

Chapitre I

Choisir son terrain

- **Consulter le cadastre**
- **Consulter le plan d'occupation des sols ou le plan local d'urbanisme**
- **Demander un certificat d'urbanisme**
- **Vérifier l'existence de servitudes**

Avant de choisir son terrain, il est nécessaire de prendre plusieurs précautions afin d'éviter les mauvaises surprises. Il faut, par exemple, penser aux éventuels problèmes de fondations, d'implantation ou de servitudes. Pour ce faire, plusieurs démarches sont possibles voire indispensables.

La première consiste à aller consulter le cadastre ainsi que le plan d'occupation des sols ou le plan local d'urbanisme. En outre, si vous comptez entreprendre des travaux de gros œuvre, nous vous recommandons de demander à l'administration un certificat d'urbanisme.

Consulter le cadastre

La première démarche à effectuer avant d'envisager une construction est d'aller consulter le cadastre. Le cadastre est traditionnellement défini comme l'ensemble des missions de recensement des propriétés foncières (terrains, maisons...), de leurs propriétaires, des limites de ces propriétés ainsi que de leur évaluation concourant à déterminer l'assiette de l'impôt foncier. Le plan cadastral a pour finalité de vous renseigner et de vous permettre de repérer les parcelles en les délimitant graphiquement par rapport aux parcelles voisines. Il vous indique également la présence éventuelle de bâtiments. Enfin, chaque parcelle est identifiée à l'aide d'un numéro.

La documentation cadastrale comprend :

- la matrice qui énumère pour chaque propriétaire la liste des biens qu'il possède dans une commune avec leur consistance et leur évaluation ;
- le plan cadastral qui représente graphiquement le territoire communal dans tous les détails de son morcellement en propriétés ;
- les états de section qui constituent la légende du plan (désignation cadastrale, adresse, contenance...) ;
- les services administratifs rattachés à la parcelle.

Pour consulter le cadastre, il vous suffit de vous rendre à la mairie de la commune sur laquelle est situé le terrain.

Consulter le plan d'occupation des sols ou le plan local d'urbanisme

Depuis la loi dite « Solidarité et renouvellement urbains » (SRU) en date du 13 décembre 2000, le plan d'occupation des sols (POS) tend

à être remplacé par le plan local d'urbanisme (PLU). Lorsqu'un plan d'occupation des sols a été mis en place avant l'entrée en vigueur de cette loi, il conserve sa dénomination jusqu'à sa modification. Il devient alors un plan local d'urbanisme. Les documents locaux établis postérieurement à l'entrée en vigueur de la loi sont tous des plans locaux d'urbanisme. Les deux appellations sont donc toujours effectives.

Le PLU ou le POS, consultables en mairie, sont normalement établis pour chaque commune. Ils précisent notamment les zones réservées aux constructions des particuliers.



Côté Loi

Le contenu du plan local d'urbanisme

Article L. 123-1 du Code de l'urbanisme

D'après cet article, le plan local d'urbanisme est un document qui « fixe les règles générales et les servitudes d'urbanisme (...), qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions ».

Chaque plan local d'urbanisme comporte ainsi un zonage indiquant les zones urbaines ou à urbaniser sur lesquelles vous pouvez construire, mais également les zones naturelles, agricoles ou forestières. Il fixe en outre les servitudes d'utilisation des sols. Enfin, il mentionne les règles relatives à l'implantation des constructions.

Dans certains cas, le plan local d'urbanisme peut prévoir des obligations concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords ainsi que le tracé et les caractéristiques des voies de circulation, les espaces verts, etc.

Consulter le plan d'occupation des sols ou le plan local d'urbanisme s'avère donc particulièrement utile. En effet, de cette consultation découle la connaissance d'un grand nombre d'éléments sur les caractéristiques urbaines du secteur sur lequel vous allez construire.

Les zones délimitées par la lettre **U** sont les zones immédiatement constructibles : ce sont les zones urbaines. C'est sur ces zones que vous allez pouvoir édifier ou faire édifier votre ouvrage. S'il y a plusieurs zones urbaines, elles seront distinguées par des lettres : **UA**, **UB**, etc.

