

Ainsi chaque fois qu'un CU est sollicité au titre de l'art. L 410-1, pour un projet déterminé et que ce projet est suffisamment précisé, il peut recevoir une réponse positive s'il est appuyé d'une délibération motivée du conseil municipal justifiée par l'intérêt de la commune et que sa réalisation n'est pas contraire au RNU et aux objectifs des lois « littoral » et « montagne ».

3. LA DÉCISION ET SES EFFETS

La décision

Dans les communes disposant d'un PLU ou d'une carte communale approuvés, c'est le maire qui délivre les CU, au nom de la commune. Dans les communes ne disposant pas de PLU approuvé, c'est le représentant de l'Etat qui les délivre. Le CU est positif si le terrain est constructible. Il est négatif dans le cas contraire et devra être motivé. Le CU indique dans tous les cas :

- Les dispositions d'urbanisme applicables au terrain (RNU, PLU, PAZ ou règles d'un lotissement ;
- Les limitations administratives au droit de propriété affectant le terrain (servitudes d'utilité publique annexées au PLU) ;
- La desserte du terrain par les équipements publics existants ou prévus : éléments d'information relatifs aux réseaux d'eau potable, d'assainissement, à la voirie, à l'électricité (desserte du terrain, capacité, réalisation, etc) ;
- Les possibilités de réaliser une opération déterminée .

Ses effets

Depuis l'entrée en vigueur de la loi SRU, un CU peut être prorogé plusieurs fois par période d'une année.

Les dispositions d'urbanisme mentionnées par le CU ne peuvent être remises en cause lors de la délivrance du permis de construire.

Un CU ne devient jamais définitif. Un permis de construire s'affiche et le délai de recours devant le juge administratif est de 2 mois à compter du double affichage en mairie et sur le terrain. Mais le CU lui, n'est pas affiché, ce qui fait que le délai de recours court toujours.



Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement des Alpes-Maritimes

26, quai Lunel . 06300 Nice . Tel.04 92 00 38 38 . Fax 04 92 00 38 30 caue06@aol.com

LES CERTIFICATS D'URBANISME



1. L'OBJET DU CERTIFICAT D'URBANISME

Il a pour objet de répondre aux questions que quiconque se pose avant de construire ou d'acheter un terrain, par exemple : est-ce que l'on peut construire sur ce terrain ? par quels équipements est-il desservi ?

Le CU n'est pas une autorisation mais c'est un acte créateur de droits. En effet, la délivrance d'un CU garantit à celui qui l'a obtenu, que pendant la durée de validité de ce certificat, (c'est à dire 1 an, qui peut également être délivré pour 18 mois maximum - Art R410-14), aucune autre disposition d'urbanisme que celles énoncées par ledit certificat ne pourra être évoquée à l'encontre d'une demande de permis de construire. Toutefois, les servitudes d'utilité publique tel que le PPR dont les limitations administratives édictées après la délivrance du CU restent toutefois opposables, si elles ont pour objet la sécurité ou la salubrité publique. Depuis la loi SRU, le bénéfice du droit acquis d'un CU s'étend également au régime des taxes et participations d'urbanisme.

Ainsi, l'élaboration, la mise en révision ou la modification d'un PLU ne saurait avoir pour effet de remettre en cause un certificat en cours de validité.

Le CU permet de s'assurer qu'une division de terrain en vue de l'implantation de bâtiments ne relève pas d'une autorisation de lotir.

Les différents types de CU

Depuis la loi SRU, ces certificats sont devenus des certificats ordinaires «neutres» qui ne se prononcent plus sur la constructibilité du terrain mais qui indiquent seulement la situation des terrains au regard des dispositions d'urbanisme, des limitations au droit de propriété de l'état des équipements publics existants ou prévus et le régime des taxes et participations d'urbanisme.

CU d'information générale art L 410-1a facultatif	
CU d'accord préalable art L 410-1b facultatif sauf implantation commerciale	L'opération est (CU positif) ou n'est pas (CU négatif) réalisable selon telles dispositions d'urbanisme applicables au terrain

2. L'INSTRUCTION DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

Dispositions applicables dans les communes où un PLU a été approuvé

C'est la commune qui instruit les CU ou les services de l'Etat pour le compte de la commune, si celle-ci a passé une convention avec eux. L'instruction d'une demande de CU nécessite un examen des différentes pièces du PLU, ou carte communale. La difficulté réside dans le fait que les dispositions sur un même terrain peuvent se superposer et donner lieu à des réponses contraires. Exemple : un terrain situé en zone urbaine et classé en espace boisé ou en emplacement réservé ; un terrain inconstructible du fait d'une servitude d'utilité publique etc...

Les éléments d'information relatifs à la réalisation des équipements publics sont à la base de l'instruction des demandes de CU. Le CU doit indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique, les travaux nécessaires doivent être exécutés. Le conseil d'Etat considère qu'il appartient à l'autorité qui délivre le CU de déterminer si les équipements publics existants ou les équipements prévus, permettent ou non la construction sur ce terrain.

Dispositions applicables dans les communes où un PLU n'a pas été approuvé

La D.D.E. assure l'instruction de la demande de CU. Elle doit veiller à ce que le CU soit délivré dans le délai de 2 mois. Le délai de deux mois concernant la délivrance du CU s'applique à l'ensemble des communes avec ou sans document d'urbanisme.

Le maire doit faire connaître ses observations sur la demande de CU à la D.D.E., elles doivent être émises dans le mois du dépôt de la demande ; passé ce délai, le maire est réputé n'avoir aucune observation à formuler.

Dans ces communes, la constructibilité des terrains est appréciée en fonction du RNU et de la règle de constructibilité limitée. Les CU sollicités pour des terrains situés en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune doivent être généralement négatifs, sauf construction particulière prévue par la réglementation. Lorsque la demande de certificat porte sur la possibilité de réaliser une opération déterminée, elle doit être analysée en fonction des exceptions que permet la règle de constructibilité limitée.