

# CERTIFICAT D'URBANISME (CU)

## DÉFINITION

Le Certificat d'Urbanisme est un outil opérationnel. Il informe sur la constructibilité, les droits et les obligations attachés à un terrain (règles d'urbanisme, servitudes, desertes du terrain ...).

### [ Bénéficiaires ]

Porteurs de projets publics ou privés

### [ Portée juridique ou morale ]

Aucune nouvelle servitude d'utilité publique (sauf dispositions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique), ni aucune nouvelle participation financière ne pourra survenir pendant la validité du certificat dit délai de stabilisation. Le CU est un acte susceptible de recours contentieux ou administratif.

### [ Objet ou périmètre ]

La parcelle qui doit être construite.

## [ OBJECTIFS ]

- Faire connaître les règles d'urbanisme et les limitations administratives apportées au droit de propriété applicable à un terrain et informer sur ce qu'il est possible d'y réaliser.
- Apporter une information claire et objective sur la constructibilité et les droits et obligations attachés à un terrain.

Toutefois, ce n'est pas une autorisation et le CU ne remplace pas le Permis de Construire (PC).

### » Types

Il existe deux types de certificat d'urbanisme :

- **le certificat de simple information** (certificat a), demandé en l'absence de projet précis pour connaître les règles d'urbanisme applicables, les servitudes, la liste des taxes et participations d'urbanisme, si un sursis à statuer serait opposable à une déclaration ou permis, si le terrain est situé dans un périmètre de préemption.
- **le certificat opérationnel** (certificat b), demandé pour savoir si une opération déterminée peut être réalisée ou non. Il indique l'état des équipements publics (voies et réseaux) existants ou prévus.

Le certificat peut être positif (constructibilité du terrain) ou négatif (impossibilité de construire) et donne donc, respectivement, les dispositions à respecter lors de la construction ou les raisons de la non constructibilité.

## [ DÉMARCHES ET ACTEURS ]

Le porteur d'un projet de construction peut demander un certificat d'urbanisme avant de déposer un permis de construire (PC). L'obligation d'obtenir un CU avant la division d'un terrain bâti en vue de la construction, a été supprimée.

Pour l'obtenir, il faut remplir les renseignements utiles sur un formulaire unique (à demander à la mairie ou à la DDT). Il précise l'identité du demandeur, l'identité du propriétaire du terrain (s'il n'est pas le demandeur), la superficie du terrain et ses références cadastrales.

Il est accompagné d'un dossier constitué d'une notice descriptive du projet (destination, nature, superficie hors d'œuvre du bâtiment projeté), d'un plan de situation du terrain sur la commune et d'un plan du terrain.

**Le dossier complet est alors adressé,**

- en 2 exemplaires pour un certificat d'urbanisme d'information,
- en 4 exemplaires pour un certificat d'opération, à la mairie de la commune où se situe le terrain (sous pli recommandé avec accusé de réception ou déposé directement, auquel cas un reçu de dépôt est remis).

**Le dossier est alors instruit.** L'autorité compétente statue:

- le maire s'il en a pris la compétence à l'occasion de l'élaboration d'un document d'urbanisme (Plan Local d'Urbanisme (PLU) ou Carte Communale (CC),
- l'intercommunalité si la compétence lui a été donnée,
- la DDT au nom du préfet en l'absence de document d'urbanisme ou si la commune n'a pas pris cette compétence.

Le délai de délivrance du CU est d'un mois dans le cas d'une simple information ou de deux mois dans le cas d'une demande pour un projet précis, à compter de la date de demande.

Quand le CU n'est pas instruit dans les délais (1 mois pour le certificat d'information et 2 mois pour le certificat d'opération suivant la demande), le certificat est réputé tacite. Ce certificat tacite a pour seules conséquences de stabiliser des dispositions d'urbanisme, des servitudes d'utilité publique et des contributions d'urbanisme existantes à la date à laquelle il est devenu tacite.

**[ DURÉE DE VALIDITÉ ]**

Délai de 18 mois.

Ce délai peut être prolongé par période d'un an tant que les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évoluées.

Cette demande de prolongation doit être faite au moins deux mois avant expiration du délai de validité.

**[ FINANCEMENTS ASSOCIÉS ]**

Pas de financement spécifique lié à la procédure.

**[ INTÉRÊTS - LIMITES ]**

L'intérêt principal est d'informer le porteur de projet sur les droits et obligations liés au terrain sur lequel il souhaite construire. Il peut être une condition suspensive pour la promesse de vente ou d'achat du bien ; il est une assurance des droits d'urbanisme attachés au bien. Le certificat est la garantie que pendant sa période de validité, les énonciations qu'il contient ne sont pas remises en cause.

Bien que son obtention ne soit pas obligatoire, elle est vivement conseillée car les informations contenues dans le CU permettent d'anticiper et de discuter autour du futur projet.

Toute personne peut demander un certificat d'urbanisme, même en l'absence de droit sur le terrain, il n'est pas nécessaire de justifier d'un mandat ou d'une autorisation particulière.

**EN SAVOIR +****CONTACTS**

- » Mairie de la commune où le dossier doit être déposé
- » Direction Départementale des Territoires (DDT)
- » Guichet de formulaires du Ministère

**TEXTES RÉGLEMENTAIRES**

- » Code de l'urbanisme, art. L. 410-1, R 410-1.
- » Règles d'urbanisme locales : POS (Plan d'Occupation des Sols), PLU (Plan Local d'Urbanisme)... , règles de lotissement approuvé...
- » Règles relatives à la sécurité, salubrité, l'alignement, la protection des monuments historiques et des sites naturels...
- » Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (loi SRU)
- » Réforme du permis de construire : l'ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et son décret d'application n° 2007-18 du 5 janvier 2007