Si la zone est classée U, le permis de construire est-il plus facilement accordé ?

Oui. Cependant, ce n'est pas parce que la zone est classée **U** que votre permis de construire sera accordé. Il n'y a pas d'automatisme. Parmi ces zones, certaines peuvent être inconstructibles, par exemple lorsqu'il y a trop de nuisances sonores.

Que faire si la zone est classée AU ?

Dans l'hypothèse où la zone est classée **AU**, il est conseillé de demander à l'administration si la zone est laissée à l'initiative privée ou publique. L'ouverture à l'urbanisation est plus facile dans le premier cas, dans la mesure où ce n'est pas la collectivité locale qui l'assure.

D'autres zones peuvent être constructibles, mais sous conditions :

- les zones **AU** (**NA** lorsqu'il s'agit d'un plan d'occupation des sols) sont en cours d'urbanisation. Elles vont être constructibles sous réserve que divers travaux soient effectués, par exemple en matière d'équipement (raccordement en eau potable, électricité, évacuation des déchets...);
- les zones **A** sont les zones agricoles. Sur ces zones, ne peuvent être édifiés que des ouvrages nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les zones **N** indiquent les parties naturelles et forestières, qui sont protégées en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière, ou encore de leur caractère d'espaces naturels.

À l'intérieur de ces zones peuvent exister des zonages complémentaires, définissant des espaces soumis à des règles spéciales. C'est notamment le cas des zones boisées, des espaces verts... Vous trouverez alors un plan de masse, coté à trois dimensions.

Le coefficient d'occupation des sols

Les plans locaux d'urbanisme ajoutent aux parties à urbaniser des coefficients d'occupation des sols (COS) qui permettent de mesurer la densité de construction sur un terrain.

Pour chaque zone, le COS fixe la densité admise. Il se calcule en rapportant la surface de plancher hors œuvre nette (SHON) à la surface du terrain :

$$\text{SHON/surface du terrain nu} = \text{COS}$$

À noter

La surface hors œuvre nette prise en considération vous est normalement indiquée par l'entrepreneur. Elle s'obtient par déduction :

- des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;*
- des surfaces de plancher hors œuvre des toitures, terrasses, balcons, loggias ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;*
- des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules ;*
- dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation.*

Par conséquent, la surface hors œuvre nette (SHON) constructible sur un terrain nu est égale au produit du COS par la surface du terrain :

$$\text{COS} \times \text{surface du terrain nu} = \text{SHON constructible}$$

Exemple

Si le COS est de 0,1 et que le terrain mesure 1 000 m², la surface constructible est de 100 m². Le COS détermine ainsi la limite maximale de constructibilité.

La présentation du plan local d'urbanisme

Le plan local d'urbanisme comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durable, un règlement, des documents graphiques et enfin des annexes :

- **le rapport de présentation du plan local d'urbanisme** sert à dresser l'état initial du territoire concerné. C'est donc un indicateur des orientations à prendre en ce qu'il évalue les incidences des projets à mener ;
- **le projet d'aménagement de développement durable** est une des innovations de la loi SRU en date du 13 décembre 2000. Il définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement du territoire. Il peut également préciser plusieurs mesures spécifiques comme les conditions d'aménagement des entrées de ville ou les mesures de nature à assurer la préservation des paysages ;
- **le règlement** doit être conforme au projet d'aménagement et de développement durable. En outre, il délimite les zones du plan et fixe les dispositions applicables à chacune de ces zones. À chaque zone correspond un chapitre du règlement, dit « règlement de zone », comprenant 14 articles qui établissent par exemple les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement ou encore la hauteur maximale des constructions ;
- **les documents graphiques** matérialisent le plan. Ils font apparaître une variété significative d'éléments comme les zones boisées, les secteurs protégés, les emplacements réservés aux ouvrages publics ;
- **les annexes** sont des documents informatifs servant à préciser certains points comme les secteurs sauvegardés ou des zones sur lesquelles existe un droit de préemption.

À noter

Dès lors que le projet d'aménagement de développement durable institue des servitudes d'urbanisme, elles s'imposent aux constructeurs.

