

LES CERTIFICATS D'URBANISME

I. OBJET:

Les certificats d'urbanisme constituent de simples renseignements sur l'état urbanistique d'un bien. Ils restent valables pendant deux ans à compter de leur délivrance.

II. CONTENU:

"Le certificat d'urbanisme indiquera notamment à propos de la parcelle cadastrale ou la partie de cette parcelle qu'il concerne :

- a) Si la parcelle est reprise dans les limites d'un plan ou d'un projet de plan d'aménagement, d'un schéma de structure communal, d'un règlement communal d'urbanisme ou d'un permis de lotir;
- b) Quelle est, selon le plan ou le projet d'aménagement, le schéma de structure ou le permis de lotir, la destination de la parcelle et notamment si la construction y est autorisée ;
- c) A quelles conditions la construction y est soumise ;
- d) Si le bien immobilier est soumis au droit de préemption ou repris dans les limites d'un plan d'expropriation et, selon la cas, la désignation des bénéficiaires du droit de préemption ou du pouvoir expropriant ainsi que la date de l'arrêté du Gouvernement correspondant ;
- e) Si le bien immobilier est:
 - Situé dans un des périmètres visés, à savoir : « Site d'Activité Economique Désaffecté », de « Revitalisation », de « Rénovation urbaine »;
 - Inscrit sur la liste de sauvegarde ;
 - Classé ;
 - Situé dans une zone de protection visée à l'article 205;
 - Localisé dans un site mentionné à l'atlas visé à l'article 215;
- f) Si le bien immobilier est soumis, en tout ou en partie, à l'application d'un règlement régional d'urbanisme;
- g) Si le bien immobilier bénéficie d'un équipement d'épuration des eaux usées et d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'un accès d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux."

III. NATURE DES CERTIFICATS D'URBANISME

LE CERTIFICAT D'URBANISME N°1

Le certificat d'urbanisme n°1 (C.U.n°1) vise une demande générale, soit à connaître l'ensemble des dispositions juridiques frappant la parcelle.

Le C.U. n°1 est délivré par l'administration communale. Il indique les prescriptions réglementaires qui s'appliquent au bien faisant l'objet de la demande. Il reproduit, le cas échéant, les renseignements fournis par le fonctionnaire délégué.

LE CERTIFICAT D'URBANISME N°2

Le certificat d'urbanisme n°2 (C.U. n°2) est indiqué lorsqu'un demandeur désire avoir un avis des autorités communales et du fonctionnaire délégué sur un avant-projet. Le C.U. n°2 indique, sous réserve de l'instruction définitive du dossier, dans quelles mesures et à quelles conditions un projet urbanistique ou de lotir est susceptible d'être délivré. Il vise à présenter un avant-projet et à rencontrer les principales remarques sur celui-ci avant d'introduire, dans les formes, un permis d'urbanisme ou de lotir.

Le C.U. n°2 est délivré par l'administration communale. IL indique les prescriptions réglementaires qui s'appliquent au bien faisant l'objet de la demande. Il reproduit l'avis du fonctionnaire délégué.

IV. PORTEE

La portée d'un C.U. est limitée. Ainsi:

- Le permis qui serait introduit sur la même base peut être refusé sur base d'éléments non contenus dans la demande de C.U.;
- La valeur juridique résulte des mentions du certificat;
- Le C.U. a une valeur juridique propre, uniquement, en l'absence de prescription réglementaire;
- Les C.U. peuvent donner droit à l'indemnité des moins-values.

V. EFFETS

Certaines demandes de certificats d'urbanisme sont soumises aux mesures de publicité et à enquête publique.

VI. DELAIS

Les certificats d'urbanisme sont délivrés dans les 40 jours pour le C.U. n°1 et 75 jours pour le C.U. n°2 et restent valables pour une période de deux ans.

→ Articles 330 et 331.