



n° 24 / 2017

... Actu de la semaine ...

## Certificat d'urbanisme et prorogation en cas d'élaboration d'un nouveau PLU

Un certificat d'urbanisme (CU) peut être prorogé par périodes d'une année, sur demande présentée 2 mois au moins avant l'expiration du délai de validité, si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé.

Le juge administratif considère que la décision de prorogation d'un CU s'apprécie en fonction des règles d'urbanisme, des servitudes administratives ou des circonstances de fait nouvelles postérieures à la délivrance du certificat initial.

Bien qu'étant un acte purement informatif, le CU de type A ou B crée des droits. Il ne constitue toutefois pas par lui-même une autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol et ne peut donc pas faire, sous réserve de l'appréciation de la juridiction administrative, l'objet d'une décision de sursis à statuer ou d'un refus en raison de l'élaboration en cours d'un nouveau plan local d'urbanisme.

En revanche, un sursis à statuer peut être opposé à la demande de permis de construire ou de déclaration de travaux déposée sur la base d'un CU, même si ce dernier ne le mentionne pas. Dans une décision du 21/5/2012, le Conseil d'État a précisé que les dispositions du certificat d'urbanisme « (...) ont pour objet d'informer le pétitionnaire des règles d'urbanisme et des limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain et de permettre à ce pétitionnaire de savoir qu'à compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un PLU, le sursis à statuer prévu par l'article L. 153-11 3<sup>ème</sup> alinéa du même code est susceptible de lui être opposé ; que la mention du sursis à statuer dans un CU complète ainsi l'information du pétitionnaire tout en pouvant lui faire grief dès lors qu'en cas de modification des documents d'urbanisme, le pétitionnaire est susceptible de perdre le bénéfice des règles applicables qu'est censé assurer le certificat d'urbanisme ; qu'ainsi, la mention dans un certificat d'urbanisme de la possibilité d'un sursis à statuer ultérieur est divisible du reste du certificat et susceptible d'être discutée au contentieux (...) ».

Ainsi, si elle constitue un motif d'illégalité, l'omission de la mention de la possibilité d'opposer un sursis à statuer à une demande de déclaration préalable ou de permis ne fait pas obstacle à ce qu'un tel sursis soit ultérieurement opposé au pétitionnaire.

**Source :**

*Réponse Ministérielle n°68985 - JO AN du 16/5/17*

Réalisé le 15 septembre 2017