Les recours contre le plan local d'urbanisme

Tant le plan local d'urbanisme que le plan d'occupation des sols peuvent faire l'objet d'un recours juridictionnel si vous souhaitez en

contester la légalité. Pour ce faire, il suffit de démontrer que vous avez un intérêt à agir¹.



Côté Cour

Conseil d'État - 22 mars 1979

Qui peut intenter une action contre le PLU ou le POS ?

Le Conseil d'État, et par là même l'ensemble des juridictions de l'ordre administratif, a une acception très souple de l'intérêt à agir. Il considère que sont dans cette situation tous ceux qui sont susceptibles de se voir opposer ses dispositions. Les propriétaires et les exploitants du terrain situé dans la zone couverte par le plan sont donc directement visés.

Si vous souhaitez faire annuler le PLU, il convient de faire un recours pour excès de pouvoir² devant le juge administratif (voir chapitre 3). Pour ce faire, le délai est de deux mois à compter de la publication du document administratif dans la presse ou en mairie. Il vous est également possible de soulever l'illégalité d'un PLU ou d'un POS au cours d'une action en justice contre un autre acte, découlant de l'application du PLU ou du POS.

Exemple

Vous sollicitez un permis de construire qui vous est refusé. Insatisfait, vous contestez la légalité de ce refus devant le juge administratif. Au cours de cette procédure contentieuse, par le biais de l'exception d'illégalité³, vous pouvez soulever l'illégalité du POS ou du PLU.

1. L'intérêt à agir peut être appréhendé comme celui qui est légitime au succès ou au rejet d'une prétention (selon l'exigence traditionnelle, « pas d'intérêt, pas d'action »). Or, si cet intérêt peut être ou non patrimonial, il doit autant se fonder sur un droit (intérêt légitime) qu'être actuel et personnel.

2. Recours contentieux tendant à l'annulation d'une décision administrative et fondée sur la violation par cette décision d'une règle de droit (définition extraite du *Vocabulaire juridique* de Gérard Cornu, coll. « Quadrige », PUF).

3. Nom de la procédure en contestation de légalité.

Demander un certificat d'urbanisme

Avant d'entreprendre toute construction ou tout achat d'un terrain en vue de faire construire, il est recommandé de demander à l'administration un certificat d'urbanisme. Par cet acte, l'administration vous indique l'état des règles d'occupation des sols applicables à un terrain donné. L'ordonnance du 8 décembre 2005 a confirmé le rôle de ce certificat. Celui-ci demeure un acte de pure information sur la situation juridique du terrain.

Le certificat d'urbanisme est donc protecteur ! Son but est d'informer et de cristalliser le droit applicable.

Le modèle de certificat, reproduit ci-après, disponible sur le site-Internet du ministère de l'Équipement, doit impérativement être utilisé à compter du 1^{er} octobre 2007. Il tient compte du décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 (JO du 6 janvier 2007), de l'arrêté du 6 juin 2007 (JO du 21 juin 2007) et de l'arrêté du 11 septembre 2007 (JO du 13 septembre 2007).



Côté Loi

Article L. 410-1 du Code de l'urbanisme

« Le certificat d'urbanisme, en fonction de la demande présentée :

a) indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain ;

b) indique en outre, lorsque la demande a précisé la nature de l'opération envisagée ainsi que la localisation approximative et la destination des bâtiments projetés, si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de cette opération ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus.

Lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du certificat ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Lorsque le projet est soumis à avis ou accord d'un service de l'État, les certificats d'urbanisme le mentionnent expressément. Il en est de même lorsqu'un sursis à statuer serait opposable à une déclaration préalable ou à une demande de permis.

Le certificat d'urbanisme est délivré dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'État par l'autorité compétente mentionnée au a et au b de l'article L. 422-1 du présent code. »

Il existe deux types de certificats :

- le certificat ordinaire ou de catégorie A, qui ne répond pas à la question de la constructibilité mais indique les dispositions légales applicables au terrain faisant l'objet de la demande ;
- le certificat détaillé ou de catégorie B, qui, après avoir rappelé les règles juridiques applicables, vous précise si l'opération envisagée est possible sur ce terrain au regard du droit positif⁴.

