

Certificat d'urbanisme (CU)

Vous souhaitez acheter un terrain à bâtir ou construire une maison ? Vous souhaitez faire une donation ? Il est recommandé de demander à la mairie un certificat d'urbanisme (CU) avant d'effectuer une de ces opérations. Le CU est un **document d'information** sur les règles d'urbanisme applicables à un terrain. Ce n'est **pas une autorisation d'urbanisme**.

Il existe **2 types** de certificat d'urbanisme : le **CU d'information** (de type A) et le **CU opérationnel** (de type B).

Si vous n'avez **pas encore de projet** de construction sur le terrain, vous pouvez demander un CU d'information. Il vous renseigne notamment sur les règles d'urbanisme sur la parcelle, les taxes et les servitudes.

Si vous avez **un projet** de construction sur le terrain, vous pouvez demander un CU opérationnel. Il vous indique si votre projet est réalisable sur la parcelle.

Urbanisme – BTP

Autorisations d'urbanisme

Certificat d'urbanisme (CU)

Permis de construire d'un bâtiment professionnel, commercial ou agricole

Permis de construire modificatif

Permis d'aménager

Permis de démolir

Travaux concernant un monument historique ou ses alentours

Installation d'une éolienne domestique ou agricole

Déclarations de travaux

Déclaration préalable

Déclaration de travaux à proximité de réseaux (DT-DICT)

Permis de stationnement et permission de voirie

Déclaration d'ouverture de chantier

Déclaration d'achèvement

Garantie décennale des constructeurs

Obtenir le label Reconnu Garant de l'Environnement (RGE)

Savoir qui peut demander un certificat d'urbanisme

Le certificat d'urbanisme peut être demandé par le **propriétaire** ou par **toute autre personne intéressée** par le terrain.

À noter

Quand l'administration délivre un certificat d'urbanisme à un tiers, elle n'en avertit pas le propriétaire.

Demander un certificat d'urbanisme

Vous pouvez faire votre demande de certificat d'urbanisme (CU) sur internet ou utiliser un formulaire.

Vous devez vous renseigner auprès de votre mairie ou sur son site internet pour savoir si elle met à votre disposition un téléservice pour remplir votre demande par internet.

Où s'adresser ?

Mairie

Si votre commune n'a pas mis en place un téléservice, vous pouvez utiliser un service d'assistance sur internet. Il vous permet de remplir et d'imprimer votre demande de CU. Si votre commune est raccordée à cet outil, le dossier peut lui être transmis automatiquement.

• Assistance pour votre demande d'autorisation d'urbanisme

Vous devez faire votre demande de CU en utilisant le formulaire suivant :

Vous devez joindre à votre demande de CU un plan de situation. Vous pouvez l'obtenir sur le site internet Géoportail.

Votre demande de CU doit être faite en **2 exemplaires**.

Si votre projet se situe en périmètre protégé au titre des monuments historiques, votre demande doit être faite en 3 exemplaires.

Si votre projet est situé dans un cœur de parc national, votre demande doit être faite en 4 exemplaires.

Vous pouvez vous renseigner auprès de votre mairie ou sur son site internet pour savoir comment lui transmettre votre demande de CU par internet.

Vous pouvez également déposer ou envoyer le CU par courrier RAR à la mairie de la commune où est situé le terrain.

Où s'adresser ?

Mairie

Où s'adresser ?

Paris : Bureau accueil et service à l'usager (Basu)

• Demande de certificat d'urbanisme

Connaitre le délai d'instruction de la mairie

A compter de la date d'accusé de réception de votre demande de certificat d'urbanisme, la mairie a **1 mois** pour la traiter.

**Recevoir la réponse de la
mairie**

Le CU d'information est notifié au demandeur par lettre RAR , par lettre simple ou par voie électronique. Il prend la forme d'un arrêté.

Il vous renseigne sur les éléments suivants :

Le certificat vous fournit les renseignements généraux sur le terrain :

Règles d'urbanisme applicables au terrain

Limitations administratives au droit de propriété (servitudes d'utilité publique, zone de protection dans le périmètre d'un monument historique)

Localisation dans une zone soumise au droit de préemption

Localisation dans un ancien site industriel répertorié

Taxes et participations d'urbanisme

Le certificat d'urbanisme vous garantit la **stabilité de l'ensemble des renseignements** qu'il fournit, **pendant 18 mois** à compter de sa délivrance.

L'autorisation d'urbanisme sera instruite selon les règles en vigueur à la délivrance du certificat et le taux des taxes ne subira pas d'augmentation.

Enfin, si le droit de préemption est instauré après la délivrance du certificat, il ne pourra être exercé pendant toute sa durée de validité.

Le certificat doit préciser si un report de la décision, appelé sursis à statuer , pourrait être appliqué à une déclaration préalable ou à une demande de permis de construire. Il indique alors les circonstances qui permettraient de décider d'un sursis à statuer.

