

Le dossier du Certificat d'Urbanisme

Ce guide est associé à une notice générale, à deux guides pratiques (Déclaration Préalable et Permis de Construire) et à deux cahiers de recommandations (construction neuve et travaux sur construction existante) téléchargeables sur www.les-caue-occitanie.fr



Pour les projets de construction en espace agricole ou naturel, une notice de renseignements complémentaires peut être, en fonction de la doctrine départementale, demandée.
Se renseigner auprès de votre Mairie.

Vous voulez connaître les règles d'urbanisme applicables à un terrain, savoir si l'opération projetée sur ce terrain est réalisable, le Certificat d'Urbanisme vous renseignera.

Le Certificat d'Urbanisme informe sur la constructibilité, les droits et obligations attachés à un terrain. Il peut être informatif ou opérationnel en fonction de votre projet et des questions qu'il soulève.

Le dossier doit être déposé à la Mairie ou envoyé par courrier recommandé avec accusé de réception. Il doit comporter toutes les pièces exigées (une liste exhaustive de ces pièces est fournie avec le formulaire). Vous trouverez le formulaire dans votre Mairie, en téléchargement ou à compléter en ligne sur Internet : www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N319

Assurez-vous qu'il soit bien rempli et qu'il comporte toutes les informations nécessaires. Cela facilitera la compréhension de votre projet par les services instructeurs et évitera les retours pour motif de dossier incomplet.

Ce guide pratique explique les pièces obligatoires à joindre au dossier de demande de Certificats d'Urbanisme :

- Certificat d'urbanisme informatif CUa
- Certificat d'urbanisme opérationnel CUb avec un projet sur un terrain nu ou sur un terrain avec des constructions existantes.

Pièces à fournir pour une demande de Certificat d'Urbanisme :

OBLIGATOIRE POUR TOUTE DEMANDE DE CU (CUa ET CUb) :

- CU1 plan de situation

POUR UN CU OPÉRATIONNEL CUb :

SUR UN TERRAIN NU

- CU2 note descriptive succincte

SUR UN TERRAIN AVEC CONSTRUCTIONS EXISTANTES

- CU3 plan du terrain

LE CONSEIL DES CAUE

Demandez un CU pour vous assurer de la constructibilité du terrain et de la faisabilité de votre projet, surtout si celui-ci se situe dans une commune non dotée d'un PLU.



Le dossier complet est :

- à déposer ou à envoyer en RAR à la Mairie de la commune où se situe le terrain en **2 exemplaires** pour le CUA ;
- ou à compléter en ligne sur Internet : www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N319

Le délai de réponse est de **1 mois pour le CUA**. Si aucune réponse n'est notifiée dans ce délai, vous bénéficierez d'un Certificat d'Urbanisme tacite.

Le CUA, certificat de simple information, ne se prononce pas sur la possibilité de réaliser ou non une opération, il se contente d'indiquer le droit applicable.

Le CUA est donc demandé en l'absence de projet précis pour connaître les règles d'urbanisme applicables, les servitudes, la liste des taxes et participations financières d'urbanisme applicables au terrain.

CU1 : Un plan de situation du terrain

CU1 : Pièce obligatoire pour tous les dossiers de demande de Certificat d'Urbanisme.
Seule pièce à fournir pour une CUA informatif.

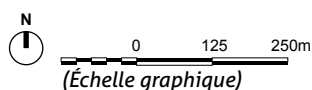
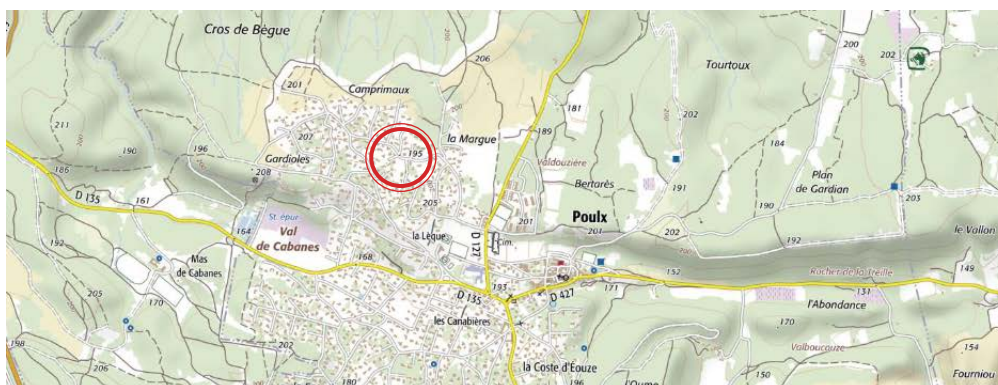
Il situe votre terrain sur le territoire communal.

