

FP 2

Certificat d'urbanisme

Réponses

3 questions	Durée estimée : 15 mn
<p>1. <u>Le 3 janvier 2008. Vous êtes saisi d'une demande de certificat d'urbanisme a), déposée en mairie le 22 décembre 2007. Quels sont vos délais d'instruction et quelles seraient les conséquences en cas de dépassement des délais ?</u></p> <p>Le délai d'instruction est d'un mois à compter de la réception en mairie de la demande (Art. R. 410-9)</p> <p>A défaut de notification d'un certificat d'urbanisme dans ce délai, le silence gardé par l'autorité compétente vaut délivrance d'un certificat d'urbanisme tacite (Art. R. 410-12).</p> <p>Toutefois, l'obligation de l'administration d'informer n'est pas respectée et l'administration est en faute. L'instructeur doit donc donner l'information au demandeur, même après les délais, tout en précisant que la date du certificat d'urbanisme est celle du certificat d'urbanisme tacite et que les règles d'urbanisme applicables sont celles qui existaient à cette date.</p>	
<p>2. <u>Le 3 janvier 2008. Vous êtes saisi d'une demande de certificat d'urbanisme b), déposée en mairie le 22 décembre 2007. Quels sont vos délais d'instruction et quelles seraient les conséquences en cas de dépassement des délais ?</u></p> <p>Le délai d'instruction est de 2 mois à compter de la réception en mairie de la demande (Art. R. 410-10).</p> <p>A défaut de notification d'un certificat d'urbanisme dans ce délai, le silence gardé par l'autorité compétente vaut délivrance d'un certificat d'urbanisme tacite. <i>Celui-ci a exclusivement les effets prévus par le quatrième alinéa de l'article L. 410-1, y compris si la demande portait sur les éléments mentionnés au b de cet article</i> (Art. R. 410-12).</p> <p>Toutefois, l'obligation de l'administration d'informer n'est pas respectée et l'administration est en faute. L'instructeur doit donc donner l'information au demandeur, même après les délais tout en précisant que la date du certificat d'urbanisme est celle du certificat d'urbanisme tacite et que les règles d'urbanisme applicables sont celles qui existaient à cette date.</p> <p>Il est donc impératif de répondre même tardivement, notamment sur la faisabilité du projet.</p>	

FP 2

Certificat d'urbanisme

**3. Le service instructeur a omis de mentionner les taxes et participations.
Quelle est la conséquence sur la validité du certificat d'urbanisme?**

C'est la règle applicable au moment de la délivrance du certificat d'urbanisme qui s'applique même si elle n'est pas mentionnée, ou si il ya une erreur dans le certificat d'urbanisme effectivement délivré.

Le certificat d'urbanisme illégal n'est pas créateur de droit (Art. L 410-1) : les taxes et participations restent dues, même si elles ne sont pas mentionnées dans le certificat d'urbanisme. Mais la responsabilité de l'autorité qui a délivré le certificat d'urbanisme illégal peut être engagée.