



FICHE CONSEIL N°1

JE VEUX CONNAÎTRE QUELS SONT MES DROITS À CONSTRUIRE : LE CERTIFICAT D'URBANISME

Vous souhaitez connaître quels sont les droits à construire dont vous disposez pour votre terrain ? (*art. L410-1 et suivants et R410-1 et suivants du Code de l'urbanisme*)

Vous pouvez demander un **certificat d'urbanisme** auprès de votre mairie. Il vous suffit de remplir le formulaire adéquat (*CERFA n° 13410*03*) et d'y joindre les pièces nécessaires.

Une fois votre dossier constitué, soit vous le déposez en mairie contre récépissé, soit vous l'envoyez par LRAR. L'instruction de votre demande peut alors débuter.

Pour contact le service urbanisme (étude de faisabilité de votre projet uniquement sur rendez-vous) :

Mairie, 566 route Nationale 59194 Râches

Tél : 03 27 91 96 44

Fax : 03 27 89 10 45

www.raches.fr

Ouverture au public :

Lundi, mercredi, vendredi : 8h00 – 12h et 13h30 – 17h30

Mardi : 13h30 – 17h30

Jeudi : 8h00 – 12h

ÉTAPES ET DÉLAIS DE L'INSTRUCTION

RÉCEPTION DU DOSSIER EN MAIRIE

Départ du délai de droit commun

= 1 mois pour un certificat d'urbanisme d'information

= 2 mois pour un certificat d'urbanisme opérationnel



DÉCISION

- elle doit vous parvenir au plus tard à l'expiration du délai d'instruction
(accompagnée du règlement de zone)

- si aucune réponse ne vous est notifiée dans ce délai, vous serez titulaire
d'un certificat d'urbanisme tacite ;

dans ce cas attention : ce certificat d'urbanisme ne porte pas sur la réalisation
d'un projet mais uniquement sur les garanties du certificat d'urbanisme
d'information (liste des taxes et participations d'urbanisme et
limitations administratives du droit de propriété)

- **Il existe 2 types de certificat d'urbanisme :**
 - a) **Un certificat d'urbanisme d'information.** Il permet de connaître le droit de l'urbanisme applicable au terrain et renseigne sur :
 - les dispositions d'urbanisme (les règles du PLU) ;
 - les limitations administratives du droit de propriété (servitudes d'utilité publique) ;
 - la liste des taxes et participations d'urbanisme.
 - b) **Un certificat d'urbanisme opérationnel.** Il indique, en plus des données du certificat d'urbanisme d'information, si le terrain peut être utilisé pour la réalisation d'un projet et l'état des équipements publics (voies et réseaux) existants ou prévus qui desservent ou desserviront ce terrain.
- **Quelles garanties apporte un certificat d'urbanisme ?**

Lorsqu'une demande de permis ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de validité du C.U., les dispositions d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme et les limitations administratives au droit de propriété existant à la date du C.U. seront applicables au projet de permis de construire ou d'aménager ou à la déclaration préalable, sauf si les modifications sont plus favorables au demandeur.

- **Durée de validité et prorogation du certificat :**

Le C.U. est valable 18 mois à compter de sa délivrance. Il peut être prorogé par périodes d'une année aussi longtemps que les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'utilité publique, le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé.

Vous devez faire votre demande par lettre sur papier libre, accompagnée du C.U., auprès du Maire au moins 2 mois avant l'expiration de la validité du C.U.

☒ Combien d'exemplaires faut-il fournir ?

- 2 exemplaires pour la demande de C.U. d'information (demande instruite par les services municipaux)
- 4 exemplaires pour la demande de C.U. opérationnel (demande instruite par les services de la communauté d'agglomération du Douaisis)