

CERTIFICAT D'URBANISME

Le certificat d'urbanisme est un document qui indique les règles d'urbanisme applicables sur un terrain donné et vous permet de savoir si l'opération immobilière que vous projetez est réalisable. Il existe 2 catégories de certificat d'urbanisme. Sa délivrance n'est pas obligatoire, mais il est toutefois recommandé d'en faire la demande avant d'engager la réalisation de votre projet.

Il existe 2 catégories de certificat d'urbanisme :

- le certificat d'urbanisme d'information,
- et le certificat d'urbanisme opérationnel.

Certificat d'urbanisme d'information renseigne sur :

- les règles d'urbanisme applicables à un terrain,
- les limitations administratives au droit de propriété (servitudes d'utilité publique, droit de préemption...),
- la liste des taxes et participations d'urbanisme (taxe d'aménagement, projet urbain partenarial...).

Certificat d'urbanisme opérationnel indique, en plus des informations données par le certificat d'information, si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de votre projet et l'état des équipements publics (voies et réseaux) existants ou prévus qui desservent ou desserviront ce terrain.

Constitution du dossier

Quel que soit le type de certificat demandé, la démarche doit être effectuée au moyen du formulaire [cerfa n°13410*02](#).

Le formulaire doit être complété par un dossier dont la liste des pièces à fournir est énumérée sur la notice jointe.

Dépôt du dossier

Le dossier (formulaire et pièces à fournir) doit être envoyé ou déposé à la mairie de la commune où se situe votre terrain :

- en 2 exemplaires pour les demandes de certificat d'urbanisme d'information,
- en 4 exemplaires pour les demandes de certificat d'urbanisme opérationnel.

La mairie vous affecte un numéro d'enregistrement à la demande.

Délais d'instruction

Pour traiter la demande, la mairie dispose d'un délai de :

- 1 mois pour les demandes de certificat d'urbanisme d'information,
- 2 mois pour les demandes de certificat d'urbanisme opérationnel.

Réponse de la mairie

La décision de la mairie peut ne pas donner lieu à la délivrance d'une réponse écrite au terme du délai d'instruction.

L'absence de réponse de la mairie au terme du délai d'instruction de 1 ou 2 mois vaut délivrance d'un certificat tacite.

Toutefois, comme le certificat est un acte d'information et qu'il n'est pas possible de donner tacitement une information, le certificat tacite ne peut avoir pour objet que de figer l'état des règles d'urbanisme en vigueur au moment où il est demandé. Par conséquent, le certificat tacite peut uniquement garantir que les règles d'urbanisme applicables au terrain ainsi que les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanismes exigibles ne seront pas remis en cause.

La mairie reste toutefois tenue de délivrer même tardivement une réponse écrite, correspondant au type de certificat d'urbanisme demandé.

Durée de validité du certificat

La durée du certificat d'urbanisme (qu'il s'agisse d'un certificat d'urbanisme d'information ou d'un certificat d'urbanisme opérationnel) est de 18 mois.

La durée peut être prolongée d'une année aussi longtemps que les dispositions d'urbanisme, les servitudes d'utilité publique et les taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé.

La demande s'effectue par courrier simple, accompagnée du certificat d'urbanisme à prolonger. Elle doit être adressée à la mairie de la commune où se situe le terrain au moins 2 mois avant l'expiration du délai de validité de 18 mois.

La décision de la mairie peut également ne pas donner lieu à la délivrance d'une réponse écrite. Dans ce cas, l'absence de réponse de la mairie dans les 2 mois suivant la réception de la demande vaut *prorogation* du certificat d'urbanisme.

PERMIS D'AMENAGER

Le permis d'aménager est un acte qui permet à l'administration de contrôler les aménagements affectant l'utilisation du sol d'un terrain donné.

Travaux concernés

Un permis d'aménager est notamment exigé pour :

- la réalisation d'opération d'affouillement (creusage) et exhaussement (surélévation) du sol d'une profondeur ou d'une hauteur excédant 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m²,
- la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de 20 personnes ou de plus de 6 tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs,
- la réalisation de certaines opérations de lotissement.

Démarche

La demande de permis d'aménager doit être faite au moyen du formulaire [cerfa n°13409*03](#).

Le formulaire doit être complété de pièces, dont la liste est limitativement énumérée sur la notice de demande de permis d'aménager.

Le dossier (formulaire + pièces à joindre) doit être envoyé par lettre recommandée avec avis de réception ou déposé à la mairie de la commune où se situe le terrain, en 4 exemplaires. Des exemplaires supplémentaires sont parfois nécessaires si les travaux ou aménagements sont situés dans un secteur protégé (monument historique, site, réserve naturelle, parc national...).

