

URBANISME

Le certificat d'urbanisme opérationnel

Le certificat d'urbanisme (CU) opérationnel indique, outre les dispositions relatives au droit des sols contenues dans un simple CU d'information, si le terrain objet de la demande peut être construit au vu de la localisation des bâtiments, de leur desserte ou de leur destination. Il permet de geler les règles, servitudes, taxes et participations d'urbanisme pendant un délai minimum de dix-huit mois.



CYRIL LAROCHE, avocat à la Cour, docteur en droit, président de l'Association des professionnels du droit public.

Quel est le contenu d'un CU opérationnel ?

Le certificat d'urbanisme (CU) opérationnel, délivré à la demande de toute personne intéressée, indique les dispositions d'urbanisme en vigueur à la date de son édicton, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain. Il précise si ce terrain peut faire l'objet d'une autorisation administrative d'urbanisme ou d'une déclaration préalable (DP), au vu de la localisation approximative des bâtiments projetés dans l'unité foncière, de leur destination et des modalités de desserte par les équipements publics existants ou prévus. En outre, ce CU indique si un sursis à statuer peut être opposé à une demande d'autorisation administrative d'urbanisme ou à une DP, et si le terrain est situé dans une zone soumise à un droit de préemption.

Engage-t-il la responsabilité de l'administration ?

Oui. Les informations communiquées dans le CU doivent être exactes, sous peine d'annulation du CU par le juge administratif à la demande du propriétaire du terrain. Dans ce cas, la responsabilité de l'administration pourrait être engagée devant le même juge. Le CU expressément délivré peut être retiré dans un délai de quatre mois s'il est illégal.

Que contient la demande ?

La demande de CU, déposée à la mairie de la commune concernée, précise l'identité du demandeur, la localisation, la superficie et les références cadastrales du terrain. Elle est accompagnée d'un plan de situation. Par ailleurs, une note descriptive succincte doit indiquer la destination et la localisation

approximative des bâtiments projetés, ainsi qu'un plan du terrain avec l'emplacement des constructions existantes.

Qui instruit et délivre le CU opérationnel ?

Le CU est instruit et délivré par le maire de la commune lorsque cette dernière est couverte par un PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu. Si le président de l'EPCI est bénéficiaire d'une délégation de compétence du conseil municipal, il sollicitera alors l'avis du maire. Celui-ci devra être rendu dans le délai d'un mois à compter du dépôt de la demande. Dans les communes qui, soit n'ont pas de PLU ou de carte communale, soit ont renoncé à délivrer les autorisations d'urbanisme, le CU est instruit par le préfet et délivré par l'Etat au nom du maire (son avis est sollicité dans le délai d'un mois suivant la réception de la demande de CU). Le CU opérationnel doit être motivé lorsqu'il est négatif, ou positif et assorti de prescriptions.

Quel est le délai d'instruction ?

Il est de deux mois à compter de la réception de la demande. En cas de silence au terme de ce délai, le CU opérationnel doit être

considéré comme délivré tacitement. Dans le délai d'instruction, l'autorité administrative compétente consulte – s'il y a lieu – les autorités administratives visées aux articles R. 423-7 à R. 423-13 du Code de l'urbanisme (par exemple, l'architecte des bâtiments de France), les gestionnaires des réseaux (eau, électricité, assainissement), les autorités compétentes pour prescrire la participation pour raccordement à l'égout et l'autorité gestionnaire d'une voie publique. Leur avis doit être rendu dans le délai d'un mois.

Quels sont les effets du CU opérationnel ?

Il garantit que les règles indiquées, à condition d'être exactes, ne seront pas remises en cause dans un délai de dix-huit mois à compter de sa signature (deux mois après le dépôt de la demande en cas de CU tacite). Toutefois, les règles de sécurité et de salubrité publiques ne sont pas cristallisées. De surcroît, l'omission d'une taxe ou participation d'urbanisme ne crée aucun droit. Le CU peut être prorogé par périodes d'un an si les dispositions indiquées n'ont pas été modifiées depuis son adoption, sur demande présentée deux mois au moins avant son expiration. ■

CE QU'IL FAUT RETENIR

- Les CU sont des actes administratifs par lesquels toute personne intéressée est tenue informée des dispositions d'urbanisme, des limitations administratives au droit de propriété et de la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain.
- Contrairement au CU ordinaire, le CU opérationnel indique si ce terrain peut être utilisé pour réaliser un projet au vu de la localisation des bâtiments, de leur destination et de ses modalités

de desserte par les équipements publics existants ou prévus.

- Le CU opérationnel cristallise les règles qu'il expose pendant dix-huit mois, sauf s'il est entaché d'erreur ou si ces dispositions sont illégales. Les règles de sécurité ou de salubrité publiques ne sont toutefois pas gelées. En cas d'erreur, le CU est susceptible d'engager la responsabilité de l'administration. Sinon, son délai de validité peut être prorogé par périodes d'un an.