



L'ABC du C. U.

Petit guide
d'instruction
des certificats d'urbanisme

P R E A M B U L E

*Le présent document est un **outil méthodologique** destiné aux nouveaux instructeurs pour faciliter leurs premiers contacts avec l'instruction des certificats d'urbanisme. Il n'a pas pour ambition de remplacer les guides ou manuels existants.*

*Il doit donc être utilisé non comme un ouvrage spécialisé mais comme une **entrée en matière** et un **aide-mémoire** concernant les notions fondamentales de l'application du droit des sols.*

Sommaire

INTRODUCTION.....	page 4
L'IMPRIMÉ DE DEMANDE.....	page 5
LES PIÈCES À JOINDRE.....	page 6
LA RÉPONSE À LA DEMANDE.....	page 7
LE CONTENU DE LA RÉPONSE.....	page 8
LA COMPÉTENCE POUR SIGNER L'ACTE.....	page 11
LES SUITES DU CERTIFICAT D'URBANISME.....	page 12

1 - INTRODUCTION

Le certificat d'urbanisme est une procédure d'information, **NON OBLIGATOIRE**, à la disposition des usagers désireux de connaître les dispositions d'urbanisme applicables à un terrain.

Malgré ce caractère facultatif, il y a tout intérêt à suggérer à un administré d'en faire la demande, avant tout achat de bien immobilier.

Il existe deux types de certificat d'urbanisme :

- le premier est un **certificat d'information**. Il permet de connaître le droit de l'urbanisme applicable à un terrain, les limitations administratives au droit de propriété ainsi que les taxes et participations d'urbanisme.

Il est aussi dit CU «de simple information» ou CU de type a)

- le second est un **certificat opérationnel**. Outre les informations du précédent, il indique si le terrain peut être utilisé pour la réalisation d'un projet, ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus.

Il est aussi dit CU "opération déterminée" ou "projetée" ou CU de type b).

Bref historique

Avant la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, il existait 4 sortes de certificats d'urbanisme :

- *Un certificat dit "de constructibilité", positif ou négatif,*
- *Un certificat dit "pour opération déterminée", positif ou négatif,*
- *Un certificat (obligatoire) préalable à la division d'une propriété bâtie (ex. article L.111-5)*
- *Un certificat (obligatoire) préalable à la division de terrain en vue de la construction (ex. article R.315-54)*

Ces deux derniers certificats ont été supprimés par la loi SRU. Le certificat du R.315-54 avait été remplacé par une déclaration en mairie (transmission du plan de division). Cette dernière disparaît avec la réforme.

Avec la réforme ADS, à compter du 1^{er} octobre 2007, les principales innovations sont :

- *une durée de validité portée à 18 mois*
- *une « cristallisation » du droit applicable en fin de délai d'instruction (dite « CU tacite »)*
- *un droit qui concerne les dispositions « applicables » et non plus « mentionnées »*

2 - L'IMPRIMÉ DE LA DEMANDE

Modèle CERFA n° 13410

2-1 - LA QUALITÉ DU DEMANDEUR :

Toute personne physique ou morale.

Il n'est pas nécessaire d'être propriétaire ou mandataire.

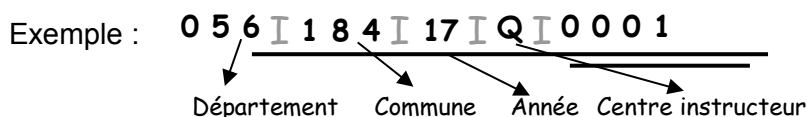
2-2 - LA NOTION DE TERRAIN OU « D'UNITÉ FONCIÈRE » (cadre 4) :

Il s'agit de l'îlot de propriété, c'est à dire la parcelle ou l'ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision (voir définition sur le formulaire).

2-3 - LE CADRE RÉSERVÉ À LA MAIRIE :

2-3-1 LA NUMÉROTATION DU DOSSIER en continu, dans la série des 0001 et suivants, précédée, le cas échéant, de la lettre d'identification du centre instructeur et des deux derniers chiffres de l'année de dépôt.