La mairie délivre un récépissé avec un numéro d'enregistrement qui mentionne la date à partir de laquelle les travaux pourront débuter en l'absence d'opposition.

Délai d'instruction

Le délai de réponse est généralement de 3 mois à partir de la date du dépôt de la demande.

Un extrait de la demande de permis d'aménager

- doit faire l'objet d'un affichage en mairie dans les 8 jours qui suivent son dépôt
- et reste affiché tout le temps de l'instruction du dossier, c'est-à-dire pendant au moins 3 mois.

Décision de la mairie

Acception

Lorsque la mairie accepte la demande de permis d'aménager, la décision prend la forme d'un arrêté municipal. Cette décision est adressée à l'intéressé par lettre recommandée avec avis de réception ou par courrier électronique.

Refus

Lorsqu'un permis d'aménager a été refusé, le demandeur a 2 mois pour demander à la mairie de revoir sa position. Cette demande s'effectue par lettre recommandée avec avis de réception. Le demandeur doit exposer clairement les raisons qui lui permettent de justifier son droit à l'obtention d'un permis d'aménager.

Si cette tentative échoue, le demandeur peut saisir le [tribunal administratif](#) par lettre recommandée avec avis de réception.

Absence de réponse

La décision de la mairie peut également ne pas donner lieu à la délivrance d'une réponse écrite au terme du délai d'instruction. Cela indique, en principe, qu'elle ne s'oppose pas au projet tel qu'il est décrit dans le permis d'aménager. L'intéressé a tout de même intérêt à demander à la mairie un certificat attestant de son absence d'opposition à la réalisation du projet.

Permis de construire

Le permis de construire est un acte administratif qui donne les moyens à l'administration de vérifier qu'un projet de construction respecte bien les règles d'urbanisme en vigueur. Il est généralement exigé pour tous les travaux de grandes importances.

Travaux concernés

Travaux créant une nouvelle construction

Les constructions nouvelles sont celles indépendantes de tout bâtiment existant.

Elles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception :

- des constructions dispensées de toute formalité comme les [piscines](#) de moins de 10 m² ou les [abris de jardin](#) de moins de 5 m²,

- et de celles qui doivent faire l'objet d'une [déclaration préalable](#).

Travaux sur une construction existante

Les travaux sur une construction existante concernent par exemple l'agrandissement d'une maison.

Dans tous les cas, un permis de construire est exigé si les travaux ajoutent une *surface de plancher* ou une *emprise au sol* supérieure à 20 m². Lorsque la construction est située en zone urbaine d'une commune couverte par un PLU, un permis est nécessaire si :

- les travaux ajoutent une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 40 m²
- ou s'ils ajoutent entre 20 et 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol et ont pour effet de porter la surface totale de la construction au-delà de 170 m².

Un permis est également exigé si les travaux :

- ont pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination (par exemple, transformation d'un local commercial en local d'habitation),
- ou portent sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques ou se situant dans un secteur sauvegardé.

Autres formalités

Le [recours à un architecte](#) pour réaliser le projet de construction est obligatoire dès lors que la surface de plancher ou l'emprise au sol de la future construction dépasse 170 m².

Si votre dossier a été déposé après **le 27 mars 2014**, et que la zone est couverte par un PLU, vous n'avez plus à respecter le coefficient d'occupation des sols (COS). Ce dernier imposait une surface maximale aux constructions selon la taille du terrain.

Démarche

Constitution du dossier

Votre demande de permis de construire doit être effectuée au moyen de l'un des formulaires suivants :

- [cerfa n°13406*03](#) lorsqu'il s'agit d'une maison individuelle et/ou ses annexes,
- [cerfa n°13409*03](#) pour les autres constructions (logement collectif, exploitation agricole, établissement recevant du public...).

En cas de construction nouvelle, une [attestation](#) doit en plus être jointe à votre demande indiquant que la construction respecte bien la réglementation thermique 2012.

Dépôt du dossier

Votre dossier doit être envoyé en 4 exemplaires par lettre recommandée avec avis de réception ou déposé à la mairie de la commune où est situé le terrain. Des exemplaires supplémentaires sont parfois nécessaires si les travaux ou aménagements sont situés dans un secteur protégé (monument historique, site, réserve naturelle, parc national...).

La mairie délivre un récépissé comportant un numéro d'enregistrement qui mentionne le point de départ de la date à partir de laquelle les travaux pourront commencer en l'absence d'opposition du service instructeur.

Étude des sources d'énergie

Si vous envisagez une nouvelle construction de plus de 50m² située en métropole, vous devez également faire réaliser une étude sur les diverses solutions d'approvisionnement en énergie pour le chauffage, la production d'eau chaude ou l'électricité.

Une attestation doit être jointe au dossier.