L'absence de réponse de la mairie au terme du délai d'instruction vaut délivrance d'un **certificat d'urbanisme tacite**.

Le certificat tacite **garantit uniquement** que les points suivants ne pourront pas être remis en cause :

Règles d'urbanisme applicables au terrain

Limitations administratives au droit de propriété

Liste des taxes et participation

La mairie doit délivrer même tardivement une réponse écrite.

**Connaitre la durée de validité d'un certificat
d'urbanisme**

La **durée de validité** d'un certificat d'urbanisme (CU) est de **18 mois** à compter de sa délivrance.

Le CU vous garantit la **stabilité de l'ensemble des renseignements** qu'il fournit.

L'autorisation d'urbanisme que vous déposerez pendant cette période de 18 mois sera instruite selon les règles en vigueur à la délivrance du certificat et le taux des taxes ne subira pas d'augmentation.

Enfin, si le droit de préemption est instauré après la délivrance du certificat, il ne pourra pas être exercé pendant toute sa durée de validité.

**Demander la prolongation d'un certificat
d'urbanisme**

Vous pouvez demander une **prolongation** de votre CU. Elle peut être accordée pour une période **d'un an** si les règles d'urbanisme, les servitudes d'utilité publique et les taxes applicables au terrain n'ont pas changé.

La demande doit être adressée à la mairie **au moins 2 mois avant la fin de validité** du CU.

Elle est rédigée sur papier libre, **en 2 exemplaires**, accompagnée du CU à prolonger.

Vous pouvez vous renseigner auprès de votre mairie ou sur son site internet pour savoir comment lui transmettre votre demande par internet.

Vous pouvez également la déposer ou l'envoyer par courrier RAR à la mairie de la commune où est situé le terrain.

Où s'adresser ?

Mairie

Où s'adresser ?

Paris : Bureau accueil et service à l'usager (Basu)

L'**absence de réponse écrite**, dans les 2 mois qui suivent la réception de la demande, vaut prolongement du CU. La prolongation prend effet au terme de la validité du certificat initial.

Lorsque la **mairie refuse la prolongation du CU**, elle doit en préciser les motifs. Il est alors conseillé de déposer une nouvelle demande de CU pour obtenir un nouveau certificat dont le contenu sera à jour.

**Savoir qui peut demander un certificat
d'urbanisme**

Le certificat d'urbanisme peut être demandé par le **propriétaire** ou par **toute autre personne intéressée** par le terrain.

À noter

Quand l'administration délivre un certificat d'urbanisme à un tiers, elle n'en avertit pas le propriétaire.

**Demander un certificat
d'urbanisme**

Vous pouvez faire votre demande de CU sur internet ou utiliser un formulaire.

Vous devez vous renseigner auprès de votre mairie ou sur son site internet pour savoir si elle met à votre disposition un téléservice pour remplir votre demande par internet.

Où s'adresser ?

Mairie

Si votre commune n'a pas mis en place un téléservice, vous pouvez utiliser un service d'assistance sur internet. Il vous permet de remplir et d'imprimer votre demande de CU. Si votre commune est raccordée à cet outil, le dossier peut lui être transmis automatiquement.

- Assistance pour votre demande d'autorisation d'urbanisme

Vous devez faire votre demande de CU en utilisant le formulaire suivant :

Vous devez joindre à votre demande de CU opérationnel les documents suivants :

Plan de situation (vous pouvez l'obtenir sur le [site internet Géoportail](#))

Plan du terrain si des constructions existent, avec leur emplacement

Vous devez également faire une **description succincte de l'opération** envisagée avec la destination du ou des bâtiments à construire et leur localisation approximative. Un cadre vous est fourni dans le formulaire pour rédiger cette note.

Votre demande de certificat doit être faite **en 4 exemplaires**.

Si votre projet se situe en périmètre protégé au titre des monuments historiques, vous joindrez 5 exemplaires.

Si votre projet est situé dans un cœur de parc national, vous joindrez 6 exemplaires.

Vous pouvez vous renseigner auprès de votre mairie ou sur son site internet pour savoir comment lui transmettre votre demande de CU par internet.

Vous pouvez également déposer ou envoyer votre demande par courrier RAR à la mairie de la commune où est situé le terrain.

Où s'adresser ?

Mairie

Où s'adresser ?

Paris : Bureau accueil et service à l'usager (Basu)

- Demande de certificat d'urbanisme

**Connaitre le délai
d'instruction**

A compter de la réception de votre demande de certificat d'urbanisme opérationnel, la mairie a **2 mois** pour la traiter.

**Recevoir la réponse de la
mairie**

Le CU opérationnel est notifié au demandeur par lettre RAR, par lettre simple ou par voie électronique.

Le CU opérationnel vous indique que le terrain peut être utilisé pour réaliser votre opération.

La décision porte uniquement sur les points suivants :

Localisation approximative du ou des bâtiments projetés dans l'unité foncière

Destination des futurs bâtiments

État des équipements publics (voies et réseaux) existants ou prévus

Il vous fournit également les renseignements généraux suivants :

Le certificat vous fournit les renseignements généraux sur le terrain :

Règles d'urbanisme applicables au terrain

Limitations administratives au droit de propriété (servitudes d'utilité publique, zone de protection dans le périmètre d'un monument historique)

Localisation dans une zone soumise au droit de préemption

Localisation dans un ancien site industriel répertorié

Taxes et participations d'urbanisme

Le certificat d'urbanisme vous garantit la **stabilité de l'ensemble des renseignements** qu'il fournit, **pendant 18 mois** à compter de sa délivrance.

L'autorisation d'urbanisme sera instruite selon les règles en vigueur à la délivrance du certificat et le taux des taxes ne subira pas d'augmentation.

Enfin, si le droit de préemption est instauré après la délivrance du certificat, il ne pourra être exercé pendant toute sa durée de validité.

Le certificat doit préciser si un report de la décision, appelé sursis à statuer, pourrait être appliqué à une déclaration préalable ou à une demande de permis de construire. Il indique alors les circonstances qui permettraient de décider d'un sursis à statuer.

Le CU est négatif quand le projet n'est pas réalisable sur le terrain. L'administration donne les motifs de son refus.

L'absence de réponse de la mairie au terme du délai d'instruction vaut délivrance d'un **certificat d'urbanisme tacite**.

Le certificat tacite **garantit uniquement** que les points suivants ne pourront pas être remis en cause :

Règles d'urbanisme applicables au terrain

Limitations administratives au droit de propriété

Liste des taxes et participation

La mairie doit délivrer même tardivement une réponse écrite.

**Connaitre la durée de validité d'un certificat
d'urbanisme**

La **durée de validité** d'un certificat d'urbanisme (CU) est de **18 mois** à compter de sa délivrance.

Le CU vous garantit la **stabilité de l'ensemble des renseignements** qu'il fournit.

L'autorisation d'urbanisme que vous déposerez pendant cette période de 18 mois sera instruite selon les règles en vigueur à la délivrance du certificat et le taux des taxes ne subira pas d'augmentation.

Enfin, si le droit de préemption est instauré après la délivrance du certificat, il ne pourra pas être exercé pendant toute sa durée de validité.

Demander la prolongation d'un certificat d'urbanisme

Vous pouvez demander une **prolongation** de votre CU. Elle peut être accordée pour une période **d'un an** si les règles d'urbanisme, les servitudes d'utilité publique et les taxes applicables au terrain n'ont pas changé.

La demande doit être adressée à la mairie **au moins 2 mois avant la fin de validité** du CU.

Elle est rédigée sur papier libre, **en 2 exemplaires**, accompagnée du CU à prolonger.

Vous pouvez vous renseigner auprès de votre mairie ou sur son site internet pour savoir comment lui transmettre votre demande par internet.

Vous pouvez également la déposer ou l'envoyer par courrier RAR à la mairie de la commune où est situé le terrain.

Où s'adresser ?

Mairie

Où s'adresser ?

Paris : Bureau accueil et service à l'usager (Basu)

L'**absence de réponse écrite**, dans les 2 mois qui suivent la réception de la demande, vaut prolongement du CU. La prolongation prend effet au terme de la validité du certificat initial.

Lorsque la **mairie refuse la prolongation du CU**, elle doit en préciser les motifs. Il est alors conseillé de déposer une nouvelle demande de CU pour obtenir un nouveau certificat dont le contenu sera à jour.

Et aussi...

- Autorisations d'urbanisme
- Urbanisme – BTP

Où s'informer ?

- Pour des renseignements sur le plan local d'urbanisme :
Mairie
- Pour des renseignements sur le plan local d'urbanisme (à Paris) :
Paris : Bureau accueil et service à l'usager (Basu)

Services en ligne

- Demande de certificat d'urbanisme
Formulaire
- Assistance pour votre demande d'autorisation d'urbanisme
Téléservice

Et aussi...

- Autorisations d'urbanisme
- Urbanisme – BTP

Textes de référence

- Code de l'urbanisme : articles R*410-1 à R*410-3
Demande de certificat d'urbanisme
- Code de l'urbanisme : articles A410-1 à A410-5
Contenu du certificat d'urbanisme
- Code de l'urbanisme : article R*410-18
Point de départ du délai de validité
- Code de l'urbanisme : article L410-1
Contenu du certificat d'urbanisme
- Code de l'urbanisme : article R*410-12
Certificat d'urbanisme tacite
- Circulaire du 21 décembre 2018 de présentation des dispositions d'application immédiate de la loi n°2018-1021 (loi Elan)



Ville de Palavas-les-Flots

Mairie de Palavas-les-Flots

Horaires : Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h.

Adresse : 16 Boulevard Maréchal Joffre – BP 106 – 34250 Palavas-les-Flots

Tél. : 04 67 07 73 00