Exemple : 0 5 6 | 1 8 4 | 17 | Q | 0 0 0 1



Le diagramme illustre la numérotation du dossier 0 5 6 | 1 8 4 | 17 | Q | 0 0 0 1. Des lignes horizontales soulignent les groupes de chiffres : '0 5 6', '1 8 4', '17', 'Q', et '0 0 0 1'. Des flèches pointent de ces groupes vers les étiquettes 'Département', 'Commune', 'Année' et 'Centre instructeur' respectivement.

2-3-2 L'ENREGISTREMENT DE LA DATE DE DÉPÔT EN MAIRIE (guichet unique)

La mairie accuse réception de la demande :

- soit par avis de réception postal,
- soit par accusé de réception en mairie (décharge)

(Il n'existe pas de modèle de « récépissé » formalisé)

2-3-3 LES TRANSMISSIONS (voir article R 410-3 et spécificités locales)

- 1 ex au Préfet (contrôle de légalité) ;
- tous les exemplaires (moins un) à la DDT(M) si le CU est de la compétence État (R 423-9);
- 1 exemplaire à l'ABF ou au Préfet dans certains cas (R 423-10 à 12) ...

3- LES PIÈCES À JOINDRE

La demande doit être déposée en deux exemplaires pour les CU a), quatre exemplaires pour les CU b).
 Il n'est pas prévu par le code de l'urbanisme que l'on puisse demander des exemplaires supplémentaires.

Les pièces à joindre à la demande sont précisées par l'article R 410-1 et indiquées sur la notice accompagnant l'imprimé de demande.
 imprimé téléchargeable sur le site : www.service-public.fr/formulaires

	Article R 410-1	Imprimé CERFA
CUa et CUb	1. le plan de situation du terrain permettant de le localiser (pièce CU 1)	Plan établi à une échelle comprise entre 1/2000 (échelle pour site urbain) et 1/25000 (échelle pour site rural) comportant l'orientation, les voies de desserte avec l'indication de leur dénomination, des points de repère permettant de localiser le terrain (mairie, école, église, etc.)
CUb	2. une note descriptive succincte (pièce CU 2)	Description sommaire de l'opération projetée (construction(s), lotissement, camping, ...) en indiquant, le cas échéant, - la destination, la sous-destination et la localisation approximative des bâtiments projetés - la destination ou la sous-destination des bâtiments à conserver ou à démolir Cette note peut être complétée par des plans, des croquis, des photos, ...
CUb et s'il existe des constructions sur le terrain	3 le plan du terrain (pièce CU 3)	Nécessaire lorsque des constructions existent déjà sur le terrain, il doit indiquer l'emplacement des bâtiments existants.

PRÉCISIONS :

En cas de demande "opération projetée", ne comportant pas la notice descriptive prévue en page 5, ou si le terrain n'est pas clairement identifiable, il convient alors d'adresser un courrier au demandeur du CU pour l'informer que, sa demande étant incomplète, elle ne peut pas être instruite. Il doit donc déposer une nouvelle demande.

Un courrier libre dans les délais peut permettre de récupérer les pièces nécessaires.

4- LA RÉPONSE À LA DEMANDE

4-1 - LE DÉLAI D'INSTRUCTION (art. R 410-9 et 10)

à partir du dépôt en mairie (date de l'avis de réception postal ou de la décharge) :

CU a) 1 mois

CU b) 2 mois

Ce délai ne peut pas être prolongé.

4-2 - LES CONSULTATIONS (art. R 410-10)

- Pour le CU a) dit "de simple information" : néant

- Pour le CU b) "opération projetée" : le code de l'urbanisme prévoit la consultation des gestionnaires de réseaux pour les participations et les gestionnaires des voies.

