



LE CERTIFICAT D'URBANISME (CU)

Le Certificat d'Urbanisme précise les règles d'urbanisme de la commune et vous renseigne sur la constructibilité du terrain. Mais attention : le Certificat d'Urbanisme ne remplace pas le Permis de Construire !

L'intérêt du Certificat d'Urbanisme

Avant d'acquérir un terrain à bâtir ou de vous engager dans un projet bâti, demandez un Certificat d'Urbanisme. Il n'est pas obligatoire mais peut vous éviter bien des soucis par la suite.

Il existe deux Certificats d'Urbanisme en fonction de vos projets :

- **le Certificat d'Urbanisme d'information** (Code de l'urbanisme, article L.410-1a).
Il indique les règles générales d'urbanisme de la commune applicables au terrain (limites administratives au droit de propriété, liste des taxes et participations d'urbanisme, périmètre d'un monument inscrit ou classé, ...).
- **le Certificat d'Urbanisme opérationnel** (Code de l'urbanisme, article L.410-1b).
Plus précis que le Certificat d'Urbanisme d'information, il indique :
 - si le terrain peut être utilisable pour l'opération projetée,
 - l'état des réseaux, présents ou à venir, qui desservent le terrain.

Ces caractéristiques sont déterminées par le PLU (Plan Local d'Urbanisme, anciennement POS), de la commune.

la demande

Il s'agit d'un formulaire unique*, quel que soit le type de certificat que vous demandez (d'information ou opérationnel).

Vous devez préciser :

- l'identité et l'adresse du demandeur,
- les références cadastrales**
- l'adresse du terrain et sa superficie.

S'il s'agit d'un projet précis, ajoutez les pièces supplémentaires :

- note descriptive de l'opération,
- destination des constructions prévues (habitation, commerce, agricole, ...),
- plan indiquant l'emplacement des éventuelles constructions.

Envoyez votre dossier en 2 exemplaires pour un Certificat d'Urbanisme d'information, 4 exemplaires pour un Certificat d'Urbanisme opérationnel, à la mairie par lettre recommandée avec accusé de réception.

Vous pouvez aussi le déposer à la mairie, il vous sera alors délivré un reçu.



obtention et validité

Délai d'obtention :

- Certificat d'Urbanisme d'information : 1 mois
- Certificat d'Urbanisme opérationnel : 2 mois

Dans les deux cas, sans réponse à l'expiration des délais, vous serez titulaire d'un Certificat d'Urbanisme d'information tacite.

→ **Attention** : Dans le cas du Certificat d'Urbanisme opérationnel, il peut être positif sur la question de la faisabilité du projet décrit dans la demande. Dans ce cas, l'article R*. 410-13 du Code de l'urbanisme précise que le Certificat d'Urbanisme positif porte exclusivement sur :

- la localisation approximative du ou des bâtiments projetés dans l'unité foncière,
- la destination de ces futurs bâtiments,
- les modalités de desserte par les équipements publics existants ou prévus.

Pour un Certificat d'Urbanisme opérationnel, si le terrain ne peut être utilisé pour la réalisation de l'opération, la décision doit être motivée. Si la construction envisagée n'est pas entièrement conforme aux règles d'urbanisme, le Certificat d'Urbanisme peut être assorti de prescriptions.

Gratuit, le Certificat d'Urbanisme est valide durant une période de 18 mois. Ce délai peut être prolongé par période d'un an si vous en faites la demande 2 mois avant l'expiration du délai, cela tant que les règles d'urbanisme n'ont pas évolué.

Il garantit l'ensemble des règles d'urbanisme existant à la date de sa délivrance. Toutefois, le Certificat d'Urbanisme reste un document INFORMATIF. Il ne crée pas de droits.

Dans le cas où un document d'urbanisme est en cours d'élaboration ou de révision, la phrase "un sursis à statuer peut être opposé" permet à la mairie de rejeter la demande de Permis de Construire qui serait déposée.

références

Code de l'urbanisme

Article L. 410-1a. / Article L. 410-1b / Article R*. 410-1. A / Article R*. 410-21

Circulaire du 4 mai 2012 relative à l'organisation de l'application du droit des sols dans les services déconcentrés de l'État.

Formulaires à télécharger :

* Certificat d'Urbanisme (cerfa n° 13410*02) : vosdroits.service-public.fr

Références cadastrales :

** www.cadastre.gouv.fr

FICHES PRATIQUES CAUE / LE CERTIFICAT D'URBANISME

MISE À JOUR : NOVEMBRE 2015

CONSEIL D'ARCHITECTURE, D'URBANISME ET D'ENVIRONNEMENT DE LA GIRONDE

140 AVENUE DE LA MARNE 33700 MÉRIGNAC / 05 56 97 81 89 / www.cauegironde.com