Le demander n'est pas une obligation, mais l'obtenir vous assure de la validité juridique de votre opération de construction.

À noter

La demande de certificat d'urbanisme n'est pas obligatoirement faite par le propriétaire du terrain. Ainsi, tout intéressé peut en demander un.

Le dossier est retiré en mairie. Une fois rempli, il faut y joindre un plan de situation ainsi qu'un plan du terrain. L'instruction de la demande est normalement assurée par les services communaux, qui doivent rendre leur décision dans un délai de deux mois.

4. Ensemble de règles effectivement en vigueur (définition extraite du *Vocabulaire juridique* de Gérard Cornu, *op. cit.*).

*** 5 - Cadre réservé à l'administration - Mairie -**

Articles L.111-4 et R.410-13 du code de l'urbanisme

État des équipements publics existants

Le terrain est-il déjà desservi ?

Équipements :

Voirie : Oui Non Eau potable : Oui Non Assainissement : Oui Non Électricité : Oui Non

Observations :

État des équipements publics prévu

La collectivité a-t-elle un projet de réalisation d'équipements publics desservant le terrain ?

| Équipements | | Par quel service ou concessionnaire? | Avant le |
|----------------|---|--------------------------------------|----------|
| Voirie | Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> | | |
| Eau potable | Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> | | |
| Assainissement | Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> | | |
| Électricité | Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> | | |

Observations :

*** 6 - Engagement du (ou des) demandeurs**

Je certifie exactes les informations mentionnées ci-dessus.

À _____

Le : _____

Signature du (des) demandeur(s)

Votre demande doit être établie en deux exemplaires pour un certificat d'urbanisme d'information ou quatre exemplaires pour un certificat d'urbanisme opérationnel. Elle doit être déposée à la mairie du lieu du projet.

Vous devrez produire :

- un exemplaire supplémentaire, si votre projet se situe en périmètre protégé au titre des monuments historiques ;
- deux exemplaires supplémentaires, si votre projet se situe dans un cœur de parc national.

Si vous êtes un particulier : la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux réponses contenues dans ce formulaire pour les personnes physiques. Elle garantit un droit d'accès aux données nominatives les concernant et la possibilité de rectification. Ces droits peuvent être exercés à la mairie. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande. Si vous souhaitez vous opposer à ce que les informations nominatives comprises dans ce formulaire soient utilisées à des fins commerciales, cochez la case ci-contre :

² Indiquez la destination du ou des bâtiments projetés parmi les destinations suivantes : habitation, hébergement, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, service public ou d'intérêt collectif.

³ La Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction, calculée à partir du nu extérieur des murs de façade, y compris les combles et les sous-sols non aménageables, les balcons, les loggias, les toitures-terrasses accessibles. La Surface Hors Œuvre Nette (SHON) est obtenue après déduction de la surface des combles et sous-sols non aménageables, des surfaces non closes, des surfaces de stationnement, des surfaces des bâtiments agricoles, des serres de production (Article R. 112-2 du code de l'urbanisme).



Comment constituer le dossier de demande de certificat d'urbanisme

3/4

N° 51191#01

Article L.410-1 et suivants ; R.410-1 et suivants du code de l'urbanisme

1. Qu'est-ce qu'un certificat d'urbanisme ?

• Il existe deux types de certificat d'urbanisme

a) Le premier est un **certificat d'urbanisme d'information**. Il permet de connaître le droit de l'urbanisme applicable au terrain et renseigne sur :

- les dispositions d'urbanisme (par exemple les règles d'un plan local d'urbanisme),
- les limitations administratives au droit de propriété (par exemple une zone de protection de monuments historiques),
- la liste des taxes et des participations d'urbanisme.

b) Le second est un **certificat d'urbanisme opérationnel**. Il indique, en plus des informations données par le certificat d'urbanisme d'information, si le terrain peut être utilisé pour la réalisation d'un projet et l'état des équipements publics (voies et réseaux) existants ou prévus qui desservent ou desserviront ce terrain.

• Combien de temps le certificat d'urbanisme est-il valide ?

La durée de validité d'un certificat d'urbanisme (qu'il s'agisse d'un « certificat d'urbanisme d'information » ou d'un « certificat d'urbanisme opérationnel ») est de 18 mois à compter de sa délivrance.

