

# LE CERTIFICAT D'URBANISME

Le certificat d'urbanisme est un document majeur utile à tout détenteur d'un terrain pour le renseigner sur les règles qui s'y appliquent et sur la possibilité d'y réaliser telle ou telle opération d'urbanisme.

D'après l'art. L.410-1 du Code de l'urbanisme modifié par Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 59, les 2 types de certificat d'urbanisme existants sont maintenus, avec quelques précisions :

- Il s'agit, d'une part, du **certificat de « simple information »** qui permet d'interroger l'administration pour connaître les règles d'urbanisme qui s'appliquent sur tel terrain.
- Et d'autre part, du **certificat « opérationnel »** qui permet d'interroger l'administration sur la faisabilité d'un projet d'urbanisme.

L'Ordonnance du 8 décembre 2005 conforte les droits accordés aux bénéficiaires d'un certificat d'urbanisme en garantissant le maintien, à leur égard, de l'ensemble des règles d'urbanisme existant à la date du certificat, même si elles n'ont pas été mentionnées dans ce dernier, à condition qu'une demande d'autorisation ou qu'une déclaration préalable ait été déposée dans les 18 mois qui suivent la délivrance du certificat d'urbanisme (art. L.410-1 du Code de l'Urbanisme).

## OBJET DE LA DEMANDE DU CERTIFICAT D'URBANISME

(art. L.410-1 du CU)

La demande de certificat d'urbanisme donne lieu à 2 catégories de renseignements :

- 1- Demande d'un certificat d'urbanisme visant à **connaître le droit d'urbanisme** applicable au terrain. Dans ce cas, le certificat d'urbanisme délivré indiquera :
  - les dispositions d'urbanisme,
  - les limitations administratives au droit de propriété,
  - la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- 2- Demande d'un certificat d'urbanisme indiquant **si l'opération à réaliser est possible** ou non. Le certificat d'urbanisme délivré indiquera la réponse.

## DOSSIER DE LA DEMANDE DU CERTIFICAT D'URBANISME

(art. R.410-1 du CU)

Le dossier de **demande** de certificat d'urbanisme comprend :

- 1- Le formulaire de demande de certificat d'urbanisme rempli, avec éventuellement, les documents accessoires. Ce formulaire mentionne l'identité du demandeur, la localisation, la superficie, les références cadastrales et l'objet de la demande.
- 2- Un **plan de situation** permettant de localiser le terrain dans la commune, par rapport au Nord (pièce CU 1).
- 3- Lorsque la demande concerne un projet d'urbanisme à réaliser sur le terrain, elle doit être accompagnée d'une **note descriptive** succincte de l'opération indiquant (pièce CU 2) :
  - la destination du ou des bâtiments à construire,
  - sa localisation approximative dans l'unité foncière.
- 4- Lorsque la demande concerne un projet d'urbanisme sur un terrain avec des constructions existantes, elle doit être accompagnée d'un **plan du terrain** indiquant l'emplacement de ces constructions (pièce CU 3).

Le dossier de la demande doit être établi en : (art. R.410-2 du CU)

- 2 exemplaires s'il s'agit d'une demande d'informations sur les droits d'urbanisme
- 4 exemplaires s'il s'agit d'une demande concernant la possibilité de réaliser une opération d'urbanisme sur le terrain.

## DÉPÔT DE LA DEMANDE DU CERTIFICAT D'URBANISME

(art. R.410-3 du CU)

- Le dossier de la demande de certificat d'urbanisme est adressé au Maire de la commune dans laquelle le terrain est situé.
- Le Maire affecte ensuite un numéro d'enregistrement à la demande.

## INSTRUCTION DE LA DEMANDE DU CERTIFICAT D'URBANISME

(art. R.410-4 à R.410-10 du CU)

- 1- **Services compétents pour effectuer l'instruction des dossiers et avis ou observations du Maire ou du Président de l'EPCI** (art. R.410-4 à R.410-7 du CU)
  - Si le certificat d'urbanisme est délivré au nom de la commune ou de l'EPCI, l'instruction est faite sous l'autorité du Maire ou du Président de l'EPCI. Les actes d'instruction sont effectués par les services de la commune ou autres.
  - Si le certificat d'urbanisme est délivré au nom de l'État, l'instruction est faite par le service de l'État dans le département chargé de l'urbanisme.

Cependant :

- lorsque la demande de CU vise à connaître les règles d'urbanisme du terrain, le

Maire ou le Président de l'EPCI adresse son **avis** au chef du service de l'État dans un délai de 15 jours à compter du dépôt de la demande,

- lorsque la demande de CU vise à réaliser une opération d'urbanisme sur le terrain, le Maire ou le Président de l'EPCI adresse son **avis** au chef du service de l'État dans un délai d'un mois à compter du dépôt de la demande.
  - Passé ce délai, le Maire est réputé n'avoir à formuler aucune observation.
  - Dans le cas où la commune a délégué sa compétence à un EPCI, le Maire fait connaître ses observations au Président de l'EPCI :
  - dans un délai de 15 jours à compter du dépôt de la demande lorsque la demande de CU vise à connaître les règles d'urbanisme du terrain,
  - dans un délai d'un mois lorsque la demande de CU vise à réaliser une opération d'urbanisme.
- Passé ce délai, le Maire est réputé n'avoir à formuler aucune observation.

