



# ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

## certificats d'urbanisme

Question écrite n° 2925

### Texte de la question

M. Jacques Bobe attire l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer sur les difficultés qu'entraîne l'application de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain pour la délivrance des certificats d'urbanisme. Les certificats d'urbanisme maintenant délivrés ne contiennent que des indications insuffisantes provenant des documents d'urbanisme, et n'apportent plus aucune garantie aux propriétaires sur la constructibilité effective des terrains concernés. Cette situation est préjudiciable aux citoyens sans pour autant apporter une quelconque amélioration d'intérêt public. Sont notamment touchées les communes rurales, qui possèdent rarement des documents d'urbanisme, et pour lesquelles l'administration a une marge d'appréciation très imprécise. Des conséquences néfastes touchent les expertises, particulièrement judiciaires, puisque les valeurs des terrains ne peuvent être données par les experts que sous les plus expresses réserves. Les ventes de terrains à bâtir par exemple, sont faites ainsi sans aucune garantie de constructibilité, et les opérations de vente/achat contiennent des risques évidents tant pour le vendeur que pour l'acheteur. Il lui demande en conséquence quelles mesures il envisage de prendre afin de pallier ces nouvelles difficultés liées à la délivrance des certificats d'urbanisme.

### Texte de la réponse

La réforme des certificats d'urbanisme opérée par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) fait suite aux observations et aux propositions du Conseil d'Etat. Dans un rapport intitulé « L'urbanisme : pour un droit efficace », le Conseil d'Etat a demandé que le Gouvernement « clarifie la signification des certificats d'urbanisme » qui n'offraient « souvent qu'une garantie illusoire pour les administrés ». Dans son rapport, le Conseil d'Etat constatait que la loi avait hésité entre deux positions qui avaient autant d'inconvénients l'une que l'autre : avant 1983, l'administration devait délivrer un certificat d'urbanisme positif à chaque fois « que l'administration n'avait que la faculté, non l'obligation, de refuser un permis de construire, ou de ne l'accorder que sous réserve de prescriptions spéciales. Cette jurisprudence avait l'inconvénient d'obliger l'administration à délivrer des certificats d'urbanisme admettant la constructibilité de terrains alors même qu'elle entendait refuser le permis en se fondant sur une disposition permissive du règlement national d'urbanisme ». En 1983, l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme a été modifié, « en obligeant l'administration à délivrer un certificat d'urbanisme négatif lorsque la demande de permis de construire pourrait être refusée en vertu de dispositions permissives. (...) Appliquée à la lettre, la loi, en consacrant la compétence liée de l'administration, réduit considérablement les possibilités de délivrance de certificats "positifs". Le Conseil d'Etat en concluait que « le certificat d'urbanisme présente donc des inconvénients difficiles à surmonter. D'une part, le demandeur ne comprend pas quand un permis de construire est délivré après un certificat d'urbanisme négatif, encore moins qu'un permis est refusé alors que le certificat d'urbanisme était positif. D'autre part, le certificat d'urbanisme ne garantit que le maintien pendant un an des règles d'urbanisme, mais ne prémunit pas contre l'instauration ultérieure de servitudes d'utilité publique (par exemple, un plan d'exposition aux risques) ». Pour pallier ces difficultés, le Conseil d'Etat a proposé « que désormais le certificat d'urbanisme soit délivré sans préciser s'il est positif ou négatif. Il se contentera d'indiquer la situation du terrain

au regard de la réglementation d'urbanisme. Dans les communes dotées d'un plan d'occupation des sols, il fera état des dispositions de ce plan applicables au terrain du demandeur. Ailleurs, il mentionnera les éventuelles lois d'aménagement et d'urbanisme, les directives d'aménagement du territoire et rappellera le caractère permissif des dispositions du règlement national d'urbanisme, qui interdit de donner au demandeur une information certaine quant aux possibilités de construction. Partout, il indiquera les procédures particulières qui seraient nécessaires, telle la consultation de l'architecte des bâtiments de France. Le certificat d'urbanisme continuera à geler pour un an, au profit du demandeur, toutes les dispositions réglementaires applicables sur ledit terrain. Dans le cas où, pendant cette période, la réglementation évoluerait dans un sens favorable au demandeur, ce dernier pourra bien sûr se voir appliquer la règle de droit applicable à la date à laquelle il sera statué sur sa demande ». La loi SRU a pris en compte ces propositions, en les adaptant pour apporter aux demandeurs de certificats d'urbanisme plus de garanties. D'une part, elle n'a supprimé la distinction entre certificats d'urbanisme positifs et négatifs que dans le cas où le demandeur ne préciserait pas l'opération qu'il a l'intention de réaliser. En effet, il est possible de répondre par oui ou par non à la question « est-ce que ce terrain peut accueillir une construction de x mètres carrés, destinée à telle ou telle affectation ? » ou « est-ce que ce terrain peut faire l'objet d'un lotissement de x lots ? ». En revanche, il est impossible de répondre de façon générale à la question « est-ce que ce terrain est constructible ? » sans connaître la nature de la construction projetée. D'autre part, la loi SRU a étendu les garanties offertes aux demandeurs. En effet, depuis l'intervention de cette loi, les certificats d'urbanisme ne garantissent plus seulement l'application au titulaire des règles d'urbanisme mentionnées dans le certificat, mais également du régime des taxes et participation d'urbanisme et des servitudes d'utilité publique, à la seule exception de celles qui sont instituées dans un motif de sécurité. Ces garanties sont apportées aussi bien par les certificats d'urbanisme « de simple information », qui ne sont ni positifs ni négatifs, que par les certificats d'urbanisme destinés à savoir si une opération donnée peut être réalisée sur le terrain, et qui, eux, apportent toujours une réponse positive ou négative.

## Données clés

**Auteur :** [M. Jacques Bobe](#)

**Circonscription :** Charente (2<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 2925

**Rubrique :** Urbanisme

**Ministère interrogé :** équipement, transports et logement

**Ministère attributaire :** équipement, transports et logement

## Date(s) clé(s)

**Date de signalement :** Question signalée au Gouvernement le 2 décembre 2002

**Question publiée le :** 16 septembre 2002, page 3123

**Réponse publiée le :** 9 décembre 2002, page 4810