Pour les CUB de compétence Etat, le maire transmet toute information sur les réseaux et desserte (voirie, eau potable, électricité et assainissement public). Cette information, accompagnée de son avis, s'impose au maire lorsque le CU est délivré au nom de l'Etat, dans un délai d'un mois (15 jours pour un Cua)- article R 410-6). En cas de CU "opération projetée", le maire indique également les *projets* de desserte, par l'application du L 111-11.

En cas de caducité du POS, l'avis conforme du Préfet n'a pas à être recueilli pour l'instruction des certificats d'urbanisme.

4-3 - LES DISPOSITIONS CRISTALLISEES

Ce sont celles en vigueur (et non pas celles qui sont «mentionnées») à la date de délivrance. Si le CU a été délivré au-delà du délai réglementaire, il doit prendre en compte les règles applicables à cette date limite (même si elles ont changé postérieurement).

4-4 - LA DURÉE DE VALIDITÉ (art. L 410-1 et R 410-18)

Dix huit mois à compter de sa délivrance intervenue dans le délai d'instruction ou à la date d'acquisition du CU tacite, nonobstant toute délivrance ultérieure d'un CU exprès

4-5- LES DROITS ACQUIS (art. L 410-1)

Si la demande d'autorisation ou une DP est déposée dans le délai de 18 mois à compter de la délivrance du CU (qu'il soit de simple information ou pour opération déterminée) et respecte les dispositions qui étaient applicables, celles-ci ne peuvent être remises en cause (sauf si le CU était illégal).

Cette stabilisation du droit concerne aussi le régime des taxes et participations et les limitations administratives au droit de propriété sauf lorsqu'il s'agit de servitudes ayant pour objet la préservation de la sécurité et de la salubrité publiques.

Selon la jurisprudence, un CUB, bien que "négatif", confère des droits à son titulaire. Même si l'opération n'est pas réalisable, le CUB négatif vaut ainsi malgré tout CUA dont il sera possible de s'en prévaloir pour un autre projet (CE, 18 décembre 2017, n°380438).

5 - LE CONTENU DE LA RÉPONSE

Art. L 410-1 :

Le certificat d'urbanisme indique

- les dispositions d'urbanisme (1)
- les limitations administratives au droit de propriété (2)
- la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain (3)

En outre :

lorsque la demande a précisé la nature de l'opération envisagée ainsi que la localisation approximative et la destination des bâtiments projetés, le certificat d'urbanisme indique

- l'état des équipements existants ou prévus (4)
- si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de cette opération (5)

ATTENTION :

Comme tout acte ADS, le CU ne prend pas en compte les dispositions de droit privé (servitudes de vues, de passage, cahier des charges du lotissement, etc). Il est donc toujours délivré "sous réserve du droit des tiers".

(1) LES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES

- Le document local de planification : POS, PLU (règlement écrit et graphique), carte communale, PSMV, PAZ (avant loi SRU) et cahier des charges de ZAC.
- Le règlement de lotissement encore en vigueur
- Les articles d'ordre public du RNU, ou le RNU dans sa totalité en l'absence de POS/PLU
- La loi littoral
- La loi Barnier (L 111-6 à L 111-10)
- La présence d'emplacements réservés, d'espaces boisés classés
- Les plans d'exposition au bruit (aérodrome)
- Le règlement sanitaire départemental (pour les règles d'implantation)

Attention : Le CUa déposé en commune soumise au RNU n'a pas à se prononcer sur la situation du terrain dans ou hors de la partie urbanisée.

Autres infos : classement sonore des infrastructures terrestres, argile, séisme, plomb, termites, sécurité incendie, préservation des espaces naturels agricoles et forestiers...

Cas des avis de services : Dans le cas où la constructibilité du terrain ou la possibilité de réaliser une opération déterminée est subordonnée à l'avis ou à l'accord d'un service de l'Etat ou d'une commission (CDPENAF, CDNPS...), le CU le mentionne expressément (art. L 410-1).

