

# Le certificat d'urbanisme

## Connaître les règles applicables à son terrain

Le certificat d'urbanisme est un document que vous délivre le service instructeur de votre collectivité. Il vous renseigne sur les règles d'urbanisme applicables à votre parcelle et peut également vous informer sur la faisabilité de votre projet. Toutefois, il ne remplace pas les autorisations de projet.

Si vous avez un projet de construction ou d'aménagement, ou si vous envisagez d'acheter un terrain ou une maison, vous pouvez demander un certificat d'urbanisme auprès de votre mairie.

Cette procédure n'est pas obligatoire mais elle est fortement recommandée pour vous tenir informé de toutes les règles qui s'appliquent au terrain ou de la faisabilité de votre projet.

Il existe deux types de certificats d'urbanisme, le certificat d'information et le certificat opérationnel.

### Le certificat d'urbanisme d'information

Le certificat d'information vous renseigne sur les règles d'urbanisme qui s'appliquent sur votre terrain, notamment les règles du Plan Local d'Urbanisme qui vous indiquent si vous pouvez construire et comment vous pouvez le faire.

Il vous donne également les limitations administratives de votre propriété, ainsi que les emplacements des servitudes d'utilité publiques, des droits de préemption ou les zones de protection d'un monument historique s'ils existent.

Ce document peut vous informer sur la liste des taxes et des participations d'urbanisme auxquelles vous êtes redevable, comme la taxe d'aménagement par exemple.

Avant d'acheter un terrain, ou pour le vendre en toute connaissance de cause, il est conseillé de faire une demande de certificat d'urbanisme afin d'être pleinement informé et d'éviter les mauvaises surprises !

### Le certificat d'urbanisme opérationnel

Le certificat d'urbanisme opérationnel est le deuxième type de certificat.

Il vous apportera les mêmes informations que le certificat d'urbanisme d'information, et indique en plus si votre terrain peut être utilisé pour votre projet (de division, de construction etc...). Pour cela, il vous faut fournir une esquisse du projet pour que le service instructeur puisse se prononcer sur sa faisabilité. Cependant, même si le certificat est positif, il ne vaut pas autorisation de travaux et vous devrez ensuite faire une demande de déclaration préalable, de permis de construire ou d'aménager selon le projet (voir fiche « Quelles autorisations pour quels projets »).

Ce certificat vous informera aussi l'état des équipements publics (voies et réseaux) existants ou à venir, qui desservent le terrain.



Mareuil sur Lay : vue aérienne  
Patrick Durandet, Photothèque CD85

# Le certificat d'urbanisme

## Où et comment en faire la demande ?

Pour faire une demande de certificat d'urbanisme, vous devez remplir un formulaire Cerfa n°13410\*03, que vous pouvez télécharger sur le site [www.service-public.fr](http://www.service-public.fr). Une fois le dossier constitué, il vous faudra déposer 2 exemplaires pour le certificat d'information et 4 exemplaires pour une demande de certificat opérationnel.

### Cas particuliers :

Si votre terrain est situé en périmètre protégé au titre des monuments historiques ou au coeur d'un parc national, il vous faudra déposer un exemplaire de plus.

Ces dossiers sont à déposer auprès de votre mairie qui affectera un numéro d'enregistrement à la demande.

## Délais d'instruction et durée de validité

La mairie dispose d'un délai d'un mois pour donner une réponse à un certificat d'urbanisme d'information et de deux mois pour un certificat opérationnel.

Si la mairie ne répond pas au terme de ce délai, cela équivaut à une délivrance tacite du certificat. En cas de réponse positive, le certificat d'urbanisme (d'information ou opérationnel) est valable 18 mois, garantissant pour cette durée la validité des règles d'urbanisme.

Cette durée peut-être prolongée pour 12 mois supplémentaires si les règles d'urbanisme n'ont pas changé. Pour en faire la demande, il vous suffit d'adresser un simple courrier, accompagné du certificat validé, 2 mois avant l'expiration de l'ancien certificat.

## Pour aller plus loin

Chaque exemplaire de demande de certificat d'urbanisme (informatif ou opérationnel) doit préciser l'identité du demandeur, la localisation du terrain, sa superficie et ses références cadastrales (n° parcelle), ainsi que l'objet de la demande. Ces informations doivent être accompagnées d'un plan de situation permettant la localisation du terrain.

Pour toute question relative au certificat d'urbanisme, n'hésitez pas à vous rapprocher de votre mairie.

Toute personne peut faire une demande de certificat d'urbanisme, même si elle n'est pas propriétaire du terrain.

