

Mairie de NEUILLY LE REAL

2, place de la Mairie

BP12

03340 NEUILLY LE REAL CCT 3

☎ 04 70 43 81 47



email mairie-neully-le-real@pays-allier.com

URBANISME

Le Certificat d'Urbanisme

Le certificat d'urbanisme est un acte administratif qui indique l'état des règles d'urbanisme applicables pour un terrain donné.

Il délivre une information sur la constructibilité et sur les droits et obligations attachés à ce terrain.

Le certificat d'urbanisme n'est pas une autorisation, il ne remplace pas le permis de construire.

Il est délivré gratuitement.

Catégories de certificat d'urbanisme

Il existe deux types de certificat d'urbanisme.

1. Le premier est un certificat d'urbanisme d'information. Il permet, en l'absence de projet précis, de connaître les règles d'urbanisme applicables au terrain et renseigne sur :
 - les dispositions d'urbanisme (par exemple les règles d'un plan local d'urbanisme),
 - l'existence de servitudes d'utilité publique (restrictions administratives au droit de propriété),
 - la liste des taxes et contributions applicables pour un terrain donné.*Ce certificat n'indique pas si le terrain est constructible ou non.*

2. Le second est un certificat d'urbanisme opérationnel.
Il indique, en plus des informations données par le certificat d'information, si le terrain peut être utilisé pour la réalisation du projet et donne l'état des équipements publics existants ou prévus desservant le terrain (voies et réseaux).

Constitution du dossier

La demande de certificat d'urbanisme peut être effectuée à la Mairie de la commune où se situe le terrain ou sur imprimé au moyen du formulaire Cerfa n°13410*01. Cette demande doit être complétée par un dossier constitué des documents suivants (la liste des pièces à fournir est limitativement énumérée sur la notice de demande de certificat d'urbanisme) :

Une notice descriptive du projet précisant la destination, la nature et la superficie hors oeuvre du bâtiment projeté,

Un plan du terrain et un plan de situation du terrain dans la commune.

La demande de certificat d'urbanisme et son dossier qui l'accompagne doivent être fournis en :

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

Délais d'instruction du dossier

L'administration dispose d'un délai variable pour répondre à une demande de certificat d'urbanisme :

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

Durée de validité du certificat d'urbanisme

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 à compter de sa délivrance.

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

Demande de prolongation du délai de validité

La demande s'effectue par lettre sur papier libre en double exemplaire, 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.*

Le permis d'aménager

Le permis d'aménager est un document administratif qui permet à l'administration de contrôler les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol.

Ce document autorise son bénéficiaire à réaliser des constructions ou des démolitions.

Lorsque les travaux d'aménagement impliquent la réalisation d'une démolition ou, de façon accessoire, d'une construction sur le terrain à aménager, la demande de permis d'aménager peut porter également sur le projet de démolition (s'il est soumis à permis) ou sur le projet de construction.

Le permis d'aménager autorise alors la réalisation des démolitions ou des constructions.

Travaux concernés

Un permis d'aménager est notamment exigé pour les opérations :

- de lotissement (divisions foncières),
- de remembrement,
- 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.

Constitution du dossier

La demande de permis d'aménager est effectuée à la Mairie de la commune où est situé le terrain ou sur imprimé.

Cette demande doit être complétée par un dossier constitué notamment des documents suivants (la liste des pièces à fournir est limitativement énumérée sur la notice de demande de permis d'aménager) :

- un plan de situation du terrain indiquant l'échelle et l'orientation du terrain,
- une notice décrivant le terrain et le projet d'aménagement,
- un plan de l'état actuel du terrain à aménager et de ses abords,
- un plan de composition d'ensemble du projet coté dans les trois dimensions (longueur, largeur et hauteur) pour permettre d'avoir un aperçu de ce que sera le terrain après réalisation du projet d'aménagement.

La demande de permis d'aménager et le dossier qui l'accompagne doivent être établis en 6 ou 7 exemplaires. (Moulins Communauté = 4, ABF = 1 si périmètre classé, Moulins communauté assainissement = 1, Mairie = 1.)

Délai d'instruction

Moulins Communauté (service instructeur) adresse un récépissé qui indique le délai d'instruction du dossier.

Elle dispose d'un délai :

- de 3 mois, pour instruire le dossier si celui-ci est complet. Ce délai est de 4 mois lorsque par exemple le projet de construction est situé dans un secteur sauvegardé,
- ou de 1 mois, pour réclamer les pièces manquantes, par lettre recommandée avec avis de réception ou par courrier électronique (si l'intéressé a accepté ce mode de transmission) s'il est incomplet. Dans ce cas, l'intéressé dispose d'un délai de 3 mois pour compléter son dossier.

Ce n'est qu'une fois que le dossier est complet que Moulins Communauté peut instruire le dossier.