Vous pouvez utiliser un extrait de carte routière, une carte IGN ou un plan cadastral.

CE DOCUMENT DOIT COMPORTER :

- l'adresse du terrain
- les voies d'accès au terrain
- les points de repères

Carte IGN au 1/25 000^{ème} (échelle indicative)



localisation parcelle

LE CONSEIL DES CAUE

Nous vous conseillons de situer votre terrain sur les deux représentations : la carte IGN et le plan cadastral.

Pour faciliter la lecture du document, vous pouvez ajouter une échelle graphique.

A NOTER

Vous trouverez plans, cartes et vues aériennes disponibles sur les sites suivants :

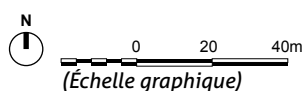
www.cadastre.gouv.fr

www.geoportail.gouv.fr

www.geoportail-urbanisme.gouv.fr

Ces sites proposent également des outils très utiles pour mesurer les surfaces ou les distances.

Plan cadastral au 1/1 000^{ème} (échelle indicative)



localisation parcelle

Le CUB, certificat d'urbanisme opérationnel, se prononce sur la possibilité de réaliser ou non une opération.

Le CUB est donc demandé quand on a un projet précis pour connaître :

- les règles d'urbanisme applicables, les servitudes et la liste des taxes et participations financières d'urbanisme applicables au terrain,
- mais aussi la faisabilité d'une opération déterminée et l'état des équipements publics (voies et réseaux) existants ou prévus desservant la parcelle.

Le dossier complet est :

- à déposer ou à envoyer en RAR à la Mairie de la commune où se situe le terrain en **4 exemplaires** pour le CUB ;
- ou à compléter en ligne sur Internet : www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N319

Le délai de réponse est de **2 mois pour le CUB**. Si aucune réponse n'est notifiée dans ce délai, vous bénéficierez d'un Certificat d'Urbanisme tacite.

CU2 : Une notice descriptive

Exemple de note descriptive

Note descriptive succincte

- ① Vous pouvez vous aider de cette feuille pour rédiger la note descriptive succincte de votre projet lorsque la demande porte sur un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L. 410-1 b, si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée. Cette page fait office de notice si elle est complétée par tous les éléments demandés. Vous n'aurez alors pas besoin de joindre une notice supplémentaire à la demande.

Description sommaire de l'opération projetée

(construction, lotissement, camping, golf, aires de sport...)

Démolition d'un hangar agricole et construction d'une maison à usage d'habitation

Si votre projet concerne un ou plusieurs bâtiments

– Indiquez la destination, la sous-destination et la localisation approximative des bâtiments projetés dans l'unité foncière :

Construction d'un bâtiment à usage d'habitation.
Implantation sur les parcelles cadastrées AM 422 et AM 423

Recul de :

- 5m par rapport à l'impasse des Bleuets
- 10m par rapport à la limite séparative AM 426 et AM 286
- 20m par rapport à la limite séparative AM 175 et 259

– Indiquez la destination et la sous-destination des bâtiments à conserver ou à démolir :

Démolition d'un hangar agricole d'une superficie de 105 m2

CU1 et CU2 : Pièces obligatoires pour tous les dossiers de CUB.

Cette note doit préciser, selon les cas :

- la description sommaire de l'opération projetée (construction, lotissement, camping, golf, aire de sport,...),
- la destination, la sous-destination et la localisation approximative des bâtiments projetés dans l'unité foncière, s'il y a lieu,
- la destination ou la sous-destination des bâtiments à conserver ou à démolir, s'il en existe.

LE CONSEIL DES CAUE

Pour préciser votre dossier, vous pouvez compléter cette note avec une photo, un dessin ou un croquis.

CU3 : Un plan du terrain

CU3 : Pièce obligatoire pour les dossiers de CUB seulement quand le terrain possède déjà des constructions.

