

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 existe 2 catégories de certificat d'urbanisme. Leur délivrance n'est pas obligatoire, mais il est toutefois recommandé d'en faire la demande avant tout achat d'un bien immobilier.

CATEGORIES

Certificat d'urbanisme d'information

Il renseigne sur

- le droit de l'urbanisme applicable à un terrain,
- les limitations administratives au droit de propriété (servitudes d'utilité publique, droit de préemption...),
- et les taxes et participations d'urbanisme (raccordement à l'égout, voirie et réseaux...).

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 de construction et il donne l'état des équipements publics existants ou prévus desservant le terrain.

CONSTITUTION DU DOSSIER

Quel que soit le type de certificat souhaité, la demande 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 limitativement énumérée sur la notice de demande de certificat d'urbanisme.

DEPOT DU DOSSIER

Le dossier doit être envoyé ou déposé à la mairie de la commune où se situe le terrain :

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

DELAIS D'INSTRUCTION DU DOSSIER

L'administration dispose d'un délai variable pour répondre à une demande de certificat d'urbanisme. Ce délai est de :

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

REPONSE 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 et fixe les dispositions d'urbanisme, les servitudes d'utilité publique et les taxes et participations d'urbanisme en vigueur au moment de l'instruction du dossier, et ce pendant un délai de 18 mois.

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

DUREE DE VALIDITE

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.

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

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.