

*Direction générale de l'urbanisme,
de l'habitat et de la construction*

**Circulaire UHC/DU1/6 n° 2001-22 du 3 avril 2001
relative aux certificats d'urbanisme
NOR : EQUU0110071C**

Textes sources :

Décret n° 2001-262 du 27 mars 2001, relatif aux certificats d'urbanisme et modifiant le code de l'urbanisme ;

Article 30 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, réformant les certificats d'urbanisme.

Mots clés : certificat d'urbanisme.

Publiée : *Bulletin officiel.*

Le ministre de l'équipement, des transports et du logement à Mesdames et Messieurs les destinataires en fine ; Mesdames et Messieurs les préfets de département (directions départementales de l'équipement [pour information]) ; centres d'études techniques de l'équipement (pour information).

L'article 30 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 réforme les certificats d'urbanisme pour apporter aux citoyens de meilleures garanties et pour simplifier la procédure. Comme l'avait annoncé la circulaire n° 2001-3 du 18 janvier 2001, le décret en Conseil d'Etat appliquant cet article, qui a été publié au *Journal officiel* le 28 mars 2001, a fixé la date d'entrée en vigueur de ces dispositions au 1^{er} avril 2001.

Comme par le passé, les usagers peuvent demander deux types de certificats d'urbanisme :

a) L'un, dans lequel ils demanderont des renseignements généraux sur le terrain. Dans ce cas, l'administration n'indiquera plus si le terrain est constructible ou non. Cette indication était en effet illusoire dès lors que le projet n'était pas précisé. En revanche, le certificat indiquera précisément les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.

b) L'autre, dans lequel ils demanderont si une opération définie dans la demande peut être réalisée sur le terrain. Dans ce cas, le certificat d'urbanisme indiquera en outre si cette opération peut être réalisée sur le terrain. Comme sous l'empire de l'ancienne législation, la réponse devra être négative « lorsque toute demande d'autorisation pourrait, du seul fait de la localisation du terrain, être refusée en fonction des dispositions d'urbanisme et, notamment, des règles générales d'urbanisme ».

L'un et l'autre de ces certificats d'urbanisme garantira, pendant sa durée de validité, qui n'est pas modifiée, la stabilité des dispositions qu'il indique.

Les certificats d'urbanisme institués en vue de l'information de l'administration en cas de division de propriété, prévus par les articles L. 111-5^e et R. 315-54 du code de l'urbanisme sont supprimés, le premier par l'article 13 de la loi, le second par l'article 17 du décret. Le certificat de l'article R. 315-54 est remplacé par une simple déclaration à la mairie. Cette dernière disposition est entrée en vigueur dès la publication du décret, c'est-à-dire le 29 mars 2001.

*
* *

Le décret tire les conséquences de la loi en apportant les adaptations nécessaires aux articles R. 410-1 et suivants du code de l'urbanisme, sans modifier la procédure, sauf sur les deux points suivants :

1. La procédure d'instruction des certificats d'urbanisme dits de « simple information », qui indiquent seulement les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain est simplifiée :

– l'obligation pour le service instructeur, de consulter les autres autorités administratives est supprimée (article R. 410-4, modifié par l'article 3 du décret) ;

– dans les communes où les certificats d'urbanisme sont délivrés au nom de l'Etat, l'avis du maire n'est plus requis ; le maire indiquera seulement au service instructeur, à l'occasion de la transmission de la demande, si des équipements nouveaux concernant le terrain sont prévus par la commune (article R. 410-8, modifié par l'article 7 du décret).

Ces simplifications faciliteront un traitement automatisé des certificats d'urbanisme de « simple information ».

Lorsque le certificat précise si un projet défini peut être réalisé sur le terrain, cette consultation des autres autorités administratives et, le cas échéant, l'avis du maire sont bien sûr maintenus.

2. La prorogation d'un certificat d'urbanisme est désormais possible, par périodes d'une année, tant que les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué (article

R. 410-18, modifié par l'article 13 du décret). Dans le droit antérieur, le certificat d'urbanisme ne pouvait être prorogé qu'une seule fois. La levée de cette limitation est destinée à simplifier les tâches des services instructeurs.

*
* *

Il y a lieu de procéder de la façon suivante :

1. Dans l'immédiat, vous continuerez à utiliser les anciens formulaires de demande de certificat d'urbanisme. Ceux-ci feront l'objet d'une actualisation, en même temps que les formulaires de déclaration de travaux, de demande de permis de construire et de demande d'autorisation de lotir, dans les prochaines semaines.

2. Les réponses aux demandes de certificats d'urbanisme seront adaptées dans les conditions suivantes :

a) En cas de demande fondée sur l'ancien article L. 410-1 a, il faut fournir un certificat d'urbanisme « de simple information », précisant les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain, mais ne précisant plus si le terrain est constructible (il n'y a plus, dans ce cas, de certificat d'urbanisme positif ou négatif).

b) En cas de demande fondée sur l'ancien article L. 410-1 b, il faut, après avoir précisé les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain, indiquer si l'opération décrite dans la demande peut être réalisée sur le terrain.

Pour obtenir une réponse positive ou négative sur la constructibilité éventuelle du ou des terrains, le demandeur doit désormais, conformément au deuxième alinéa (nouveau) de l'article R. 410-1, indiquer « la destination et la nature des bâtiments projetés, ainsi que la superficie de leurs planchers hors œuvre ».

c) En cas de demande fondée sur l'ancien article L. 111-5, comme le précisait la circulaire du 18 janvier 2001 précitée, il faut fournir, pour chaque terrain issu de la division projetée, un certificat d'urbanisme, répondant, selon le contenu de la demande, aux caractéristiques précisées aux a ou au b ci-dessus, en appliquant la nouvelle règle de fond, c'est-à-dire sans tenir compte du fait que le terrain est issu d'une division.

d) En cas de demande fondée sur l'ancien article R. 315-54 il faut également fournir un certificat d'urbanisme pour chaque terrain issu de la division projetée, tout en précisant que la demande de certificat d'urbanisme ne dispense pas, si la division est postérieure au 28 mars 2001, d'adresser le plan de division à la mairie, en application du nouvel article R. 315-54, si ce plan n'était pas joint à la demande de certificat d'urbanisme.

3. Les modèles de certificat d'urbanisme seront actualisés dans le délai d'un mois. Dans l'attente, vous pouvez utiliser les anciens modèles, avec les adaptations suivantes :

a) Dans tous les certificats d'urbanisme, il faut mentionner ;

- les dispositions d'urbanisme : plan local d'urbanisme, carte communale (ou ancien MARNU), règlement général d'urbanisme, loi littoral, montagne ;
- les limitations administratives au droit de propriété (servitudes d'utilité publique, existence d'un droit de préemption) ;
- le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain. Vous trouverez ci-joint une page à annexer aux certificats d'urbanisme, en attendant l'actualisation des modèles de certificat d'urbanisme.

b) Dans le cas des certificats d'urbanisme de simple information, il faut supprimer la réponse « négative » ou « positive ». Vous voudrez bien informer les maires de votre département des nouvelles dispositions, ainsi que la chambre départementale des notaires.

Pour le ministre et par délégation :
*Le directeur général de
l'urbanisme
de l'habitat et de la construction,
F. Delarue*