

Le certificat d'urbanisme : quels sont vos droits ?

Actualité législative publié le 13/10/2016, vu 1128 fois, Auteur : [Maître Hélène LELEU](#)

Un certificat d'urbanisme est un document d'information concernant les règles d'urbanisme applicables à un terrain donné, applicables à celui-ci au jour de la signature de ce certificat.

Le dossier de la demande de certificat d'urbanisme est adressé au maire de la commune dans laquelle le terrain est situé.

Il existe deux catégories de certificat d'urbanisme (article 410-1 du Code de l'urbanisme) : **le certificat d'urbanisme d'information** (informations sur les règles d'urbanisme applicables à votre terrain, limitations administratives au droit de propriété, taxes et participations d'urbanisme) et **le certificat d'urbanisme opérationnel** (par rapport à un projet donné, savoir s'il est réalisable au regard des règles d'urbanisme et des équipements publics).

Le délai d'instruction est de 1 mois pour le certificat d'urbanisme d'information et de deux mois pour le certificat d'urbanisme opérationnel.

Concernant la délivrance du certificat, vous recevez soit notification d'une décision expresse dans le délai d'instruction soit aucune notification. Dans ce dernier cas, le silence gardé par l'autorité compétente vaut délivrance d'un certificat d'urbanisme tacite. Mais comme il s'agit seulement d'un certificat d'information, et non une véritable décision, cela a seulement pour effet de cristalliser les règles d'urbanisme applicables.

La durée de validité du certificat d'urbanisme est de 18 mois.

Le certificat d'urbanisme n'est pas obligatoire, et ne constitue pas un acte d'autorisation. Un permis de construire peut par la suite être octroyé sur un terrain qui a fait l'objet d'un certificat d'urbanisme négatif (*CE, 13 février 1987, Chenevoy, req. n°55073*). Par ailleurs, un certificat d'urbanisme irrégulier ne confère pas de droits acquis.

Dans un arrêt récent, le Conseil d'Etat a encore donné des précisions sur le régime juridique du certificat d'urbanisme (*CE, 15 décembre 2015, Commune de Saint-Cergues, req. n°374026*).

- les droits conférés par un certificat d'urbanisme ne sont pas réservés à la personne qui en a présenté la demande, mais peuvent profiter à d'autres personnes.
- le Conseil d'Etat énonce qu' « aucune disposition n'exclut la prise en compte d'un certificat d'urbanisme pour l'examen d'une demande d'autorisation ou d'une déclaration préalable déposée antérieurement à la délivrance de ce certificat et n'ayant pas encore donné lieu à décision de l'autorité administrative ».
- la Haute juridiction indique qu'il n'est pas nécessaire de se prévaloir expressément de

l'obtention d'un certificat d'urbanisme au moment de l'instruction de sa demande de permis de construire pour bénéficier des effets du certificat.

N'hésitez pas à me contacter si vous avez des interrogations.

Hélène LELEU, Avocat au Barreau de LYON

Tél mobile: 06.47.11.80.34

Courriel: leleu@chanon-leleu.fr