

## Les billets d'actualité de VLD Avocats

### Catégorie : Urbanisme

**Portée de la délivrance d'un certificat d'urbanisme négatif alors qu'une procédure**

**de modification du PLU est en cours**

**(Conseil d'Etat 18 décembre 2017, M. et Mme B., n°380438)**

Les propriétaires d'un terrain sur la commune de Lambres-lez-Douai ont déposé une demande de certificat d'urbanisme "opérationnel" pour la réalisation d'une maison d'habitation. Le 29 novembre 2009, la commune leur délivre un certificat "négatif" mentionnant la faculté pour cette dernière d'opposer à toute demande d'autorisation d'urbanisme un sursis à statuer en raison de la procédure de modification du PLU, laquelle aboutira le 16 décembre 2009.

Après un second refus de permis de construire le 9 juillet 2010 - motif pris que la construction était implantée sur un emplacement réservé - les propriétaires introduisent un recours pour excès de pouvoir. Par jugement du 20 septembre 2012, confirmé par la Cour administrative d'appel de Douai en date du 25 mars 2014, leur recours est rejeté au motif que le certificat d'urbanisme négatif ne confère aucun droit à leur titulaire.

Le Conseil d'Etat, saisi de leur pourvoi, revient sur sa jurisprudence antérieure<sup>1</sup> et censure les juges d'appel en jugeant que le certificat d'urbanisme, même négatif, fait naître au bénéfice de son titulaire, un droit à ce que sa demande soit examinée dans les dix huit mois qui suivent sa demande au regard des règles d'urbanisme applicables à la date du certificat<sup>2</sup>.

Saisi de trancher l'affaire au fond<sup>3</sup>, le Conseil d'Etat rejette cependant la demande d'annulation du refus de permis de construire : la délivrance d'un certificat d'urbanisme cristallise les règles d'urbanisme applicables à la date de la délivrance du certificat, et en l'espèce, parmi ces règles figure la possibilité de se voir opposer un sursis à statuer. Ainsi, lorsqu'à la date du certificat l'une des conditions posées par l'article L.111-7 du code de l'urbanisme<sup>4</sup> est remplie, le Conseil d'Etat juge que le nouveau document d'urbanisme entré en vigueur postérieurement à la délivrance du certificat d'urbanisme et pendant le délai de cristallisation, est opposable à la demande de permis.

La condition posée par le Conseil d'Etat tendant à démontrer qu'un sursis à statuer aurait pu être opposé à la date de délivrance du certificat justifie ainsi une telle solution. Les nouvelles dispositions du PLU étant sur le point d'être adoptées, le dépôt d'un certificat d'urbanisme plutôt qu'une demande de permis de construire ne saurait porter atteinte aux nouvelles dispositions locales d'urbanisme. Cet arrêt s'inscrit ainsi dans la ligne jurisprudentielle tendant à favoriser la bonne exécution des nouveaux documents locaux de planification.

<sup>1</sup> Cette solution permet de rééquilibrer l'état du droit puisqu'il était déjà admis que le certificat neutre, délivré sur le fondement du a) de l'article L.410-1 garantit la cristallisation des règles d'urbanisme légalement applicables à la date de sa délivrance.

<sup>2</sup> A la seule exception de celles qui ont pour objet la préservation de la sécurité et de la salubrité publique.

<sup>3</sup> En application de l'article L.821-2 du code de justice administrative : "s'il prononce l'annulation d'une décision d'une juridiction administrative statuant en dernier ressort, le Conseil d'Etat peut soit renvoyer l'affaire devant la même juridiction statuant, sauf impossibilité tenant à la nature de la juridiction, dans une autre formation, soit renvoyer l'affaire devant une autre juridiction de même nature, soit régler l'affaire au fond si l'intérêt d'une bonne administration de la justice le justifie. Lorsque l'affaire fait l'objet d'un second pourvoi en cassation, le Conseil d'Etat statue définitivement sur cette affaire."

<sup>4</sup> "Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus par les articles L. 111-9 et L. 111-10 du présent titre, ainsi que par les articles L. 123-6 (dernier alinéa), L. 311-2 et L. 313-2 (alinéa 2) du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement."