



Le certificat d'urbanisme

Fiche éditée en septembre 2021. Cerfa n° 13410*05

Le Certificat d'Urbanisme (CU) est un document d'information fourni par l'administration qui permet d'être informé des contraintes d'urbanisme d'un terrain afin de préparer au mieux une future autorisation d'urbanisme (Permis de Construire - PC ou Déclaration Préalable de travaux - DP). Le certificat permet aussi de stabiliser pour 18 mois les contraintes. La demande de certificat est facultative, mais elle est recommandée dans le cadre de l'achat d'un bien immobilier ou d'une opération de construction.

Il existe deux types de certificat d'urbanisme :

Le Certificat d'information « CUA » :

Vous n'avez pas de projet de construction.
Le CU d'information renseigne abstraitement les règles d'urbanisme du terrain concerné, sans se prononcer sur sa constructibilité.

Le Certificat opérationnel « CUB » :

Vous avez déjà un projet de construction sur le terrain.
Le CU opérationnel renseigne sur la faisabilité d'un projet présenté, au regard des règles qui s'appliquent au terrain.

QUI PEUT DEMANDER UN CU ?

Le certificat d'urbanisme peut être demandé par le propriétaire ou par toute autre personne intéressée par le terrain. *A savoir* : quand l'administration délivre un certificat d'urbanisme à un tiers, elle n'en avertit pas le propriétaire.

QUE FOURNIR ?

Pour faire la demande de certificat d'urbanisme, il vous est demandé de fournir :

CU informatif et opérationnel

- Votre identité,
- La localisation, superficie et références cadastrales du terrain
- L'objet de la demande

en + si CU opérationnel

Note descriptive succincte de l'opération, indiquant la *destination* * du ou des bâtiments à construire. Il est possible de compléter cette note par des plans, des croquis, des photos...

* *Destination* : Correspond à ce pour quoi un immeuble a été construit. Par exemple : usage d'habitation, usage professionnel ou usage mixte (immeuble d'habitation abritant également des locaux professionnels).

EN COMBIEN D'EXEMPLAIRES ?

La demande doit être faite en **2 exemplaires pour un certificat d'urbanisme informatif** et en **4 exemplaires pour un certificat d'urbanisme opérationnel**.

- Joindre **1 exemplaire supplémentaire** si votre projet se situe en périmètre protégé des monuments historiques.
- Joindre **2 exemplaires supplémentaires** si votre projet est situé dans un cœur de parc national.

Comment : Votre dossier doit être déposé ou envoyé par courrier recommandé avec accusé de réception à la mairie de la commune où est situé le terrain.

QUEL DÉLAI D'INSTRUCTION ?

À compter de la réception de votre demande de certificat d'urbanisme, la mairie dispose d'un délai de 1 mois pour la traiter.

QU'ALLEZ VOUS RECEVOIR ?

CU informatif et opérationnel

fournit les renseignements généraux sur le terrain :

- Règles d'urbanisme applicables au terrain
- Limitations administratives au droit de propriété (*servitudes** d'utilité publique, zone de protection dans le périmètre d'un monument historique)
- Localisation dans une zone soumise au droit de *préemption**,
- Localisation dans un ancien site industriel répertorié
 - Taxes et participations d'urbanisme

+

Si CU opérationnel :

Le certificat vous indique si votre projet est réalisable

* **Servitude** : Charge imposée à une propriété au profit d'une autre propriété (par exemple, un droit de passage).

* **Droit de préemption** : Droit donné à une personne d'acheter un bien en priorité à tout autre si le propriétaire souhaite le vendre.

QUELLE DURÉE DE VALIDITÉ ?

Le certificat d'urbanisme vous garantit la **stabilité de l'ensemble des renseignements** qu'il fournit, pendant **18 mois** à compter de sa délivrance.

La validité du certificat d'urbanisme peut être **prolongée par période d'une année**. Une prolongation est possible aussi longtemps que les règles d'urbanisme, les servitudes d'utilité publique et les taxes applicables au terrain n'ont pas changé.

Comment : La demande doit être adressée à la mairie sur papier, accompagné du CU, au moins 2 mois avant son expiration. L'absence de réponse écrite, dans les 2 mois qui suivent la réception de la demande, vaut prolongement du certificat.