

# Certificat d'urbanisme

Le certificat d'urbanisme est un document qui indique les règles d'urbanisme applicables sur un terrain donné et vous permet de savoir si l'opération immobilière que vous projetez est réalisable. Il existe 2 catégories de certificat d'urbanisme. Sa délivrance n'est pas obligatoire, mais il est toutefois recommandé d'en faire la demande avant d'engager la réalisation de votre projet.

## Catégories de certificat

Il existe 2 catégories de certificat d'urbanisme :

- le certificat d'urbanisme d'information,
- et le certificat d'urbanisme opérationnel.

## Certificat d'urbanisme d'information

Il renseigne sur :

- les règles d'urbanisme applicables à votre terrain,
- les limitations administratives au droit de propriété (servitudes d'utilité publique, droit de préemption...),
- la liste des taxes et participations d'urbanisme (taxe d'aménagement, projet urbain partenarial...).

## Certificat d'urbanisme opérationnel

En plus des informations données par le certificat d'information, il indique :

- si votre terrain peut être utilisé pour la réalisation du projet,
- et l'état des équipements publics (voies et réseaux) existants ou prévus qui desservent ou desserviront votre terrain.

## Constitution du dossier

Quel que soit le type de certificat demandé, la démarche doit être effectuée au moyen du formulaire **cerfa n° 13410\*02**.

Le formulaire doit être complété par un dossier dont la liste des pièces à fournir est énumérée sur la notice jointe.

## Dépôt du dossier

Le dossier (formulaire et pièces à fournir) doit être envoyé ou déposé à la mairie de la commune où se situe votre terrain :

- en 2 exemplaires pour les demandes de certificat d'urbanisme d'information,
- en 4 exemplaires pour les demandes de certificat d'urbanisme opérationnel.

La mairie vous affecte un numéro d'enregistrement à la demande.

## **Délais d'instruction**

Pour traiter la demande, la mairie dispose d'un délai de :

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

## **Réponse de la mairie**

La décision de la mairie peut ne pas donner lieu à la délivrance d'une réponse écrite au terme du délai d'instruction.

L'absence de réponse de la mairie au terme du délai d'instruction de 1 ou 2 mois vaut délivrance d'un certificat tacite.

Toutefois, comme c'est un acte d'information et qu'il est impossible de donner tacitement une information, ce certificat ne peut que figer les règles d'urbanisme en vigueur au moment de sa demande. Par conséquent, il peut uniquement garantir que les règles d'urbanisme applicables au terrain, les limitations administratives au droit de propriété et taxes exigibles ne seront pas remises en cause.

La mairie reste toutefois tenue de délivrer même tardivement une réponse écrite, correspondant au type de certificat d'urbanisme demandé.

## **Durée de validité du certificat**

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.

La durée peut être prolongée d'une année aussi longtemps que les règles d'urbanisme, les servitudes d'utilité publique et les taxes applicables au terrain n'ont pas changée.

La demande s'effectue par courrier simple, 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.

La décision de la mairie peut également ne pas donner lieu à la délivrance d'une réponse écrite. Dans ce cas, l'absence de réponse de la mairie dans les 2 mois suivant la réception de la demande vaut **prorogation** du certificat d'urbanisme.