

## PORTEE DU CERTIFICAT D'URBANISME

Par [Me Thomas GIROUD](#)

Dans sa [décision n°380438 du 18 décembre 2017, le Conseil d'Etat](#) a mis fin à des années de débats jurisprudentiels et doctrinaux s'agissant de la portée juridique des certificats d'urbanisme dits « opérationnels », c'est-à-dire ceux comportant un avis sur la faisabilité d'un projet d'urbanisme situé sur le terrain objet de ce certificat.

En l'espèce, un couple a fait une demande de certificat d'urbanisme opérationnel (rendu sur le fondement du b. de l'article L.410-1 du code de l'urbanisme) afin de construire une maison à usage d'habitation sur leur terrain. En novembre 2009, la commune dudit terrain leur a délivré un certificat d'urbanisme « négatif » précisant l'éventualité que soit prononcé un sursis à statuer du fait de la modification en cours du Plan local d'urbanisme (PLU). Ces derniers ont fait une demande de permis de construire dans le délai de validité du certificat (18 mois), laquelle a été rejetée par une décision du maire le 9 juillet 2010 au motif que le PLU, qui était en cours de modification au moment de la délivrance du certificat et désormais entré en vigueur, fait obstacle à la constructibilité de leur terrain en raison de la création d'un emplacement réservé, servitude d'utilité publique.

Confirmant par ailleurs sa position récente sur les limites à l'effet cristallisateur des certificats d'urbanisme en cas de sursis à statuer du fait de l'élaboration ou de nouveaux PLU ([Conseil d'Etat, 11 octobre 2017 n°401878](#)), le Conseil d'Etat a rejeté la demande d'annulation du refus de permis de construire (voir mon article "[Les limites de l'effet "cristallisateur" des certificats d'urbanisme](#)").

A cette occasion, la haute juridiction administrative s'est prononcée sur la question de la portée juridique des certificats opérationnels « négatifs » et « positifs » et a clôt le débat portant sur la différence de leurs effets juridiques. En appel, la Cour administrative d'appel de Douai avait considéré que « les certificats d'urbanisme négatifs ne confèrent aucun droit à leur titulaire » (décision n°12DA01691 du 25 mars 2014). Le Conseil d'Etat affirme le contraire en estimant qu'il importe peu que l'autorité administrative ait donné un avis positif ou négatif sur les éventuels projets d'urbanisme, et va plus loin en expliquant que la délivrance d'un certificat d'urbanisme confère des droits pour son titulaire « *quel que soit son contenu* » :

**"3. Considérant que les dispositions de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme ont pour effet de garantir à la personne à laquelle a été délivré un certificat d'urbanisme, quel que soit son contenu, un droit à voir sa demande de permis de construire déposée durant les dix-huit mois qui suivent, examinée au regard des dispositions d'urbanisme applicables à la date de ce certificat, à la seule exception de celles qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique ; que, par suite, en jugeant que " les certificats d'urbanisme négatifs ne confèrent aucun droit à leur titulaire ", la cour a entaché son arrêt d'erreur de droit ; qu'ainsi, sans qu'il soit besoin d'examiner les autres moyens du pourvoi, M. et Mme B...sont fondés à demander l'annulation de l'arrêt qu'ils attaquent".**

**En conclusion**, peu importe que le certificat d'urbanisme délivré soit de simple information (a) ou opérationnel (b) négatif ou positif, il confère un droit au maintien des règles en vigueur au moment de sa délivrance pendant une durée de 18 mois pour son titulaire.

Consultez l'article avec l'ensemble des liens sur le site : <https://www.giroud-avocat.com/blog>

## LOI ELAN

La loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi *ELAN*) vient d'être publiée au *JO*. Celle-ci apporte de nombreuses modifications en droit immobilier, notamment en matière d'aménagement et d'urbanisme mais aussi de logement social.