Cas du sursis à statuer (art. L 410-1) : mention de cette éventualité doit figurer dans la réponse, notamment en cas d'élaboration ou de révision d'un PLU ou d'un PLUi et si les travaux sont de nature à le compromettre ou le rendre plus onéreux.

(2) LES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES AU DROIT DE PROPRIÉTÉ

Ce sont toutes les **servitudes d'utilité publique** (art. R 126-1 et A 126-1), ainsi que les droits de préemption suivants (art. R 410-15) :

- DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN éventuellement institué (zones U ou AU des PLU, opérations spécifiques des cartes communales), avec indication, le cas échéant, de son caractère renforcé (L 211-1)
 - ZONES d'AMÉNAGEMENT DIFFÉRÉ (Z.A.D.)
 - ZONES DE PRÉEMPTION DES DÉPARTEMENTS (ou du conservatoire du littoral) dans les périmètres sensibles.
 - CERTAINS DROITS DE PRÉEMPTION pouvant être institués dans les zones de risques technologiques ou dans des zones inondables
- Le bénéficiaire du droit de préemption doit pouvoir être identifié dans la réponse.

(3) LE RÉGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS

La réponse doit faire apparaître tous les éléments de fiscalité ou de financement des équipements publics susceptibles d'être appliqués au terrain, lors d'une opération d'occupation du sol (PC, DP, aménagement, etc.)

LA FISCALITÉ :

- **TA** : taxe d'aménagement communale - taux de 1 à 5 % pouvant être augmenté jusqu'à 20 % dans certains secteurs si la réalisation de travaux le justifie
- **TA** : taxe d'aménagement départementale - taux de 0 à 2,5 %
- **TA** : taxe d'aménagement régionale (Ile-de-France) - taux de 0 à 1%
- **VSD** versement pour sous-densité
- **RAP** : redevance d'archéologie préventive

LES PARTICIPATIONS

Devra figurer le possible principe :

- d'une participation pour équipements publics exceptionnels ;
- d'un P.U.P. : participation dans le cadre d'une convention de projet urbain partenarial ;
- de la situation en ZAC du terrain,

ainsi que l'existence, quand elle reste exigible :

- de la participation pour voirie et réseaux (PVR). Il n'est plus possible d'instaurer la PVR générale depuis le 31 décembre 2014, ni de créer une nouvelle PVR spécifique mais les PVR spécifiques en cours à cette date demeurent applicables ;

- d'un programme d'aménagement d'ensemble (PAE). La délibération instituant ce PAE doit alors être jointe. Le PAE a été supprimé le 1^{er} mars 2012. Les PAE en cours demeurent applicables cependant jusqu'à leur clôture.

(4) L'ÉTAT DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS EXISTANTS OU PRÉVUS (CU de type b) uniquement).

Ces informations sont fournies par la commune (cf. supra).

En cas d'évolution de la desserte, entre la délivrance du CU et le projet de PC ou de lotissement (changement de fait), l'autorisation peut être refusée (L 111-11). Tel sera le cas si un des réseaux est arrivé à saturation.

(5) LE CAS DU CU "OPÉRATION DÉTERMINÉE" (Article L 410-1 3^{ème} alinéa)

La réponse à une demande de certificat pour laquelle la notice (pièce 2 du dossier Cf. supra chapitre "Pièces à joindre") a été renseignée, doit préciser si l'opération est réalisable ou si elle ne l'est pas (R 410-13).

En outre, les formalités et les accords nécessaires à la réalisation de l'opération sont mentionnés.

A noter : LE CAS DU CU « TACITE »

L'article R 410-12 précise que le silence gardé par l'administration au terme du délai d'instruction de 1 mois (Cua) ou 2 mois (Cub) vaut délivrance d'un CU tacite.

Ce dernier n'a d'autre portée que celle d'un Cua) mais il cristallise le droit en vigueur à la date limite d'instruction, et pendant 18 mois.

