

Droit de l'urbanisme

Leçon 701 : L'information préalable : le certificat d'urbanisme : Commentaire d'arrêt

Jessica MAKOWIAK

Table des matières



Commentez l'arrêt suivant : **CE, Section, 3 février 1984, Veuve Bourgeois, Lebon, p. 42.**

« (...) »

Considérant qu'aux termes de l'art. L. 410-1 du Code de l'urbanisme : « Le certificat d'urbanisme indique, en fonction du motif de la demande, si, compte tenu des dispositions d'urbanisme et des limitations administratives au droit de propriété applicables à un terrain ainsi que de l'état des équipements publics existants ou prévus, et sous réserve de l'application éventuelle des dispositions législatives et réglementaires relatives aux zones d'aménagement concerté, ledit terrain peut : a) être affecté à la construction... » ; que lorsque les dispositions d'urbanisme pouvant être opposées à un projet de construction ouvrent à l'administration la faculté de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, sans lui en faire une obligation, il appartient à l'autorité compétente pour délivrer le certificat d'urbanisme de mentionner la possibilité de mise en œuvre de ces dispositions ; qu'elle ne saurait, en revanche, préjuger l'appréciation qui doit être portée, lors de l'examen de la demande de permis de construire, sur l'utilisation de la faculté ainsi ouverte à l'administration ; qu'il suit de là qu'elle ne peut pas légalement déclarer le terrain inconstructible sur la base de telles dispositions d'urbanisme ;

Considérant que les dispositions de l'art. R. 111-14-1 du Code de l'urbanisme et, en particulier, du paragraphe a, permettent à l'administration sans lui en faire une obligation, de refuser le permis de construire ou de l'accorder sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque les constructions sont de nature à favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ; qu'il résulte de ce qui a été dit ci-dessus que le préfet du Jura, saisi d'une demande de certificat d'urbanisme concernant le terrain appartenant à Mmes Bouaniche et Billet dans la commune de Lac-des-Rouges-Truites, hameau du Maréchet, ne pouvait pas légalement se fonder, pour déclarer ce terrain inconstructible, sur les dispositions sus-analysées de l'art. R. 111-14-1 du code de l'urbanisme ; qu'il suit de là que Mmes Veuve Bourgeois, Bouaniche et Billet sont fondées à demander l'annulation du certificat d'urbanisme qui leur a été délivré le 10 décembre 1980 (...). »

En savoir plus : Correction

I – Une évolution attendue du contenu du CU

A) Un CU se prononçant sur la constructibilité avant la loi SRU

1. La dualité des CU avant la loi SRU et leur contenu respectif
2. Des contraintes importantes pour l'administration (deux CU créateurs de droits : difficulté de se prononcer sur la constructibilité du terrain sans connaître la teneur du projet).

Remarque

NB : sur l'évolution du CU, l'étudiant peut notamment se reporter au Code de l'urbanisme (Code Dalloz 2014), qui retrace, sous l'article [L. 410-1](#), les modifications successives apportées par la loi SRU de 2000 et la réforme des autorisations de 2005.

B) Un CU neutre ou d'information avec la loi SRU

1. Une dualité maintenue
2. Un nouveau CU neutre, distinct du CU pré-opérationnel

Le CU d'information ne fait plus état des équipements publics.

II – Le maintien d'une insécurité tenant à l'existence de règles permissives

A) « L'administration ne peut légalement déclarer le terrain inconstructible sur la base de telles dispositions d'urbanisme »

1. L'article [R. 111-14-1](#) : une disposition permissive permettant de lutter contre le mitage de l'espace. Depuis la réforme de 2007, l'art. [R. 111-14](#) (nouveau) ne s'applique qu'en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune. Il s'agit en outre d'une disposition supplétive du RNU, qui ne s'applique que lorsque le territoire n'est pas couvert par un PLU ou une carte communale.

2. Les conséquences quant à la délivrance du CU : le pouvoir discrétionnaire de l'administration pour délivrer l'autorisation interdit à l'autorité délivrant le CU de préjuger de la constructibilité du terrain. Grande insécurité juridique pour le détenteur d'un CU (qui en l'espèce aurait dû être positif).

B) Une insécurité juridique amoindrie par le nouveau CU pré-opérationnel

1. La possibilité nouvelle d'assortir le CU de prescriptions.
2. L'existence de limites aux garanties offertes par le CU (expliquer ici que malgré la refonte opérée par la loi SRU, il existe encore des éléments d'insécurité juridique pour le détenteur d'un CU, notamment en ce qui concerne les équipements publics, dont il est fait mention dans l'arrêt).

Remarque

L'intérêt d'un tel arrêt est qu'il se situe avant la réforme opérée par la loi SRU. Cela permet, même si l'arrêt est relativement court, de comparer les anciennes dispositions avec les nouvelles et d'enrichir le commentaire.