Cette étude doit notamment envisager le recours à des énergies propres comme l'énergie solaire ou à une pompe à chaleur. Elle peut être faite par le professionnel de votre choix.

Attention : les extensions de bâtiments anciens ainsi que les bâtiments neufs auxquels la réglementation impose le recours à une source d'énergie renouvelable sont dispensés de cette étude.

Délais d'instruction

Le délai d'instruction est généralement de :

- 2 mois pour une maison individuelle et/ou ses annexes,
- 3 mois dans les autres cas.

Dans les 15 jours qui suivent le dépôt du dossier et durant toute l'instruction, un avis de dépôt de demande de permis précisant les caractéristiques essentielles du projet doit être affiché en mairie.

Décisions de la mairie

En cas d'acceptation

La décision de la mairie prend la forme d'un arrêté municipal. Cette décision vous est adressée par lettre recommandée avec avis de réception ou par courrier électronique.

En cas de refus

Lorsqu'un permis de construire a été refusé, vous avez la possibilité de demander à la mairie de revoir sa position. Cette demande s'effectue dans les 2 mois suivant le refus par lettre recommandée avec avis de réception.

Si cette tentative échoue, vous avez 2 mois à partir de la date de la notification de la décision de refus pour [saisir le tribunal administratif](#) par lettre recommandée avec avis de réception.

Vous devez exposer clairement les raisons qui vous permettent de justifier votre droit à l'obtention d'un permis de construire.

En l'absence de réponse

La décision de la mairie peut également ne pas donner lieu à la délivrance d'une réponse écrite au terme du délai d'instruction. Cela indique, en principe, qu'elle ne s'oppose pas au projet tel qu'il est décrit dans la demande de permis de construire. Vous avez tout de même intérêt à demander à la mairie un certificat attestant de son absence d'opposition à la réalisation du projet.

Permis de démolir

Le permis de démolir est utilisé pour les projets de démolition totale ou partielle d'une construction protégée ou située dans un secteur protégé.

Travaux concernés

Un permis de démolir est exigé lorsque la construction dont la démolition est envisagée :

- relève d'une protection particulière (par exemples, secteur protégé par un plan local d'urbanisme, secteur sauvegardé, bâtiment inscrit au titre des monuments historiques),
- où est situé dans une commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir. En effet, le permis de démolir n'est pas obligatoire dans toute la France.

Attention : pour savoir précisément si le projet de démolition est soumis à permis, il convient de se renseigner auprès de la mairie de la commune où est située la construction.

Constitution du dossier

La demande de permis de démolir doit être effectuée au moyen du formulaire [cerfa n°13405*03](#).

Le formulaire doit être complété de pièces, dont la liste est énumérée sur la notice de demande de permis de démolir.

À noter : lorsque la démolition dépend d'un projet de construction ou d'aménagement, le formulaire de demande de permis de construire et d'aménager [cerfa n°13409*03](#) permet également de demander l'autorisation de démolir.

Dépôt du dossier

Le dossier doit être envoyé en 4 exemplaires par lettre recommandée avec avis de réception ou déposé à la mairie de la commune où se situe le terrain.

À cette occasion, la mairie délivre un récépissé comportant un numéro d'enregistrement qui mentionne le point de départ de la date à partir de laquelle les travaux pourront commencer en l'absence d'opposition du service instructeur.

Délai d'instruction

Le délai d'instruction est généralement de 2 mois à partir de la date du dépôt de la demande.

Un extrait de la demande du permis de démolir doit faire l'objet d'un affichage en mairie dans les 8 jours qui suivent son dépôt, et rester affiché tout le temps de l'instruction, c'est-à-dire pendant 2 mois.

Décisions de la mairie

En cas d'acceptation

La décision de la mairie prend la forme d'un arrêté municipal. Cette décision est adressée à l'intéressé par lettre recommandée avec avis de réception ou par courrier électronique.

En cas de refus

Lorsqu'un permis de démolir a été refusé, le demandeur a la possibilité de demander à la mairie de revoir sa position. Cette demande s'effectue dans les 2 mois suivant le refus par lettre recommandée avec avis de réception.

Si cette tentative échoue, le demandeur a 2 mois à partir de la date de la notification de la décision de refus pour saisir le [tribunal administratif](#) par lettre recommandée avec avis de réception.

Le demandeur doit exposer clairement les raisons qui lui permettent de justifier son droit à l'obtention d'un permis de démolir.

En l'absence de réponse

La décision de la mairie peut également ne pas donner lieu à la délivrance d'une réponse écrite au terme du délai d'instruction de 2 mois. Cela indique, en principe, qu'elle ne

s'oppose pas au projet tel qu'il est décrit dans la demande de permis de démolir. L'intéressé a tout de même intérêt à demander à la mairie un certificat attestant de son absence d'opposition à la réalisation du projet.