

Guide d'urbanisme :

Certificat d'Urbanisme

La Gacilly
ART, NATURE ET BEAUTÉ EN MORBIHAN



Sommaire

Qu'est- ce qu'un certificat d'urbanisme ?	(2)
Quelle est la différence entre un certificat d'urbanisme D'information CU a) et un certificat d'urbanisme opérationnel CU b)	(2)
Quel est le délai d'instruction et de validité	(3)
Un certificat d'urbanisme peut-il être refusé ?	(3)
Quelles sont les pièces à joindre à mon dossier ?	(4)
Comment remplir l'imprimé ? Quel est le contenu des pièces à joindre ?	(5/8)
Où déposer mon dossier et à qui m'adresser pour un conseil ?	(9)

Qu'est-ce qu'un certificat d'urbanisme ?

Le certificat d'urbanisme consiste en un document administratif permettant de renseigner son demandeur de la situation juridique d'un terrain.

Quelle est la différence entre un certificat d'urbanisme d'information et un certificat d'urbanisme opérationnel ?

Le code de l'urbanisme prévoit deux types de certificats d'urbanisme :

1. Le certificat d'urbanisme d'information (ou simple) : le CU a)
2. Le certificat d'urbanisme opérationnel (ou pré-opérationnel) : le CU b)

L'administration territorialement compétente (la commune, le service instructeur) se prononce alors sur :

CU a) :

> le certificat de simple information (CUa), demandé en l'absence de projet précis pour connaître les règles d'urbanisme applicables, les servitudes, la liste des taxes et participations d'urbanisme, si un sursis à statuer serait opposable à une déclaration ou permis, si le terrain est situé dans un périmètre de préemption. **Les CUa sont instruits en commune et ne dépendent pas du service instructeur.**

CU b) :

> le certificat opérationnel (CUb), sert à renseigner si une opération déterminée est réalisable ou non. Aussi, il indique l'état des équipements publics (voies et réseaux) existants ou prévus. Le certificat peut être réalisable (constructibilité du terrain) ou irréalisable (impossibilité de construire). Il donne donc, les dispositions à respecter lors de la construction ou les raisons de la non constructibilité. **Les CUb sont instruits au service instructeur.**

>Bénéficiaires : Porteurs de projets publics ou privés

>Portée juridique ou morale : Aucune nouvelle servitude d'utilité publique (sauf dispositions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique, article R111-2 du code de l'urbanisme), ni aucune nouvelle participation financière ne pourra survenir pendant la validité du certificat d'urbanisme opérationnel (18 mois).

> Objet ou périmètre : La ou les parcelles qui doivent être construites ou aménagées.

>Objectifs :

- Informer le/les demandeur(s) des règles d'urbanisme en vigueur et des limitations administratives apportées au droit de propriété applicable à un terrain et informer sur la faisabilité d'un projet de construction / d'aménagement.

- Apporter une information sur la constructibilité et les droits et obligations attachés

Le CUb n'est pas créateur de droit, ce n'est pas une autorisation d'urbanisme, il ne dispense aucunement d'un dépôt de Déclaration Préalable (DP) ou de Permis de Construire (PC).

Quel est le délai d'instruction et de validité ?

Le service instructeur instruit les demandes de CUB, les Mairies se chargent des CUa.

Le délai de délivrance du CU est d'un mois dans le cas d'un CUa (de simple information) ou de deux mois dans le cas d'une demande de CUB (opérationnel) pour un projet précis, à compter de la date de demande.

Quand le CU n'est pas instruit dans les délais (1 mois pour le certificat d'information et 2 mois pour le certificat d'urbanisme opérationnel suivant la demande), le certificat est réputé tacite favorable. Ce certificat tacite a pour seule conséquence de mentionner des dispositions d'urbanisme, des servitudes d'utilité publique et des contributions d'urbanisme existantes à la date à laquelle il est devenu tacite.

>Durée de validité :

Délai de 18 mois.

Ce délai peut être prolongé par période d'un an tant que les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évoluées.

