



Guide du Certificat d'Urbanisme

www.agglo-royan.fr

Qui, Quoi, Comment, Où, ...

2011

Sommaire

Edito	P. 03
Introduction	P.03
Types de CU	P.04
Qui peut demander un CU ?	P.05
Est-il obligatoire ?	P.05
Est-il opportun d'en faire la demande ?	P.05
Sur quel terrain doit porter la demande ?	P.06
Comment présenter sa demande de CU ?	P.06
Qui délivre le CU ?	P.06
Une demande peut-elle être irrecevable ?	P.07
Quel est le délai d'instruction ?	P.07
Peut-on bénéficier d'un CU tacite ?	P.07
Peut-on proroger un CU ?	P.08
Peut-on retirer un CU ?	P.08

Edito

Convaincu depuis longtemps de la nécessaire mutualisation des moyens des communes, le regroupement communautaire permet de multiplier et accroître les services auprès des citoyens.

Ainsi, l'urbanisme fait l'objet d'une attention particulière.

De par ses compétences, notre Communauté d'Agglomération doit être un acteur déterminant pour assurer l'aménagement de son territoire à travers une meilleure compréhension de l'urbanisme.

Des guides concernant les autorisations d'urbanisme ont été élaborés afin de faciliter vos démarches de dépôt de permis de construire et/ou de certificat d'urbanisme.

Que ce guide vous permette d'aborder plus sereinement les éventuelles difficultés que vous pourriez rencontrer au cours de la réalisation de votre projet de construction.

Bien à vous,

Jean-Pierre Tallieu

Président de l'Agglomération Royan Atlantique

Introduction

Le certificat d'urbanisme est une procédure d'information non obligatoire, à la disposition des usagers désireux de connaître les dispositions d'urbanisme applicables à un terrain.

Il permet de geler les règles d'urbanisme à la date du certificat. Ce n'est pas une autorisation, mais une décision administrative d'information.

Il existe deux types de certificat d'urbanisme :

Le certificat d'information

qui permet de connaître le droit de l'urbanisme applicable au terrain, les limitations administratives au droit de propriété ainsi que les taxes et participations d'urbanisme.

Le certificat opérationnel

outre les informations du précédent, indique si le terrain peut être utilisé pour la réalisation d'un projet, ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus.

The image shows two overlapping forms. The top form is titled 'Demande de Certificat d'urbanisme' and is a detailed application form with various sections for personal information, project details, and administrative data. The bottom form is titled 'Note descriptive succincte du projet' and is a larger sheet for providing a concise description of the project, including its objectives and the applicant's details.

Qui peut demander un certificat d'urbanisme ?



Aucune qualité particulière n'est exigée du demandeur d'un tel certificat, et cette demande ne peut être jugée irrecevable du fait de la qualité de son auteur. Quiconque peut déposer une demande de certificat d'urbanisme sur n'importe quel terrain, qu'il s'agisse d'un certificat d'information ou d'un certificat opérationnel.

La demande doit préciser l'identité du demandeur, indiquer si le demandeur est une personne physique ou morale, et donner les coordonnées du demandeur, adresse et numéro SIRET s'il s'agit d'une personne morale, mais aucune pièce justificative n'est exigée. En particulier, il ne peut être demandé de faire référence à une promesse de vente ou tout autre avant-contrat.

Est-il obligatoire ?



Aucune disposition n'oblige à demander et obtenir un certificat d'urbanisme avant la demande d'un permis de construire, et aucune disposition ne permet à l'administration d'exiger que soit joint au dossier de demande de permis de construire un certificat d'urbanisme antérieurement délivré.

Est-il opportun d'en faire la demande ?

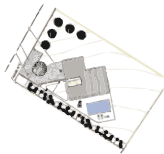


Le certificat d'urbanisme apportera des informations nécessaires à toute évaluation de la valeur d'un bien, quelle que soit la méthode retenue pour cette évaluation.

En cas de vente d'un immeuble bâti, le certificat d'urbanisme peut confirmer qu'il n'existe pas de servitudes d'urbanisme ou de limitations administratives au droit de propriété susceptibles de déprécier gravement l'immeuble ou de le rendre impropre à sa destination.

La délivrance d'un certificat d'urbanisme permet aux professionnels concernés (notaires, géomètres, architectes) de satisfaire à leur devoir de conseil. Encore faut-il que la production d'un certificat d'urbanisme soit accompagnée de toute explication nécessaire sur la signification de ses énonciations, sur sa portée et sur sa durée de validité. La délivrance d'un certificat d'urbanisme doit permettre à l'acquéreur d'organiser ses garanties.

Sur quel terrain doit porter la demande ?



Comment présenter sa demande de certificat d'urbanisme ?



Qui délivre le certificat d'urbanisme ?