L'on relèvera par exemple :

- L'amélioration du traitement du contentieux de l'urbanisme afin de lutter contre les recours abusifs (art. 80) ;
- L'introduction d'un nouveau bail : le bail « mobilité » (art. 107) ;
- La précision des droits et obligations du garant d'achèvement en cas de défaillance financière du promoteur (art. 75) ;
- L'instauration d'un carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien qui accompagnera tout logement au gré de ses mutations (art. 182) ;

À noter que ce texte habilite le Gouvernement à prendre par voie d'ordonnance, d'ici le 25 mai 2019, toute mesure relevant du domaine de la loi visant à adapter le régime applicable au contrat de construction d'une maison individuelle avec fourniture de plan lorsque le constructeur assure la fabrication, la pose et l'assemblage sur le chantier d'éléments préfabriqués pour réaliser l'ouvrage.

Lors du contrôle *a priori* de ce texte (Cons. const., 15 nov. 2018, n° 2018-772 DC), les Sages avaient retoqué pas moins de 19 cavaliers législatifs, parmi lesquels l'on relèvera les dispositions :

- Aménageant le régime des obligations d'assurance en matière de construction ;
- Prévoyant une autorisation permanente d'accès de la police nationale et de la gendarmerie nationale aux parties communes des immeubles des organismes d'habitations à loyer modéré ;
- Modifiant les règles de participation des départements au capital de sociétés d'économie mixte locales ;
- Précisant les conditions dans lesquelles une société civile immobilière familiale peut donner congé à son locataire ;
- Permettant aux huissiers de justice d'accéder aux boîtes aux lettres dans les immeubles d'habitation ;
- Imposant au bailleur de notifier au syndic de l'immeuble les coordonnées de son locataire ;
- Prévoyant une révision tous les cinq ans de la liste des charges récupérables par le bailleur auprès de son locataire.

### **Loi ELAN et architectes :**

La loi Elan supprime l'obligation d'organiser un concours d'architecture pour les organismes d'HLM, les SEM de construction et de gestion de logements sociaux, ainsi que pour les centres régionaux d'œuvres universitaires et scolaires (Crous). Il réduit également le rôle des Architectes des Bâtiments de France (ABF), dont les avis, de "conformes", c'est-à-dire obligatoires, deviendront "simples", donc consultatifs, pour les projets se rapportant à la résorption du bâti insalubre et pour l'installation de pylônes de téléphonie mobile (antennes relais).

### **Loi ELAN et urbanisme :**

La simplification et l'amélioration des procédures d'urbanisme font partie des objectifs poursuivis par le gouvernement. Des dispositions sont d'ailleurs prévues en ce sens dans la loi Elan. Il est notamment question de dématérialiser les demandes de permis de construire. La téléprocédure ne sera pas disponible dans toutes les communes. Seront concernées celles dont la population est supérieure à un seuil, lequel sera fixé par décret. Des dispositions doivent également être prises dans le but de lutter contre les recours abusifs dirigés contre les permis de construire : les pénalités prévues en cas d'abus seront alourdies. A noter par ailleurs Un [qu'un décret publié au Journal officiel le 18 juillet 2018](#) modifie les parties réglementaires des codes de la justice administrative et de l'urbanisme : si le recours est exercé contre un permis de construire un bâtiment de plus de deux logements ou un permis d'aménager un lotissement, le jugement devra intervenir dans un délai de 10 mois au lieu de 24, en première instance comme en appel.

### **Loi Elan et littoral :**

La loi Elan s'attaque également au cadre juridique de la construction dans les villes littorales. Le texte offre des opportunités d'urbanisation complémentaire, mais celles-ci sont strictement encadrées. Ces nouvelles constructions sont ainsi prohibées dans la bande des 100 mètres du littoral et dans les espaces proches du rivage. Elles sont en revanche autorisées dans les "dents creuses", c'est-à-dire dans parcelles de terrain vides qui se trouvent entre deux bâtiments érigés dans un même hameau. Elles devront par ailleurs permettre d'améliorer l'offre de logements ou d'accueillir des services publics dans les espaces déjà urbanisés. La loi Elan prévoit par ailleurs que les projets devront être refusés en cas d'atteinte à l'environnement ou aux paysages.