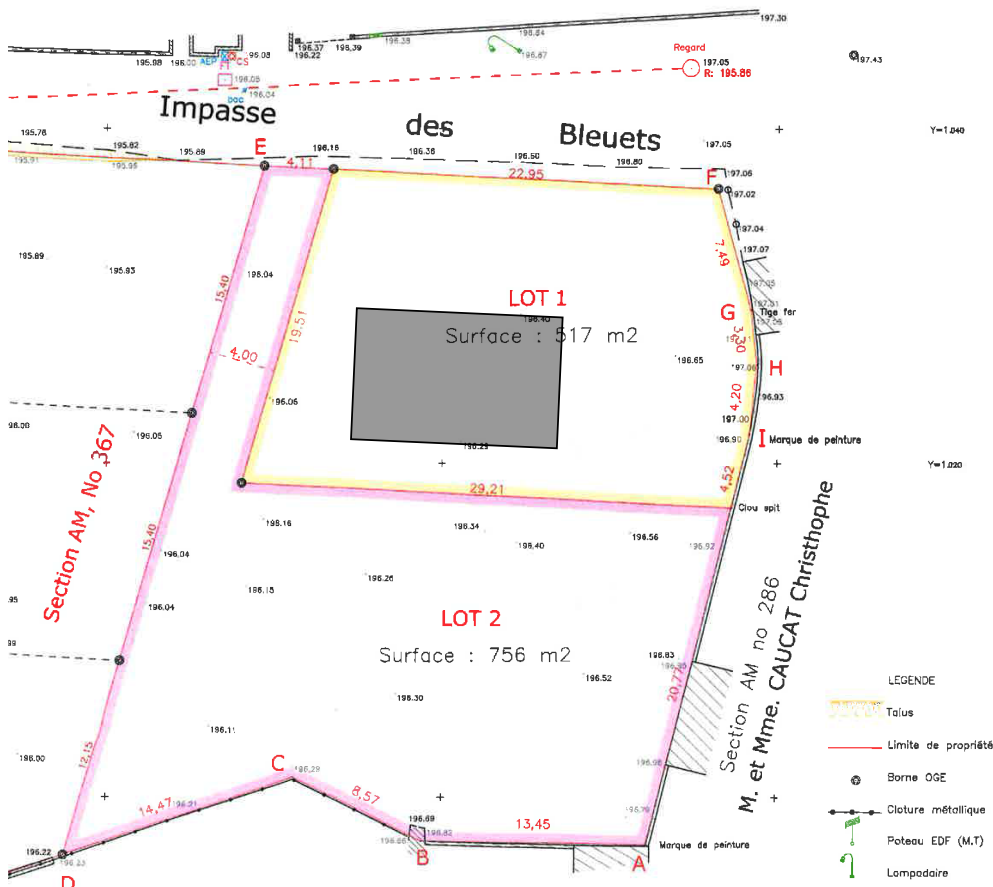
Ce plan est nécessaire lorsque des constructions existent déjà sur le terrain. Il permet de donner une vue d'ensemble.

Il doit à minima indiquer l'emplacement des bâtiments existants.

LE CONSEIL DES CAUE

Pour le plan du terrain, vous pouvez utiliser un plan cadastral ou le plan de masse de demande de construire des bâtiments existants, si elle a été faite.

Plan du terrain



Le délai de validité d'un CU est de 18 mois à compter de sa délivrance. Il peut être prorogé par périodes d'un an aussi longtemps que les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'utilité publique, le régime des taxes et des participations financières d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé.

CUB : Si il n'y a pas de réponse dans un délai de 2 mois, on bénéficie d'un CUa tacite qui ne préjuge pas de la faisabilité de l'opération mais fixe seulement les droits applicables au terrain pour 18 mois à compter de la date de tacacité.

La Garantie du Certificat d'Urbanisme : Lorsque une demande d'autorisation d'urbanisme est déposée dans le délai de validité d'un CU, les dispositions d'urbanisme, la liste des taxes et participations financières d'urbanisme et les limitations administratives au droit de propriété existant à la date du certificat seront applicables à la demande, sauf si les modifications sont plus favorables au demandeur. Toutefois, les dispositions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publiques seront applicables, même si elles sont intervenues après la date du certificat.

Le CU est une information, ce n'est pas une autorisation.

Pour réaliser votre projet, vous devrez déposer soit une Déclaration Préalable soit un Permis de Construire.

LE CONSEIL DES CAUE

Pour tout vos projets, construction, rénovation, aménagement, vous pouvez bénéficier des **conseils gratuits et personnalisés du CAUE** (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement) de votre département.

Lien utile : www.les-caue-occitanie.fr

Même si l'architecte n'est pas toujours imposé par la réglementation, son implication est une réelle plus-value pour votre projet.