L'administration reste saisie de la demande et devra fournir, même tardivement, une réponse écrite, correspondant au type de CU demandé (a ou b). Cette réponse ne pourra que faire état du droit qui existait à la date où elle aurait dû répondre, même en cas de CU express délivré au-delà du délai d'instruction.

6 - LA COMPÉTENCE POUR SIGNER L'ACTE (L 410-1, R 410-11)

TABLEAU DES COMPÉTENCES EN MATIÈRE D'ACTES D'URBANISME		
PROJET	SIGNATAIRE (communes compétentes)	SIGNATAIRE (communes NON compétentes)
Projet de « droit commun » L 422-1	Maire au nom de la commune L 422-1 a	Maire au nom de l'État (sauf avis divergent**) R 422-1
Travaux, constructions et installations réalisés pour le compte d'État étrangers ou d'organisations internationales, de l'État, de ses établissements publics et concessionnaires (L 422-2 a et R 422-2 a)	Préfet après avis du Maire R 422-2 a	Préfet R 422-2 a
Ouvrages de production, de transport, de distribution et de stockage d'énergie (L 422-2 b et R 422-2 b*) : 1) énergie produite totalement ou principalement revendue 2) énergie produite principalement destinée à une utilisation directe du demandeur (moins de la moitié de l'énergie revendue)	1) Préfet après avis du Maire R 422-2 b 2) Maire au nom de la commune R 422-1	1) Préfet R 422-2 b 2) Maire au nom de l'État** R 422-1
Installations nucléaires de base (L 422-2 b et R 422-2 c)	Préfet après avis du Maire R 422-2 c	Préfet R 422-2 c
Travaux, constructions et installations réalisés à l'intérieur des périmètres des opérations d'intérêt national (L 422-2 c)	Maire au nom de l'État** R 422-1	Maire au nom de l'État** R 422-1
Opérations de logement situées dans les secteurs arrêtés par le préfet en application du deuxième alinéa de l'article L 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation et appartenant aux catégories de constructions ou d'aménagements listées dans l'arrêté pris en application du même article L 302-9-1, et les opérations ayant fait l'objet, pendant la durée d'application de cet arrêté, d'une convention prise sur le fondement du sixième alinéa dudit article L 302-9-1 (communes ne satisfaisant pas à leurs obligations en matière de réalisation de logements sociaux) (L 422-2-d)	Préfet après avis maire (R 423-72) R 422-2 g	Préfet R 422-2 g
Logements, locaux d'hébergement et résidences hôtelières à vocation sociale construits ou exploités par des sociétés de construction dans lesquelles l'Etat détient au moins 1/3 du capital (L 422-2 e)	Maire au nom de l'État** R 422-1	Maire au nom de l'État** R 422-1
Travaux qui sont soumis à l'autorisation du ministre de la défense ou du ministre chargé des sites ou en cas d'évocation par le ministre chargé de la protection de la nature ou par le ministre chargé des monuments historiques et des espaces protégés (R 422-2 d)	Maire au nom de la commune L 422-1 a	Préfet R 422-2 d
Désaccord entre le maire et le responsable du service de l'État instructeur** (R 422-2 e) Pour mémoire il ne peut y avoir désaccord sur la signature d'un CUa	Préfet** R 422-2 e	Préfet R 422-2 e
Ouvrages, constructions ou installations mentionnés à l'article L 2124-18 du code général de la propriété des personnes publiques (Loire et ses affluents) (L 422-2 f et R 422-2 f)	Préfet après avis maire (R 423-72) R 422-2 f	Préfet R 422-2 f

*Pour mémoire, en application du R 422-2-1, les installations de production d'électricité à partir d'énergie renouvelable accessoires à une construction ne sont pas des ouvrages de production d'électricité au sens du b de l'article L 422-2.

**Projets relevant de la compétence du Maire au nom de l'État, faisant l'objet d'un avis divergent : compétence exclusive du Préfet.