• La validité du certificat d'urbanisme peut-elle être prolongée ?

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé par périodes d'une année aussi longtemps que les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'utilité publique, le régime des taxes et des participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé.

Vous devez faire votre demande par lettre sur papier libre en double exemplaire, accompagnée du certificat à proroger, et l'adresser au maire de la commune où se situe le terrain. Vous devez présenter votre demande au moins 2 mois avant l'expiration du délai de validité du certificat d'urbanisme à proroger.

• Quelle garantie apporte-t-il ?

Lorsqu'une demande de permis ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de validité d'un certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme et les limitations administratives au droit de propriété existant à la date du certificat seront applicables au projet de permis de construire ou d'aménager ou à la déclaration préalable, sauf si les modifications sont plus favorables au demandeur.

Toutefois, les dispositions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique seront applicables, même si elles sont intervenues après la date du certificat d'urbanisme.

2. Modalités pratiques

• Comment constituer le dossier de demande ?

Pour que votre dossier soit complet, joignez les pièces dont la liste vous est fournie dans le tableau ci-après. S'il manque des informations ou des pièces justificatives, cela retardera l'instruction de votre dossier.

• Combien d'exemplaires faut-il fournir ?

Vous devez fournir deux exemplaires pour les demandes de certificat d'urbanisme de simple information et quatre exemplaires pour les demandes de certificat d'urbanisme opérationnel.

• Où déposer la demande de certificat d'urbanisme ?

La demande doit être adressée à la mairie de la commune où se situe le terrain. L'envoi en recommandé avec avis de réception est conseillé afin de disposer d'une date précise de dépôt. Vous pouvez également déposer directement votre demande à la mairie.

• Quand sera donnée la réponse ?

Le délai d'instruction est de :

- 1 mois pour les demandes de certificat d'urbanisme d'information ;
- 2 mois pour les demandes de certificat d'urbanisme opérationnel.

Si aucune réponse ne vous est notifiée dans ce délai, vous serez titulaire d'un certificat d'urbanisme tacite.

Attention : ce certificat d'urbanisme ne porte pas sur la réalisation d'un projet mais uniquement sur les garanties du certificat d'urbanisme d'information (liste des taxes et participations d'urbanisme et limitations administratives au droit de propriété).

3. Pièces à joindre à votre demande

Si vous souhaitez obtenir un certificat d'urbanisme d'information, vous devez fournir la pièce CU1.
Si vous souhaitez obtenir un certificat d'urbanisme opérationnel, vous devez fournir les pièces CU1 et CU2. La pièce CU3 ne doit être jointe que s'il existe des constructions sur le terrain.

Cocher les cases correspondant aux pièces jointes à votre demande

| Pièces à joindre | À quoi ça sert ? | Conseils |
|--|---|--|
| <input type="checkbox"/> CU1. Un plan de situation | <p>Il permet de voir la situation du terrain à l'intérieur de la commune et de connaître les règles d'urbanisme qui s'appliquent dans la zone où il se trouve. Il permet également de voir s'il existe des servitudes et si le terrain est desservi par des voies et des réseaux.</p> | <p>Pour une meilleure lisibilité du plan de situation, vous pouvez :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rappeler l'adresse du terrain- Représenter les voies d'accès au terrain ; - Représenter des points de repère. <p>L'échelle et le niveau de précision du plan de situation dépendent de la localisation du projet.</p> <p>Ainsi, une échelle de 1/25000 (ce qui correspond par exemple à une carte de randonnée) peut être retenue pour un terrain situé en zone rurale ;</p> <p>Une échelle comprise entre 1/2000 et 1/5000 (ce qui correspond par exemple au plan local d'urbanisme ou à un plan cadastral) peut être adaptée pour un terrain situé en ville.</p> |
| Pièces à joindre pour une demande de certificat d'urbanisme opérationnel | | |
| <input type="checkbox"/> CU2. Une note descriptive succincte | <p>Elle permet d'apprécier la nature et l'importance de l'opération. Elle peut comprendre des plans, des croquis, des photos.</p> | <p>Elle précise selon les cas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la description sommaire de l'opération projetée (construction, lotissement, camping, golf, aires de sport ...), - la destination et la localisation approximative des bâtiments projetés dans l'unité foncière, s'il y a lieu ; - la destination des bâtiments à conserver ou à démolir, s'il en existe. |
| S'il existe des constructions sur le terrain : | | |
| <input type="checkbox"/> CU3. Un plan du terrain, s'il existe des constructions. | <p>Il est nécessaire lorsque des constructions existent déjà sur le terrain. Il permet de donner une vue d'ensemble.</p> | <p>Il doit seulement indiquer l'emplacement des bâtiments existants.</p> |