Cette demande de prolongation doit être faite au moins deux mois avant expiration du délai de validité.

> Intérêts / limites :

L'intérêt principal est d'informer le porteur de projet sur les droits et obligations liées au terrain sur lequel il souhaite construire. Il peut être une condition suspensive pour la promesse de vente ou d'achat du bien ; il est une assurance des droits d'urbanisme attachés au bien. Le certificat est la garantie que pendant sa période de validité, les énonciations qu'il contient ne sont pas remises en cause.

Bien que son obtention ne soit pas obligatoire, elle est vivement conseillée car les informations contenues dans le CU permettent d'anticiper et de discuter autour du futur projet. Toute personne peut demander un certificat d'urbanisme, même en l'absence de droit sur le terrain, il n'est pas nécessaire de justifier d'un mandat ou d'une autorisation particulière.

Un certificat d'urbanisme peut-il être refusé ?

CU a) :

Le certificat d'urbanisme d'information ne peut pas être refusé ni accepté, dans la mesure où il se limite à informer de la situation juridique du terrain.

CU b) :

Le certificat d'urbanisme opérationnel peut en revanche être positif, ou négatif lorsqu'il laisse apparaître que l'opération projetée serait contraire aux règles d'urbanisme. Toutefois, le certificat d'urbanisme positif n'apporte aucune garantie d'obtention d'une autorisation de construire. À l'inverse, le certificat d'urbanisme négatif peut être suivi de cette obtention. Il convient d'insister sur le fait qu'un certificat d'urbanisme ne consiste qu'en une demande d'information : **un certificat d'urbanisme n'est en aucun cas un accord à la construction !**

Quelles sont les pièces à joindre à mon dossier ?

CU a) ou CU b) pièces à fournir	Cerfa	CU 1 Plan de situation	CU2 Une note descriptive succincte	CU 3 Un plan du terrain, s'il existe des constructions.
Certificat d'urbanisme d'information (CU a)	●	●		
Certificat d'urbanisme opérationnel (CU b)	●	●	●	●

Quel est le contenu des pièces à joindre ?

CU a) :

Le dépôt du dossier s'effectue en mairie en 2 exemplaires pour le certificat d'information.

CU b) :

Le dépôt du dossier s'effectue en mairie en 4 exemplaires pour le certificat d'urbanisme opérationnel.

Comment constituer un dossier de certificat d'urbanisme :



N° 13410*05

Formulaire Cerfa n° 13410*05 intitulé "Demande de Certificat d'urbanisme". Le document est divisé en plusieurs sections pour recueillir des informations personnelles, descriptives du projet, et des coordonnées de l'exploitant. Une diagonale bleue "FORMULAIRE CUB" est superposée sur le formulaire.

Document intitulé "Note descriptive succincte du projet". Il contient des instructions pour rédiger la note descriptive succincte de son projet lorsque la demande porte sur un certificat d'urbanisme informatif, en application de l'article L. 421-5, et le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée. Une diagonale bleue "Note descriptive" est superposée sur le document.

Document intitulé "Comment constituer le dossier de demande de certificat d'urbanisme". Il détaille les pièces à joindre et les modalités de dépôt. Une diagonale bleue "Pièces" est superposée sur le document.

>Je coche la case correspondante à ma demande :

1 - Objet de la demande de certificat d'urbanisme

a) Certificat d'urbanisme d'information

Indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.

b) Certificat d'urbanisme opérationnel

Indique en outre si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée.

>Dans l'encadré « identité du demandeur », j'indique :

L'identité du demandeur, l'identité du propriétaire du terrain

(s'il n'est pas le demandeur), la superficie du terrain et ses références cadastrales.

Un seul demandeur doit figurer dans cet encadré, si plusieurs personnes souhaitent déposer l'autorisation, une fiche complémentaire « autres demandeurs » devra être remplie.

2 - Identité du ou des demandeurs

Le demandeur sera le titulaire du certificat et destinataire de la décision.

Si la demande est présentée par plusieurs personnes, indiquez leurs coordonnées sur la fiche complémentaire.

