



Certificat d'urbanisme

Définition

Le certificat d'urbanisme est un acte administratif qui indique l'état des règles d'urbanisme applicables pour un terrain donné. Il délivre une information sur la constructibilité et sur les droits et obligations attachés à ce terrain. Le certificat d'urbanisme n'est pas une autorisation, il ne remplace pas le permis de construire.

Deux types de certificat d'urbanisme

- **Le premier est un certificat d'urbanisme d'information.** Il permet de connaître le droit de l'urbanisme applicable au terrain et 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 de monuments historiques)
 - **La liste des taxes et des participations** d'urbanisme.
- **Le second est un 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 et donne l'état des équipements publics existants ou prévus desservant le terrain (voies et réseaux).

Validité du certificat d'urbanisme

La durée de validité d'un certificat d'urbanisme (qu'il s'agisse d'un « certificat autonome d'information » ou d'un « certificat d'urbanisme opérationnel ») est de **18 mois à compter de sa délivrance**.

Sa validité peut-elle être prolongée ? Le certificat d'urbanisme peut être prorogé par périodes d'une année 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 changé.

- Vous devez faire votre demande par lettre sur papier libre, **en double exemplaire**, accompagnée du certificat à proroger et l'adresser au maire de la commune où se situe le terrain.
- Vous devez présenter votre demande **au moins 2 mois avant** l'expiration du délai de validité du certificat d'urbanisme à proroger.

Quelle garantie apporte le certificat d'urbanisme ?

Lorsqu'une demande de permis ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de validité d'un certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme et les limitations administratives au droit de propriété existant à la date du certificat seront applicables au projet de permis de construire ou d'aménager ou à la déclaration préalable, sauf si les modifications sont plus favorables au demandeur.

Toutefois, les dispositions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique seront applicables, même si elles sont intervenues après la date du certificat d'urbanisme.

Comment constituer le dossier de demande ?

- **Pièces à joindre**

- Si vous souhaitez obtenir un certificat d'urbanisme d'information, vous devez fournir la pièce « **CU1, plan de situation [Art. R. 410-1 al 1 du code de l'urbanisme]** ». Le CU1 permet de voir la situation du terrain à l'intérieur de la commune et de connaître les règles d'urbanisme qui s'appliquent dans la zone où il se trouve. Il permet également de voir s'il existe des servitudes et si le terrain est desservi par des voies et des réseaux.

- Si vous souhaitez obtenir un certificat d'urbanisme opérationnel, vous devez fournir la pièce « **CU2, note descriptive succincte** ». Le CU2 permet d'apprécier la nature et l'importance de l'opération. Elle peut comprendre des plans, des croquis, des photos.

- La pièce « **CU3, plan du terrain** » ne doit être jointe que s'il existe des constructions sur le terrain.

Pour télécharger votre demande de Certificat d'Urbanisme, cliquez ici ! [Lien vers le site du gouvernement, Certificat d'urbanisme - Service-public.fr](#)

- **Modalités pratiques**

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

- La demande doit être adressée **à la mairie de la commune où se situe le terrain**. L'envoi en recommandé avec avis de réception est conseillé afin de disposer d'une date précise de dépôt.

- **Quand sera donnée la réponse ?**

1 mois de délai pour les demandes de certificat d'urbanisme d'information

2 mois pour les demandes de certificat d'urbanisme opérationnel.

Attention ! Si aucune réponse ne vous est notifiée dans ce délai, vous serez titulaire d'un certificat d'urbanisme tacite. Ce certificat ne porte pas sur la réalisation d'un projet mais uniquement sur les garanties du certificat d'urbanisme d'information.