Une demande de certificat d'urbanisme doit en principe porter sur toute l'étendue d'une unité foncière. C'est pourquoi le formulaire de demande de certificat d'urbanisme (CERFA n° 13410*01) invite, en application de l'article R.410-1 du Code de l'Urbanisme, à indiquer, dans le cadre réservé, une note descriptive succincte du projet, la « localisation approximative des bâtiments projetés dans l'unité foncière », lorsqu'il s'agit d'une demande de certificat opérationnel.

De simple information

Elle doit préciser l'identité du demandeur, la localisation, la superficie et les références cadastrales du terrain ainsi que l'objet de la demande.

Un plan de situation permettant de localiser le terrain dans la commune est obligatoirement joint à la demande.

Opérationnel

La demande ne se distingue de la demande de certificat d'urbanisme de simple information que par la production de pièces complémentaires venant s'ajouter au plan de situation :

La nature de l'opération envisagée ;

La localisation approximative et la nature des bâtiments projetés.

Le maire est compétent pour délivrer le certificat d'urbanisme au nom de la commune :

Si la commune est dotée d'un plan d'occupation des sols (POS) ou d'un plan local d'urbanisme approuvé (PLU) ;

Si la commune est dotée d'une carte communale et si le conseil municipal a décidé que la compétence en matière d'urbanisme serait transférée à la commune.

Il s'agit d'une compétence propre au maire, mais qu'il peut déléguer à un adjoint dans les conditions prévues par le Code Général des Collectivités Territoriales.

Le certificat d'urbanisme est délivré par le maire, mais au nom de l'état :



Si la commune ne dispose pas d'un POS ou d'un PLU approuvé ;

Si la commune est dotée d'une carte communale, mais que le conseil municipal n'a pas délibéré pour transférer à la commune la compétence en matière d'autorisations d'urbanisme.

Une demande peut-elle être irrecevable ?



Il n'existe pas d'irrecevabilité du fait de la qualité du demandeur, aucune limitation n'étant apportée au principe selon lequel toute personne physique ou morale peut demander un certificat d'urbanisme.

Le demandeur doit s'engager et certifier exact les informations mentionnées dans la demande, ainsi que l'exige le cadre 6 du formulaire.

Quel est le délai d'instruction ?



En application de l'article R.410-9 du Code de l'Urbanisme, le délai d'instruction du certificat d'urbanisme d'information est d'un mois à compter de la réception en mairie de la demande.

En application de l'article R.410-10 du même code, il est de deux mois à compter de la réception en mairie de la demande en cas d'un certificat d'urbanisme opérationnel.

Peut-on bénéficier d'un C.U. tacite ?



Afin de mieux garantir le demandeur contre des retards dans l'instruction, l'article R.410-12 du Code de l'Urbanisme prévoit qu'à défaut de notification dans les délais d'instruction, «le silence gardé par l'autorité compétente vaut délivrance d'un certificat d'urbanisme tacite».

Doit-il mentionner l'éventualité d'un sursis à statuer ?

En application de l'article L.111-7 du Code de l'Urbanisme, l'administration peut opposer une décision de sursis à statuer à toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations, dans les cas suivants :

- dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération (art. L 111-9),
- lorsque des travaux, constructions ou installations, sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics (art. L 111.10),
- à compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un PLU (art. L 123-6 et L 123.13).

**Peut-on
proroger un
C.U. ?**



Le certificat d'urbanisme peut être prorogé par périodes d'une année, sur demande présentée 2 mois au moins avant l'expiration du délai de validité, si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaires, par lettre, accompagnée du certificat à proroger est déposée et transmise dans les conditions de l'article R 410-3 du Code de l'Urbanisme.

**Peut-on retirer
un C.U. ?**



Le délai de retrait du certificat d'urbanisme est de 4 mois à compter de sa signature.

Le certificat d'urbanisme est illégal s'il mentionne des dispositions illégales ou qu'il comporte des erreurs ou des omissions.

Afin de respecter le principe du contradictoire, l'administration ne peut retirer le certificat d'urbanisme sans avoir auparavant invité le bénéficiaire de ce dernier à présenter ses observations.

Par contre, ce qui est appelé certificat d'urbanisme tacite ne peut faire l'objet d'un retrait, soumis aux conditions de l'article 23 de la loi 2000-321 du 12 avril 2000 (délai de 2 mois à compter de la date à laquelle est intervenue la décision) puisqu'il ne peut constituer une «décision implicite d'acceptation».

Le formulaire de demande de Certificat d'urbanisme est disponible auprès des mairies ou sur le site <http://vosdroits.service-public.fr/>

Conception : CARA - Nancy Bastélica / Impression : Imprimerie Lagarde - Breuillet

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION ROYAN ATLANTIQUE
C.A.R.A.

107 avenue de Rochefort - 17201 Royan Cedex
Tél. 05 46 22 19 20 / Fax 05 46 05 60 34

