

Cas pratique

Cours : Droit de l'urbanisme

Énoncé :

M. Lamartine envisage de faire construire une maison en bois sur un terrain dont il a récemment fait l'acquisition. Ce terrain est situé dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme, mais M. Lamartine n'en sait pas plus sur les règles d'urbanisme applicables.

Il va chez un architecte, qui lui conseille de demander un certificat d'urbanisme pour connaître les éventuelles servitudes applicables sur son terrain, ainsi que la faisabilité de son projet sur ce terrain. M. Lamartine souhaite déposer sa demande mais vous pose préalablement les questions suivantes :

Question 1 : Quelle est la marche à suivre compte tenu de ce qu'attend mon architecte ?

Réponse 1 : Vous devez demander un certificat d'information, ce qui vous permettra de savoir si votre projet de maison en bois est réalisable.

Réponse fausse

Commentaire : Le CU d'information ne se prononce pas sur la faisabilité d'un projet particulier, mais tout au plus sur les règles d'urbanisme applicables au terrain.

Réponse 2 : Le mieux est de demander un CU pré-opérationnel.

Réponse juste

Commentaire : M. Lamartine disposera ainsi des renseignements demandés par son architecte (état des servitudes et faisabilité du projet), le CU pré-opérationnel reprenant les informations contenues dans un CU d'information.

Réponse 3 : Vous pouvez demander à votre architecte de faire les démarches à votre place.

Réponse juste

Commentaire : Le CU peut être demandé par toute personne intéressée, l'architecte en faisant partie.

Question 2 : Dans quels délais aurai-je une réponse à ma demande de certificat d'urbanisme (CU) pré-opérationnel ?

Réponse 1 : Vous aurez une réponse dans un délai d'un mois.

Réponse fausse

Commentaire : Le délai de délivrance d'un CU pré-opérationnel est de 2 mois.

Réponse 2 : Vous aurez une réponse expresse dans un délai de deux mois.

Réponse fausse

Commentaire : La réponse n'est pas nécessairement expresse, quel que soit le CU.

Réponse 3 : Si vous n'avez pas de réponse dans un délai de 2 mois, vous pouvez considérer que le CU est positif.

Réponse juste

Question 3 : En cas de réponse expresse positive sur le CU pré-opérationnel, quelle est l'étendue des garanties dont je dispose ?

Réponse 1 : Vous pourrez construire votre maison en bois dans deux ans quelle que soit l'évolution des règles d'urbanisme dans la commune.

Réponse fausse

Commentaire : La validité d'un CU n'est pas illimitée.

Réponse 2 : Vous avez intérêt à demander un permis de construire dans un délai de 18 mois, ce qui vous protégera au moins en théorie de l'évolution des règles d'urbanisme sur la commune.

Réponse juste

Commentaire : En principe, la délivrance d'un CU positif sans prescriptions signifie que le projet est réalisable sur le terrain visé par le CU. Même si le PLU est modifié ou révisé, le CU cristallise les règles d'urbanisme applicables au moment de sa délivrance pendant 18 mois.

Faits supplémentaires : Le maire délivre à M. Lamartine un CU positif (qui n'est pas assorti de prescriptions) le 20 juin 2009. Un mois plus tard (soit le 20 juillet) M. Lamartine, en consultant le PLU de sa commune, se rend compte qu'un plan de prévention des risques technologiques, approuvé le 10 mai 2009, grève son terrain d'une servitude d'inconstructibilité en raison des risques pour la sécurité publique que présente l'existence, à 500 mètres du terrain, d'une installation industrielle.

Question 4 : Quelles sont les conséquences de cette découverte ?

Réponse 1 : Aucune, puisque le CU de M. Lamartine ne mentionne pas cette servitude.

Réponse fausse

Commentaire : Ce n'est pas parce que le CU ne fait pas mention de la servitude que la faisabilité du projet n'est pas remise en cause. Le projet de construction de la maison dépend avant tout de l'obtention ultérieure d'une autorisation d'urbanisme.

Réponse 2 : Il y a des chances que le CU soit illégal, car il ne mentionne pas l'existence de la servitude d'utilité publique découverte par M. Lamartine.

Réponse juste

Commentaire : Une servitude issue d'un plan de prévention des risques est une servitude d'utilité publique, édictée dans un but de sécurité publique. Si le CU ne la mentionne pas, il est susceptible d'être illégal.

Réponse 3 : Il est possible que l'administration retire le CU.

Réponse juste

Commentaire : On est en effet dans l'hypothèse d'un CU illégal et dans le délai de 4 mois permettant son retrait (en vertu de la jurisprudence Ternon).