

Le certificat d'urbanisme

Définition

Le certificat d'urbanisme est un document d'information sur les règles d'urbanisme et les servitudes administratives auxquelles est assujéti un terrain (cf. annexe 1). Il indique si, compte tenu de la réglementation foncière, ledit terrain peut être affecté à la construction ou être utilisé pour la réalisation d'une opération déterminée. Il est obligatoire pour toute transaction immobilière mais ne l'est pas pour les concessionnaires de services publics.

C'est un acte administratif à valeur essentiellement informative qui indique la situation juridique d'un terrain au regard des règles d'urbanisme qui lui sont applicables.

Point-clés :

Le certificat d'urbanisme est un document d'information qui indique la situation juridique d'un terrain et les règles à respecter. Il est important et obligatoire dans la plupart des transactions immobilières. Il ne constitue pas un acte de propriété sur la parcelle de terrain.

Retrait et dépôt de la demande

Le formulaire est retiré auprès des services de la mairie. La liste des pièces à fournir est indiquée dans la notice jointe au formulaire.

Le dossier complet est à déposer au service du courrier de la mairie et à adresser au maire.

Instruction du dossier

Le maire procède à l'instruction de la demande. Il peut requérir éventuellement l'avis technique du service local du Ministère chargé de l'urbanisme ou d'un urbaniste inscrit au tableau de l'ordre. Cet avis intervient dans un délai maximum de 72 heures.

Délais

Délai d'obtention :

Le certificat d'urbanisme est délivré par le maire dans un délai de quinze (15) jours à compter de la date de dépôt du dossier.

Délai de validité :

La durée de validité du certificat est de six (6) mois et un (1) an maximum. Le certificat d'urbanisme peut être prorogé une seule fois pour une durée de six mois sur demande présentée un (1) mois au moins avant l'expiration du délai de validité, si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres applicables au terrain n'ont pas évolué.

Composition du dossier

Le dossier est composé des pièces suivantes :

- Une demande sur formulaire administratif timbrée au tarif en vigueur (Cf. annexe1);
- Un plan de situation du terrain (croquis) ;
- Un plan de masse au 1/500 ;
- Des photos du terrain et de son environnement direct.

Une descente de terrain sera effectuée avec les services compétents de la commune afin de recueillir des données.

Contenu du certificat d'urbanisme

Le certificat d'urbanisme délivré par la commune doit indiquer ou préciser :

- les dispositions d'urbanisme applicables au terrain,
- les limitations administratives au droit de propriété affectant le terrain,
- la desserte du terrain par les équipements publics existants ou prévus.

Il doit répondre en outre aux questions posées par le demandeur dans le formulaire de demande. Selon le cas, il doit indiquer :

- la constructibilité du terrain,
- les possibilités de réaliser une opération déterminée,
- a surface hors œuvre nette résiduelle en cas de division d'un terrain bâti et lorsqu'un coefficient d'occupation des sols est applicable au terrain.

Lorsque le certificat d'urbanisme déclare que le terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération déterminée, il doit indiquer:

- les dispositions d'urbanisme à respecter en ce qui concerne l'implantation des bâtiments, leur aspect extérieur, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords,
- les conditions juridiques, techniques et financières nécessaires à la réalisation de l'opération,
- les formalités administratives à accomplir préalablement à sa réalisation.