Vous êtes un particulier

Madame Monsieur

Nom : _____ Prénom : _____

Vous êtes une personne morale

Dénomination : _____ Raison sociale : _____

N° SIRET : _____ Type de société (SA, SCI,...) : _____

Représentant de la personne morale : Madame Monsieur

Nom : _____ Prénom : _____

>Dans l'Encadré « coordonnées du déclarant », j'indique :

1. Mon adresse complète (numéro, voie, ville et code postal), ainsi que, si je le souhaite, celle à laquelle les courriers et décision me seront envoyés (si différente de l'adresse personnelle déjà indiquée).

2. Mes coordonnées téléphoniques ou mail me permettent d'être contacté

3 - Coordonnées du demandeur

Adresse : Numéro : _____ Voie : _____

Lieu-dit : _____ Localité : _____

Code postal : _____ BP : _____ Cedex : _____

Téléphone : _____ indiquez l'indicatif pour le pays étranger : _____

Si le demandeur habite à l'étranger : Pays : _____ Division territoriale : _____

J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante : _____@_____

J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, au plus tard, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.

> Dans l'Encadré « terrain », je renseigne :

1. Les références cadastrales, la section et le numéro de parcelle (par exemple OB 153), je peux les retrouver sur www.cadastre.gouv.fr ou sur mon titre de propriété.
2. L'adresse complète des travaux (numéro, voie, ville ou à défaut le lieu-dit).
3. la surface en m² de l'unité foncière (ensemble des parcelles où je réalise les travaux)

4 - Le terrain

Les informations et plans (voir liste des pièces à joindre) que vous fournissez doivent permettre à l'administration de localiser précisément le (ou les) terrain(s) concerné(s) par votre projet.

Le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Adresse du (ou des) terrain(s)

Numéro : Voie :

Lieu-dit : Localité :

Code postal : BP : Cedex :

Références cadastrales¹ : (si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez renseigner la fiche complémentaire page 3) : Préfixe : Section : Numéro :

Superficie totale du terrain (en m²) :

> Dans l'Encadré « engagement du ou des demandeurs », j'indique impérativement :

Le lieu, date et la signature de l'ensemble des demandeurs.

6 - Engagement du (ou des) demandeurs

Je certifie exactes les informations mentionnées ci-dessus.

Dater et signer le dossier,

À

Le :

Signature du (des) demandeur(s)

Votre demande doit être établie en deux exemplaires pour un certificat d'urbanisme d'information ou quatre exemplaires pour un certificat d'urbanisme opérationnel. Elle doit être déposée à la mairie du lieu du projet.

Vous devrez produire :

- un exemplaire supplémentaire, si votre projet se situe en périmètre protégé au titre des monuments historiques ;
- deux exemplaires supplémentaires, si votre projet se situe dans un cœur de parc national.

> Si mon projet porte concerne plusieurs parcelles, je remplis la fiche suivante :

3/6

Références cadastrales : fiche complémentaire

Si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez indiquer pour chaque parcelle cadastrale sa superficie ainsi que la superficie totale du terrain.

Préfixe : Section : Numéro :

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Le dossier est constitué d'une notice descriptive du projet (destination, nature, surface plancher du bâtiment projeté), d'un plan de situation du terrain sur la commune et d'un plan du terrain.

Conformément aux articles L410-1 et R410-1 du code de l'urbanisme, j'indique impérativement sur un plan, la localisation approximative de mon projet dans la parcelle ainsi que la surface, sinon mon projet ne peut pas être instruit (distances par rapport aux limites et/ou aux voies), il sera déclaré irrecevable et je devrai déposer une nouvelle demande complète.

4/6



Note descriptive succincte du projet

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.

Description sommaire de l'opération projetée (construction, lotissement, camping, golf, aires de sport ...)

