

LE CERTIFICAT D'URBANISME

Qu'est ce que le certificat d'urbanisme ?

Le propriétaire d'un terrain ou toute personne intéressée par ce terrain peut demander un certificat d'urbanisme.

Le certificat d'urbanisme a pour objet de faire connaître les règles d'urbanisme et les limitations administratives apportées au droit de propriété applicables à un terrain, et d'informer sur ce qu'il est possible d'y réaliser.

Les deux principaux types de certificat d'urbanisme sont :

- le certificat de simple information qui informe sur les dispositions d'urbanisme, sur les limitations administratives au droit de propriété et sur le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- le certificat opérationnel qui, en plus des informations données par le certificat d'information, indique 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).

Avant d'acquérir un terrain, il est conseillé de demander un certificat d'urbanisme.

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

Aucune disposition législative ou réglementaire n'impose d'obtenir un certificat d'urbanisme avant la délivrance d'un permis de construire.

FORMALITES D'OBTENTION D'UN CERTIFICAT D'URBANISME

1) Constitution du dossier

Le formulaire de demande de certificat d'urbanisme est retiré soit à la mairie, soit à l'antenne territoriale de la Direction départementale des territoires (DDT), soit téléchargé sur le site <http://www.service-public.gouv.fr>

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

- deux exemplaires pour les demandes de certificat d'urbanisme de simple information,
- quatre exemplaires pour les demandes de certificat d'urbanisme opérationnel.

Le dossier comprend :

- une notice descriptive du projet précisant la destination et la localisation approximative des bâtiments projetés dans l'unité foncière,

- un plan de situation du terrain dans la commune et le cas échéant, un plan du terrain indiquant l'emplacement des bâtiments existants.

2) Où déposer le dossier ?

Le dossier peut être adressé à la mairie dont dépend le terrain, sous pli recommandé avec accusé de réception, ou déposé à la mairie.

3) Instruction du dossier et décision

Le délai d'instruction est de :

- un mois pour les certificats d'urbanisme de simple information,
- deux mois pour les certificats d'urbanisme opérationnels.

En cas de décision négative, le maire précise les motifs qui s'opposent à la réalisation du projet.

A défaut de décision notifiée à l'issue du délai d'instruction, le demandeur bénéficie d'un certificat d'urbanisme tacite. Ce dernier a alors les effets d'un certificat de simple information.

4) Durée de validité du certificat d'urbanisme

La durée du certificat est de 18 mois à compter de sa délivrance.

Il peut être prorogé pour des périodes successives d'un an, à condition que les dispositions d'urbanisme, les servitudes d'utilité publique et les taxes et contributions d'urbanisme applicables au terrain n'aient pas évolué. La demande de prorogation doit être déposée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

5) Certificat d'urbanisme et permis de construire.

Dans le cas où le certificat d'urbanisme indique qu'une opération déterminée est réalisable, et que la demande pour réaliser cette opération (notamment le permis de construire) est déposée dans un délai de dix-huit mois et respecte les dispositions d'urbanisme indiquées par ce certificat, ces dispositions ne peuvent être remises en cause (y compris par exemple, si les dispositions du plan local d'urbanisme ont été entre temps modifiées).

6) Les possibilités de recours

Le certificat d'urbanisme est un acte susceptible de recours.

- recours de la personne à qui a été délivré un certificat négatif ou un certificat positif comportant des réserves.
- recours du Préfet dans le cadre du contrôle de légalité.

Où s'adresser pour plus d'informations ?

Les informations, sont à demander :

- à la mairie de la commune où se situe le terrain,

- à la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Rhône, service planification aménagement risques – Cité Administrative d’Etat – 165, rue Garibaldi – Bâtiment A – 69401 – LYON CEDEX 03 (☎ 04 78 62 54 35) ou à l’antenne territoriale de la DDT à laquelle est rattachée la commune.

* * * *

Textes de référence

Code de l’urbanisme : articles L 410-1, R 410-1 à R 410-21