Note descriptive succincte du projet

Vous pouvez vous aider de cette feuille pour rédiger la note descriptive succincte de votre projet lorsque la demande porte sur un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L. 410-1 b), si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée.

Description sommaire de l'opération projetée (construction, lotissement, camping, golf, aires de sport ...)

Si votre projet concerne un ou plusieurs bâtiments

- Indiquez la destination et la localisation approximative des bâtiments projetés dans l'unité foncière :

- Indiquez la destination des bâtiments à conserver ou à démolir.

Vous pouvez compléter cette note par des feuilles supplémentaires, des plans, des croquis, des photos. Dans ce cas, précisez ci-dessous la nature et le nombre des pièces fournies.

La réponse peut être ou positive ou négative. En cas de réponse positive, le certificat d'urbanisme vous sera très utile, notamment lors du dépôt de la demande de permis de construire. En effet, si le régime juridique est modifié entre la date à laquelle vous avez obtenu votre certificat d'urbanisme et celle de votre demande de permis de construire, les dispositions modificatives ne vous sont pas applicables ! C'est ce que l'on appelle l'effet de « cristallisation » du droit. Ainsi, ne peuvent être remis en cause les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du certificat, à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique. Cependant, cette règle n'est valable que pendant dix-huit mois...



Côté Cour

Conseil d'État - 7 mai 2007

La commune peut-elle être responsable en cas de délivrance d'un certificat d'urbanisme incomplet ?

Dans cette décision, le Conseil d'État considère que la délivrance d'un certificat d'urbanisme présentant de manière incomplète les servitudes d'urbanisme applicables à un terrain constitue une faute de nature à engager la responsabilité de la commune. Un certificat d'urbanisme ne doit donc pas seulement comporter des informations exactes, il doit aussi comporter des informations complètes, faute de quoi la responsabilité de la commune peut être engagée.

En outre, ce n'est pas parce que le certificat d'urbanisme est négatif que vous n'avez pas le droit d'acheter votre terrain ou encore de demander un permis de construire. Il est ainsi possible d'obtenir un permis de construire même si le certificat d'urbanisme mentionne que votre projet de construction n'est pas conforme aux règles en vigueur.

Qu'advient-il si l'administration ne répond pas ?

Auparavant, le silence de l'administration pendant quatre mois valait décision implicite de refus. Ce n'est plus le cas depuis le décret du 5 janvier 2007. En vertu de l'article R. 410-12 du Code de l'urbanisme, à défaut de notification d'un certificat d'urbanisme dans le délai de deux mois, le silence gardé par l'autorité compétente vaut délivrance d'un certificat d'urbanisme tacite. Le demandeur ne doit pas être victime d'un éventuel retard de l'administration.

Vérifier l'existence de servitudes

L'occupation des sols est réglementée par un ensemble de dispositions contraignantes pour les administrés en ce qu'elles viennent finalement limiter leur droit de propriété. Contrairement à ce que l'on croit souvent, le droit de propriété n'est pas un droit absolu.



Côté Loi

Article 544 du Code civil

« La propriété est le droit de jouir et de disposer des choses de la façon la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois et les règlements. »

Au cours de votre opération de construction, vous allez rencontrer deux types de servitudes : les servitudes d'urbanisme et les servitudes de voisinage.

Les servitudes d'urbanisme

Elles sont très nombreuses ! Si vous demandez un certificat d'urbanisme, elles vous seront indiquées. Elles précisent la surface des parcelles, la hauteur et la forme des constructions, la densité d'implantation, les diverses mesures techniques à respecter, etc. Par exemple, vous ne pouvez construire une maison que si le terrain est raccordé à un réseau de distribution d'eau potable.