LA MENTION COMPLÈTE DU SIGNATAIRE EST OBLIGATOIRE

Comme tout acte administratif, la réponse au CU doit respecter l'article L 212-1 du code des relations entre le public et l'administration : l'auteur de l'acte doit être identifié.

La signature doit donc être précédée du nom, du prénom et de la qualité du signataire. A défaut, l'acte est illégal (CE 2005,29.06.2005, n°276808)

7 - Les suites du certificat d'urbanisme

- **L’AFFICHAGE** : aucune formalité de publicité n'est prévue, ni en mairie, ni sur le terrain.
- **LE REGISTRE** : aucune disposition ne prévoit l'enregistrement des CU.
(Les délais de recours des tiers sont donc ouverts sans limite dans le temps).

7-1- LA TRANSMISSION AU PRÉFET d'un exemplaire de la réponse, pour les actes délivrés au nom de la commune (CGCT article L 2131-1 et L 2131-2). Le demandeur doit être informé de la date de cette transmission.

7-2- LES PROROGATIONS (article R 410-17)

Elles sont possibles par périodes d'un an, sans limitation dans le temps :

- si la demande est présentée au plus tard 2 mois avant la fin du délai de validité accompagnée d'un exemplaire de la décision
- et si les prescriptions d'urbanisme applicables au terrain, les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué .

A défaut d'une décision expresse dans le délai de deux mois suivant la réception en mairie de la demande, le silence gardé par l'autorité compétente vaut prorogation du CU. La prorogation prend effet au terme de la validité de la décision initiale (art. R 410-17-1)

7-3- LES "DROITS ACQUIS"

Si une demande est déposée pendant la durée de validité, les règles applicables au moment de la délivrance du CU ne peuvent être remises en cause. Cette stabilisation du droit concerne les règles d'urbanisme, les taxes et participations et les limitations au droit de propriété, sauf les servitudes ayant pour objet la salubrité ou la sécurité publique.

Par ailleurs, tout tiers peut se prévaloir des énonciations d'un certificat d'urbanisme (CAA Lyon, 15 octobre 2013, n°13LY01052).

Toutefois, un CU ne préjuge pas de la délivrance d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable. Ainsi, un CU illégal ne crée pas de droits, même si la demande est déposée pendant sa durée de validité (CAA Nantes, 22 avril 2003, n°01NT01245), mais peut engager la responsabilité de l'autorité compétente.

En cas de mention dans le CU de la possibilité d'un sursis à statuer et lorsque le PLU est entré en vigueur dans le délai du certificat, les dispositions issues du nouveau plan sont applicables à la demande de permis de construire ou à la déclaration préalable (CE 11 octobre 2017 n°401878 ; CE 18 décembre 2017, n°380438).

7-4- LE RETRAIT D'UN CU EXPRÈS

Il peut intervenir dans les conditions prévues par l'arrêt Ternon (CE, 26 octobre 2001, n°197018) sous deux conditions:

- Le CU doit être illégal
- Le retrait doit intervenir dans le délai de 4 mois à compter de sa signature et être précédé de la procédure contradictoire prévue aux articles L 121-1 à L 122-2 du code des relations entre le public et l'administration
- Un «CU tacite» n'est jamais illégal et ne peut donc être retiré

7-5- LE TRANSFERT DE CU :

Cette possibilité n'existe pas (voir § 7-3 pour les droits que les tiers peuvent détenir).

**Ce document a été conçu et mis à jour
par les membres du Réseau A.D.S.
GRAND OUEST**

- D.D.T.M. du Calvados
- D.D.T.M. des Côtes d'Armor
- D.D.T.M. du Finistère
- D.D.T.M. d'Ille et Vilaine
- D.D.T.M. de Loire Atlantique
- D.D.T. de Maine et Loire
- D.D.T.M. de la Manche
- D.D.T. de la Mayenne
- D.D.T.M. du Morbihan
- D.D.T. de l'Orne
- D.D.T. de la Sarthe
- D.D.T.M. de Vendée