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 :

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

>Généralement, je joins les pièces CU1 et CU2 et, si besoin, la pièce CU3 (s'il y a des constructions existantes sur ma parcelle) :

6/6

3. Pièces à joindre à votre demande

Si vous souhaitez obtenir un certificat d'urbanisme d'information, vous devez fournir la pièce CU1. Si vous souhaitez obtenir un certificat d'urbanisme opérationnel, vous devez fournir les pièces CU1 et CU2. La pièce CU3 ne doit être jointe que s'il existe des constructions sur le terrain.

Cocher les cases correspondant aux pièces jointes à votre demande

Pièces à joindre	A quoi ça sert ?	Conseils
<input type="checkbox"/> CU1. Un plan de situation [Art. R. 410-1 al 1 du code de l'urbanisme]	Il permet de voir la situation du terrain à l'intérieur de la commune et de connaître les règles d'urbanisme qui s'appliquent dans la zone où il se trouve. Il permet également de voir s'il existe des servitudes et si le terrain est desservi par des voies et des réseaux.	Pour une meilleure lisibilité du plan de situation, vous pouvez : - Rappeler l'adresse du terrain - Représenter les voies d'accès au terrain ; - Représenter des points de repère. L'échelle et le niveau de précision du plan de situation dépendent de la localisation du projet. Ainsi, une échelle de 1/25000 (ce qui correspond par exemple à une carte de randonnée) peut être retenue pour un terrain situé en zone rurale ; Une échelle comprise entre 1/2000 et 1/5000 (ce qui correspond par exemple au plan local d'urbanisme ou à un plan cadastral) peut être adaptée pour un terrain situé en ville.
Pièces à joindre pour une demande de certificat d'urbanisme opérationnel [Art. R. 410-1 al 2 du code de l'urbanisme]		
<input type="checkbox"/> CU2. Une note descriptive succincte	Elle permet d'apprécier la nature et l'importance de l'opération. Elle peut comprendre des plans, des croquis, des photos.	Elle précise selon les cas : - la description sommaire de l'opération projetée (construction, lotissement, camping, golf, aires 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.
S'il existe des constructions sur le terrain :		
<input type="checkbox"/> CU3. Un plan du terrain, s'il existe des constructions.	il est nécessaire lorsque des constructions existent déjà sur le terrain. Il permet de donner une vue d'ensemble.	Il doit seulement indiquer l'emplacement des bâtiments existants.

Où déposer mon dossier?

Dans tous les cas, votre dossier est à déposer

au service urbanisme 7 Allée des Primevères ou à défaut en mairie.

Quels délais d'instruction ?

CU a) délai d'instruction 1 mois

CU b) délai d'instruction : 2 mois

Quels délais de validité ?

Le délai de validité est de 18 mois pour les deux. Ce délai peut être prolongé pour une durée d'une année tant que les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolués.

Cette demande de prolongation doit être faite au moins deux mois avant expiration du délai de validité.

Un CUa ou CUb peut être prorogé indéfiniment si les règles d'urbanisme n'ont pas évolué.

Déroulement du projet :

1 – Dépôt du dossier en Mairie (Article 423-1 du code de l'urbanisme : la Mairie est le guichet unique)

2 – Consultation des services extérieurs, par la commune, si nécessaire

3 – Délivrance de l'autorisation NB : Le CUb ne prévoit pas la possibilité de faire un incomplet. S'il manque des pièces à votre dossier, celui-ci sera déclaré irrecevable et vous devrez effectuer une nouvelle demande complète.



A qui m'adresser pour un conseil ?

Les services de votre commune et le service instructeur sont à votre disposition :

- Vérifier avec vous la faisabilité réglementaire de votre projet
- Aide à la lecture du PLU
- Vous aidez à constituer votre dossier

Véronique FRIGUEL et Valérie LUMEAU
Services Techniques et Urbanisme
Commune de La Gacilly
7 Allée des Primevères
Tél : 02.99.70.51.90
techniques-urba@lagacilly.fr

Myriam MENANT
Instructrice du droit des sols
Service habitat et urbanisme
Pôle Aménagement, Urbanisme et
Environnement
m.menant@ploermelcommunaute.com
Tél. : 02.97.73.20.97
www.ploermelcommunaute.bzh