Enfin, il existe plusieurs obligations relatives aux distances à respecter pour toute construction :

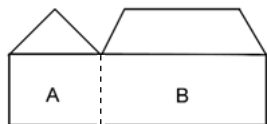
- votre habitation doit être située à plus de 50 m de l'autoroute et à plus de 35 m d'une route à grande circulation, sauf en agglomération ;
- les arbres et les haies seront plantés à plus de 1 m du mur ou de la voie. En cas de voie de chemin de fer, la distance est portée à 6 m pour les arbres et 2 m pour les haies ;
- il est primordial de se renseigner sur le raccordement en eau, en gaz et en électricité ainsi que sur l'existence d'un tout-à-l'égout.

Les servitudes de voisinage

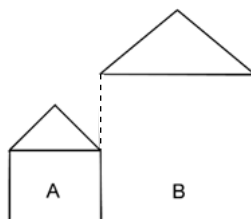
Elles concernent la mitoyenneté, les clôtures, les plantations, les vues et percements d'ouvertures ainsi que le droit de passage.

■ La mitoyenneté

Il s'agit d'un mur commun, séparant deux propriétés. S'il sépare deux bâtiments de même hauteur et de même largeur, il est entièrement mitoyen. Si une construction est plus haute que l'autre, la partie du mur supérieure à la maison la plus basse appartient à celui qui a la maison la plus haute (voir schéma ci-dessous).



Le mur est entièrement mitoyen.



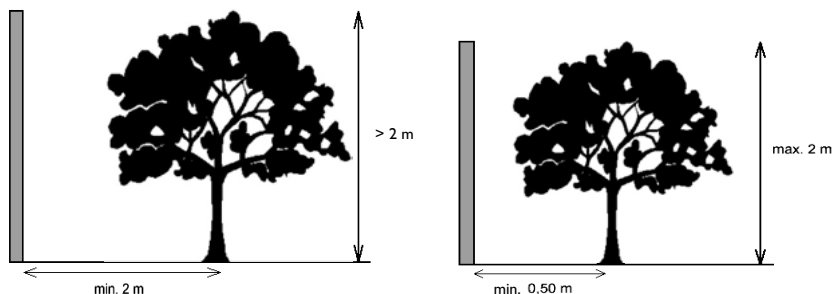
La partie en pointillés appartient à B.

■ Les clôtures

La hauteur des murs doit être d'au moins 3,20 m dans les villes de plus de 50 000 habitants et de 2,60 m pour les villes de moins de 50 000 habitants.

■ Les plantations

La distance minimale entre une plantation de plus de 2 m de haut et une ligne séparative est de 2 m. Pour une plantation de 2 m de haut et moins, la distance est de 50 cm. Aucune branche ne doit dépasser sur la propriété du voisin. Dans le cas contraire, il peut exiger que vous coupiez ces branches ou que vous arrachiez lesdites plantations.



■ Les vues et percements d'ouvertures

Sont considérées comme des jours les ouvertures laissant passer la lumière mais pas l'air ; les vues, en revanche, laissent passer l'air et la lumière. En premier lieu, il est interdit de procéder à la réalisation d'une fenêtre ou d'une ouverture dans un mur mitoyen sans le consentement de son voisin. En revanche, si le mur est privatif, le propriétaire peut percer des jours à une hauteur de 2,60 m au rez-de-chaussée ou de 1,90 m à l'étage (le but étant de ne pas pouvoir surveiller son voisin !). De même, les vues droites (celles percées dans un mur parallèle à la propriété voisine) doivent être à 1,90 m de distance de la propriété voisine. La distance est portée à 60 cm en cas de vue oblique (mur qui n'est pas parallèle à celui du voisin et oblige par conséquent à se pencher...).

■ Le droit de passage

Si votre terrain est enclavé, c'est-à-dire si vous ne disposez pas d'une sortie sur la voie publique, vous bénéficiez d'un droit de passage sur le terrain de votre voisin. Ce droit ne vous confère bien sûr aucune propriété sur ce terrain mais vous en autorise l'accès.