

Etape 1 : Puis-je construire sur mon terrain ? – Effectuer une demande de Certificat d'Urbanisme

Effectuer une demande de Certificat d'Urbanisme

Le Certificat d'Urbanisme est un document formalisant officiellement une demande d'informations sur un terrain auprès du Service Urbanisme de la Commune. Le pétitionnaire, quel que soit son statut vis-à-vis de la parcelle interrogée (propriétaire, futur acquéreur, etc.), peut en faire la demande avant de procéder à toute autre démarche pour son projet.

Gratuit et simple à réaliser, le Certificat d'Urbanisme dissocie deux niveaux d'information :

- **Le Certificat d'Urbanisme d'Information (CUa)**, disponible dans un délai d'**UN mois**, renseigne uniquement le(s) zonage(s), la réglementation impactant le(s) terrain(s) questionné(s) et la liste des taxes et participations d'urbanisme.
- **Le Certificat d'Urbanisme Opérationnel (CUb)**, disponible dans un délai de **DEUX mois**, permet de savoir si une opération est réalisable ou non. A ce titre, le document intègre la liste complète des informations présentées ci-dessous.

Les renseignements visés sont :

- **Le zonage** dans lequel la parcelle est implantée, associé à la **réglementation du Plan Local d'Urbanisme (PLU)**, établi suivant le Code de l'Urbanisme,
- L'implantation éventuelle de la parcelle dans **un zonage de protection ne relevant pas du Code de l'Urbanisme** (environnement, patrimoine historique, etc.),
- **La constructibilité du terrain** et les restrictions éventuelles,
- **La liste des taxes et autres participations financières** liées au projet,
- **La desserte par les réseaux**¹ (assainissement, eau potable, électricité, etc.),
- **Les servitudes** éventuelles reliées au terrain (droit de passage, etc.).

Les demandes nécessitant le dépôt d'un **CERTIFICAT D'URBANISME (CU)** seront à effectuer suivant le formulaire **Cerfa n°13410*03**.

L'avantage principal du Certificat d'Urbanisme Opérationnel (CUb) est d'apporter une réponse valide pendant les **18 MOIS** suivant sa délivrance et une garantie quant à la faisabilité des travaux durant cette période. En effet, le projet de travaux présenté dans le Certificat d'Urbanisme répondra alors des règles énoncées dans le document délivré, y compris en cas de modifications réglementaires effectuées dans le Plan local d'Urbanisme (PLU) depuis cette date.

N.B. : Il est possible de prolonger la durée de validité du Certificat si les règles en vigueur restent inchangées. Dans ce cas, la demande devra être formulées au moins **DEUX mois** avant la date d'expiration dudit document.

¹ L'ensemble des consultations sont effectuées par le service de l'Urbanisme auprès des structures externes.

Etape 1 : Puis-je construire sur mon terrain ? – Effectuer une demande de Certificat d'Urbanisme

A) Présentation du dossier et pièces à joindre

- 1- Le formulaire à remplir. Ce dernier comprend également :
 - Une fiche complémentaire présentant les références cadastrales des parcelles questionnées,
 - Une note descriptive succincte du projet,
- 2- Une notice d'information pour la constitution du dossier,
- 3- Un bordereau de dépôt des pièces à joindre.

Le Certificat d'Urbanisme d'information (CUa) sera à transmettre en DEUX exemplaires.

Le Certificat d'Urbanisme Opérationnel (CUb) sera à transmettre en QUATRE exemplaires.

N.B. : Chaque exemplaire devra impérativement être composé d'1 exemplaire du formulaire rempli et signé + 1 exemplaire de chaque pièce à joindre. A défaut, tout dossier incomplet sera classé sans suite.

B) Récépissé de dépôt d'une demande de CU

Pour les demandes de CU, il n'existe pas de récépissé de dépôt associé au formulaire.

En pratique, pour le pétitionnaire qui le souhaiterait, une copie du dossier, datée et tamponnée avec le cachet de la mairie, peut être remise :

- en mains propres (si le dossier a été déposé directement au service Urbanisme),
- par courrier, sur demande explicitement écrite du pétitionnaire.

C) En cas de non réponse à la demande de CU

Pour une demande de Certificat d'Urbanisme Opérationnel (CUb), la réponse doit obligatoirement arriver dans le délai imparti. Toute absence de réponse donnera à la demande une valeur de Certificat d'Urbanisme tacite (simple information). A ce titre, il garantit un niveau d'information égale à un CUa.