

Le certificat d'urbanisme

Le certificat d'urbanisme est un acte administratif qui indique l'état des règles d'urbanisme applicables pour un terrain donné.

Il délivre une information sur la constructibilité et sur les droits et obligations attachés à ce terrain.

Le certificat d'urbanisme n'est pas une autorisation, il ne remplace pas le permis de construire.

Il est délivré gratuitement.

Catégories de certificat d'urbanisme : il existe deux types de certificat d'urbanisme.

Le premier est un certificat d'urbanisme d'information. Il permet, en l'absence de projet précis, de connaître les règles d'urbanisme applicables au terrain et renseigne sur :

- * les dispositions d'urbanisme (par exemple les règles d'un plan local d'urbanisme),
- * l'existence de servitudes d'utilité publique (restrictions administratives au droit de propriété),
- * la liste des taxes et contributions applicables pour un terrain donné.

Ce certificat n'indique pas si le terrain est constructible ou non.

Le second est un certificat d'urbanisme opérationnel:il indique, en plus des informations données par le certificat d'information, si le terrain peut être utilisé pour la réalisation du projet et donne l'état des équipements publics existants ou prévus desservant le terrain (voies et réseaux).

Constitution du dossier : une demande de certificat d'urbanisme peut être effectuée à la mairie de la commune où se situe le terrain ou sur imprimé au moyen du formulaire Cerfa n°13410*02. Cette demande doit être complétée par un dossier constitué des documents suivants (la liste des pièces à fournir est limitativement énumérée sur la notice de demande de certificat d'urbanisme) :

- * une notice descriptive du projet précisant la destination, la nature et la superficie hors oeuvre du bâtiment projeté,

* un plan du terrain et un plan de situation du terrain dans la commune.

La demande de certificat d'urbanisme et son dossier qui l'accompagne doivent être fournis en :

* 2 exemplaires, pour les demandes de certificat d'urbanisme d'information,

* 4 exemplaires, pour les demandes de certificat d'urbanisme opérationnel.

Dépôt du dossier : le dossier peut être déposé directement à la mairie où se situe le terrain ou envoyé par lettre recommandée avec accusé de réception.

Délais d'instruction du dossier : l'administration dispose d'un délai variable pour répondre à une demande de certificat d'urbanisme :

* il est de 1 mois, pour les demandes de certificat d'urbanisme d'information,

* ou de 2 mois, pour les demandes de certificat d'urbanisme opérationnel.

Réponse de l'administration : en cas de réponse négative, l'administration précise les motifs qui s'opposent à la réalisation du projet.

Durée de validité du certificat d'urbanisme : la durée du 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.

Cette durée peut être prolongée d'une année aussi longtemps que les dispositions d'urbanisme, les servitudes d'utilité publique et les taxes et contributions d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé.

Demande de prolongation du délai de validité : la demande s'effectue par lettre sur papier libre en double exemplaire, accompagnée du certificat d'urbanisme à prolonger.

Elle doit être adressée à la mairie de la commune où se situe le terrain, au moins 2 mois avant l'expiration du délai de validité de 18 mois.

Garanties du certificat d'urbanisme : pendant la durée de validité du certificat d'urbanisme, aucune nouvelle participation financière ni de nouvelle servitude d'utilité publique (autres que celles ayant pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique) ne peut être imposée au titulaire du certificat d'urbanisme.