

## Le certificat d'urbanisme

Nous avons vu précédemment où il était possible de construire selon que la commune où le projet est envisagé est dotée ou non d'un document d'urbanisme. Pour plus de sécurité, il est possible de faire une demande de certificat d'urbanisme. Ce document permet au pétitionnaire de connaître les règles applicables sur le terrain où est envisagée la construction et sur la possibilité d'y réaliser sa construction.

### Deux types de certificat d'urbanisme

Il existe deux sortes de certificat d'urbanisme : **un certificat d'urbanisme informatif** qui ne repose sur aucun projet précis mais qui permet au demandeur d'avoir les informations sur la réglementation d'urbanisme, les servitudes, les taxes et participations exigibles et d'autres contraintes (zone de préemption urbain, accord de l'architecte des bâtiments de France en cas de proximité de monuments historiques ou site classé).

Il existe par ailleurs, un autre certificat d'urbanisme plus détaillé appelé « **opérationnel** ». Il permet d'informer le pétitionnaire sur la faisabilité de la construction sur un terrain précis. Ce certificat peut être positif et éventuellement assorti de prescriptions ou négatif. Dans ce dernier cas, la construction envisagée n'est pas réalisable. Il devra être motivé et indiqué notamment si les réseaux et voies de dessertes sont suffisantes.

### Procédures à suivre

Toute personne intéressée par le terrain, propriétaire ou non peut faire une demande de certificat d'urbanisme. Pour faire la demande, il faut utiliser un modèle CERFA n°13410\*05 que l'on peut trouver sur le site [www.service-public.fr](http://www.service-public.fr) ou en contactant la Direction Départementale des Territoires de la Vienne (DDT).

Il conviendra de déposer le dossier en 2 exemplaires (4 exemplaires pour un certificat d'urbanisme opérationnel) à la mairie de la commune où se situe le terrain.

Le délai d'instruction, si le dossier est complet est d'un mois lorsqu'il s'agit d'un certificat d'urbanisme d'information et de deux mois en cas de certificat d'urbanisme opérationnel.

A défaut de réponse dans le délai, le certificat d'urbanisme sera délivré tacitement.

### Garanties du certificat d'urbanisme

Le certificat d'urbanisme est valable 18 mois à compter de sa délivrance. Il peut être prolongé à plusieurs reprises pour une période d'un an si les dispositions d'urbanisme, servitudes et taxes n'ont pas été modifiées.

Il permet de garantir le maintien des dispositions qu'il mentionne pendant toute sa durée de validité. Ainsi, la modification ou révision d'un PLU intervenu durant sa durée de validité ne peut remettre en cause le certificat d'urbanisme. Par ailleurs, il permet de figer le taux des taxes et participations même si une augmentation est intervenue après la délivrance du certificat d'urbanisme.

Cependant, le certificat d'urbanisme ne permet pas de figer les règles concernant la sécurité et la salubrité publique. Il convient donc d'être prudent car un certificat d'urbanisme positif ne veut pas dire que le permis de construire sera automatiquement accordé.

Rédigé par Laetitia CALVO – Juriste – Le 8 mars 2012

Actualisé par Fanny GAILLARD – Chargée de mission en urbanisme et aménagement des territoires – Le 6 décembre 2021