

Ce qu'est un certificat d'urbanisme

A. Objet

Il existe deux types de certificat d'urbanisme.

Le premier qui répond à la question « connaître le droit de l'urbanisme applicable au terrain », renseigne sur :

- les dispositions d'urbanisme (par exemple les règles d'un plan local d'urbanisme),
- les limitations administratives au droit de propriété (par exemple une zone de protection des monuments historiques),
- le régime des taxes et des participations d'urbanisme,
- et sur l'état des équipements publics (voies et réseaux) existants ou prévus qui desservent ou desserviront ce terrain (articles L. 410-1 alinéa 1 et R. 410-12 du Code de l'urbanisme).

Le second type de certificat d'urbanisme :

- reprend les informations ci-dessus,
- et précise de plus si le terrain concerné peut être utilisé ou non pour la réalisation de l'opération que vous projetez (article L. 410-1 alinéa 2 du Code de l'urbanisme).

S'il déclare que le terrain peut être utilisé pour la réalisation de cette opération, il indique les formalités à accomplir préalablement au dépôt d'une demande d'utilisation ou d'occupation du sol (article R. 410-14 alinéa 2 du Code de l'urbanisme), comme par exemple un permis de construire.

Si le terrain ne peut pas être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée, ce certificat d'urbanisme vous indique les dispositions qui s'y opposent (article R. 410-15 du Code de l'urbanisme).

B. Validité

À compter de la réception de votre dossier, l'autorité compétente dispose d'un délai de 2 mois pour délivrer le certificat d'urbanisme (article R. 410-9 du Code de l'urbanisme).

Si vous n'êtes pas propriétaire du terrain concerné, une copie du certificat d'urbanisme sera adressée au propriétaire du terrain (article R. 410-9 du Code de l'urbanisme).

La durée de validité du certificat d'urbanisme est d'un an. Ce délai peut être majoré pour le certificat d'urbanisme relatif à une opération déterminée, mais ne peut être supérieur à 18 mois (article R. 410-14 alinéa 4 du Code de l'urbanisme).

C. Prorogation éventuelle

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé pour une période d'une année renouvelable aussi longtemps que les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'utilité publique, le régime des taxes et des participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas évolué.

Pour proroger un certificat, vous devez établir votre **demande de prorogation** sur papier libre.

Vous devez adresser **deux exemplaires** de cette demande, soit **par pli recommandé avec accusé de réception**, soit par **dépôt en mairie contre décharge**, au maire de la commune où le terrain se situe.

Vous devez présenter votre demande **au moins 2 mois** avant l'expiration du délai de validité du certificat d'urbanisme à proroger.

Composition du dossier de Demande de certificat d'urbanisme

Voulez-vous connaître le droit de l'urbanisme applicable au terrain ?

Il vous faut :

- A. Renseigner la page 3.
- B. Fournir un plan de situation.

Celui-ci doit indiquer la localisation du terrain dans la commune. Ce plan sera établi à une échelle comprise entre 1/5000^e et 1/25000^e, au format A4 (21 x 29,7) et comportera l'orientation, les voies de desserte avec l'indication de leur dénomination, des points de repères permettant de localiser le terrain (mairie, école, église, etc.)

- C. Fournir un plan du terrain.

Établi à une échelle comprise entre 1/500^e et 1/5000^e, si possible au format A4, celui-ci doit comporter les dimensions des côtés du terrain, la voirie de desserte, l'emplacement des bâtiments existants.

Voulez-vous connaître les possibilités de réaliser une opération ?

Il vous faut :

- A. Renseigner les pages 3 et 4.
- B. Fournir le plan de situation décrit ci-dessus.
- C. Fournir le plan du terrain décrit ci-dessus.

Transmission du dossier

Vous devez fournir 4 exemplaires de votre dossier complet.

Vous pouvez transmettre ces 4 exemplaires :

- soit par **pli recommandé avec avis d'accusé de réception** au maire de la commune dans laquelle le terrain est situé.
- soit en les **déposant à la mairie** de la commune dans laquelle le terrain est situé.

L'agent municipal qui réceptionne votre dossier vous fournira un reçu.

Dans le cas d'une demande de certificat d'urbanisme destiné à connaître les possibilités de réaliser une opération, veuillez noter que **des exemplaires supplémentaires de votre dossier peuvent vous être demandés** durant son instruction afin de permettre la consultation des services, personnes publiques et commissions concernés par votre demande.

Demande de certificat d'urbanisme

Notice descriptive de l'opération projetée

Pour un certificat d'urbanisme demandé en vue de savoir si l'opération projetée est réalisable

1. État des constructions et installations

		destination et nature	Surface hors-œuvre brute (S.H.O.B) (1)	Surface hors-œuvre nette (S.H.O.N) (1)
constructions et installations existantes	conservées			
	démolies			
	modifiées			
constructions et installations projetées (2)				

(1) Art. R. 112-2 du Code de l'urbanisme : La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction. La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction : a) Des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial; b) Des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée; c) Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules; d) Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation; e) D'une surface égale à 5 p. 100 des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b. et c ci-dessus. Sont également déduites de la surface hors œuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

(2) L'indication de l'implantation des constructions et installations projetées permet une réponse plus précise (notamment lorsque le terrain est partiellement constructible) et peut être portée sur le plan du terrain.

2. Description de l'opération

La précision de la description de votre projet est déterminante pour l'instruction par l'administration de votre demande (le cas échéant, vous pouvez joindre en annexe les pièces plus complètes que vous jugez nécessaires à la compréhension de votre projet).

(cadre réservé à l'administration - mairie) - Article L. 421-5 et R.410-8 3e alinéa du Code de l'urbanisme

La collectivité a-t-elle un projet de réalisation de réseau desservant le terrain ? (Ces observations doivent être émises dans le mois du dépôt de la demande. Passé ce délai, le maire est réputé n'avoir aucune observation à formuler)

Équipement	Par quel concessionnaire	Avant le
Eau potable <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non		
Assainissement <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non		
Électricité <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non		

Observations :

À :

Le : | | | | | | | | | |

Le maire