

## **Le certificat d'urbanisme (Article R.410-1 du Code de l'urbanisme)**

**Le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information.**

### **Dispositions générales :**

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains et son décret d'application n°2001-262 du 27 mars 2001 ont modifié le régime du certificat d'urbanisme :

- le certificat d'urbanisme dit de l'article L 111-5 ancien code de l'urbanisme (contrôle et gestion de la densité résiduelle en cas de division de propriété bâtie) est supprimé depuis la publication de la loi.
- Le certificat d'urbanisme dit de l'article R315-54 ancien du code de l'urbanisme (divisions de propriété en vue de la construction et ne constituant pas de lotissement ) est supprimé depuis le 1er avril 2001.

Le propriétaire du terrain ou son mandataire est simplement tenu d'adresser au maire de la commune un plan de division préalablement à toute division de ce type.

### **Seuls demeurent deux types de certificat d'urbanisme, définies par l'article L410-1 du code de l'urbanisme :**

\* Un certificat d'urbanisme d'information générale au caractère neutre, c'est à dire ni positif ni négatif puisque ne se prononçant pas sur la constructibilité du terrain, mais indique :

- Les dispositions d'urbanismes applicables
- Les limitations administratives au droit de propriété
- Le régime des taxes et participations
- L'état des équipements publics.

\* Un certificat d'urbanisme déclarant qu'un terrain est apte à la réalisation d'une opération particulière, en plus des indications ci-dessus listées. Ce certificat conserve un caractère positif ou négatif qui porte exclusivement sur la localisation de l'opération à l'emplacement considéré et sur les modalités de desserte par les équipements publics existants ou prévus, compte tenu de la destination et de la nature des bâtiments projetés et de leur superficie de planchers hors œuvre. La réponse à ce type de certificat doit être négatif si du seul fait de la localisation du terrain toute demande d'autorisation pourrait être refusée en fonction des dispositions d'urbanisme et notamment, des règles générales d'urbanisme.

### **Sa validité :**

Les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations et les limitations administratives au droit de propriété, sauf celles préservant la sécurité ou la salubrité publique, mentionnés par un certificat d'urbanisme ne peuvent être remis en cause pendant une durée de validité, soit un an pour le certificat d'information générale et dix-huit mois au maximum selon l'indication que doit comporter le certificat délivré pour la réalisation d'une opération particulière.

Cette « cristallisation » de la règle s'applique à toutes demandes d'autorisation d'occupation du sol déposée dans ces délais.

### **Comment l'obtenir ? Composition du dossier :**

La demande précise :

- L'identité du demandeur

- L'identité du propriétaire s'il n'est pas le demandeur
- L'adresse du terrains
- Les références cadastrales du terrains
- L'objet de la demande

La demande est accompagnée :

- D'un plan de situation permettant de localiser le terrain
- D'un plan du terrain.

Et si la demande porte sur une opération particulière :

- d'une note descriptive succincte de l'opération indiquant la nature et la destination des bâtiments projetés, et leur superficie de planchers hors oeuvre.

### **Où déposer le dossier ?**

Vous devez déposer le dossier à la Mairie ou l'adresser sous pli recommandé avec accusé de réception. La demande et le dossier sont établis en quatre exemplaires.

### **Comment demander une prorogation ?**

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé par périodes d'une année sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger, déposée en mairie et transmise au service instructeur. Après vérification de la permanence des dispositions d'urbanisme, des limitations administratives au droit de propriété et du régime des taxes et participations, un projet de décision est soumis à la signature de l'autorité compétente. La prorogation prend effet à la date de la décision de la prorogation.