## **-2- En cas de dossier incomplet ou de prolongation du délai d'instruction**

(art. R.410-8 et R.423-46 modifiés par Décret n°2014-253 du 27 février 2014 à R.423-48 du CU)

Lorsque le dossier ne comprend pas toutes les pièces exigées ou lorsque le délai d'instruction est modifié, l'autorité compétente doit le notifier au demandeur par lettre recommandée avec avis de réception ou par échange électronique dans le cas prévu par l'art. R.423-48 du CU.

Ce dernier moyen ne peut être utilisé que dans le cas où le demandeur a précisé sur le dossier déposé qu'il accepte de recevoir les courriers par cette voie.

## **-3- Délai d'instruction** (art. R.410-9 et R.410-10 du CU)

- lorsque la demande de CU vise à connaître les règles d'urbanisme du terrain, le délai d'instruction est d'un mois à compter du dépôt de la demande,
- lorsque la demande de CU vise à réaliser une opération d'urbanisme sur le terrain, le délai d'instruction est de 2 mois à compter du dépôt de la demande.

# **DÉCISION RELATIVE AU CERTIFICAT D'URBANISME**

(art. L.410-1 du CU)

**-1- Lorsque la demande du certificat d'urbanisme vise à préciser le droit d'urbanisme applicable au terrain, le certificat d'urbanisme délivré indiquera :**

- les dispositions d'urbanisme,
- les limitations administratives au droit de propriété,
- la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.

**-2- Lorsque la demande du certificat d'urbanisme vise à informer si l'opération à réaliser est possible ou non, le certificat d'urbanisme délivré indiquera la réponse.**

En cas de réponse négative ou lorsqu'elle est assortie de prescriptions, elle doit être motivée (art. R.410-14 du CU).

Par ailleurs, le certificat d'urbanisme précise les conditions dans lesquelles il devient exécutoire.

## NOTIFICATION DU CERTIFICAT D'URBANISME

(art. R.410-11 modifié par Décret n°2014-253 du 27/02/14 à R.410-20 du CU)

### -3- Notification de la décision (art. R.410-11 modifié par Décret n°2014-253 du 27 février 2014 et R.410-12 du CU)

Le certificat d'urbanisme est délivré par le Maire de la commune du lieu du terrain au moyen d'une **notification envoyée dans les délais légaux** :

- 1 mois à compter de la demande d'information sur les droits d'urbanisme (art. R.410-9 du CU),
- 2 mois à compter de la demande sur la possibilité de réaliser un projet d'urbanisme (art. R.410-10 du CU).

Il peut également être notifié par échange électronique au demandeur si ce dernier a précisé dans le dossier de la demande que les notifications peuvent lui être envoyées par ce moyen (art. R.410-16 et R.423-48 du CU).

### -4- En cas de silence gardé par l'autorité compétente (art. R.410-12 du CU)

- Après les délais légaux ci-dessus, le silence gardé par le Maire vaut délivrance du certificat d'urbanisme tacite.
- Effets du certificat d'urbanisme tacite : (art. R.410-12 et L.410-1 al.4 du CU).

Le certificat d'urbanisme tacite produit les mêmes effets qu'un certificat d'urbanisme expressément délivré dans le délai légal ; c'est-à-dire que dans les 18 mois qui suivent la date de son entrée en vigueur,

- les dispositions d'urbanisme existantes,
- les règles existantes relatives au régime des taxes et participations,
- et celles relatives aux limitations administratives au droit de propriété,
- à l'exception des dispositions ayant pour objet la sécurité et la salubrité publique, ne peuvent être remises en cause, lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans ce délai.

## VALIDITÉ DU CERTIFICAT D'URBANISME

(art. L.410-1 al. 4 du CU)

Le certificat d'urbanisme est valable 18 mois à compter de la date de sa délivrance.

Il peut être prorogé par périodes d'une année sur demande présentée 2 mois au moins avant l'expiration du délai de validité, à condition que les dispositions et les règles d'urbanisme ainsi que le régime des taxes et participations et les servitudes administratives n'aient pas changé (art. R.410-17 du CU).

Après demande de prorogation adressée à la mairie, à défaut de notification d'une décision expresse portant prorogation du certificat d'urbanisme dans le délai de 2 mois suivant la réception de cette demande, le silence gardé vaut prorogation du certificat d'urbanisme. Cette prorogation prend effet au terme de la validité de la décision initiale (art. R.410-17-1 du CU / Décret n° 2012-274 du 28 février 2012).