

03/08/2016

Guide d'urbanisme :

Comment procéder au montage d'un dossier de Certificat d'Urbanisme opérationnel (CUb) ?

Guide des démarches d'urbanisme



<http://www.ccmontdor2lacs.com/>

Rubrique Aménagement du territoire

Rédacteur : Adrien GRAMONT responsable Service Instructeur / Conseil aux Maires
Lise MESAS Agent Service Instructeur

Comment constituer un dossier de certificat d'urbanisme opérationnel (CUB) :

Formulaire de demande de certificat d'urbanisme

1/5

1. **Caractéristiques de la demande de certificat d'urbanisme**

1.1. Type de certificat d'urbanisme demandé :

- Certificat d'urbanisme d'information
- Certificat d'urbanisme opérationnel

1.2. Nature de la demande :

- Demande de permis de construire
- Demande de permis de modifier un permis de construire
- Demande de permis de modifier un permis de modifier un permis de construire

2. **Informations sur le terrain**

2.1. Adresse cadastrale :

Commune : _____

Section : _____

Parcelle : _____

2.2. Surface cadastrale (en m²) : _____

3. **Informations sur le demandeur**

3.1. Nom et prénom : _____

3.2. Adresse : _____

3.3. Téléphone : _____

3.4. Email : _____

4. **Informations sur le projet**

4.1. Nature du projet : _____

4.2. Description sommaire du projet : _____

4.3. Plans et documents à joindre : _____

Note descriptive succincte du projet

4/5

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.

1. **Description sommaire de l'opération proposée (construction, extension, camping, golf, aires de sport...)**

2. **Indiquer la destination, la sous-destination, l'usage, l'usage prévu, les dates d'entrée en service :**

3. **Indiquer la destination et la sous-destination des bâtiments à conserver ou à détruire :**

4. **Vous pouvez compléter cette note par des feuilles supplémentaires, des plans, des croquis, des photos, dans ce cas précisez le nombre et le contenu des pièces jointes.**

Comment constituer le dossier de demande de certificat d'urbanisme

5/5

Article L.410-1 et suivants ; R.410-1 et suivants du code de l'urbanisme

1. **Quelles sont les pièces à constituer ?**

1.1. **Le dossier de demande de permis de construire :**

- Le dossier de demande de permis de construire (demande de permis de construire, plans, documents justificatifs, etc.)
- Le dossier de demande de permis de modifier un permis de construire (demande de permis de modifier un permis de construire, plans, documents justificatifs, etc.)

1.2. **Le dossier de demande de permis de modifier un permis de modifier un permis de construire :**

- Le dossier de demande de permis de modifier un permis de modifier un permis de construire (demande de permis de modifier un permis de modifier un permis de construire, plans, documents justificatifs, etc.)

2. **Moyens de paiement :**

2.1. **Comment constituer le dossier de demande ?**

2.2. **Comment constituer le dossier de demande ?**

2.3. **Comment constituer le dossier de demande ?**

2.4. **Comment constituer le dossier de demande ?**

2.5. **Comment constituer le dossier de demande ?**

Délai d'instruction : 2 mois

Le délai de validité est de 18 mois. Ce délai peut être prolongé deux fois 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 évoluées. Cette demande de prolongation doit être faite au moins deux mois avant expiration du délai de validité.

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.**

Nombre de dossiers :

Selon les services à consulter se renseigner en Mairie qui se chargera de l'envoi des dossiers (2 pour la Mairie, 2 pour le service instructeur, 1 en ABF, 1 exemplaire pour chaque service à consulter).

DEFINITION ET OBJECTIFS DU CUb

Le Certificat d'Urbanisme est un outil opérationnel. Il est à bien différencier du CUa (qui est instruit en mairie).

Il informe sur la constructibilité, les droits et les obligations attachés à un terrain (règles d'urbanisme, servitudes, dessertes du terrain, fiscalité, participation financière ...).

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 parcelle(s) 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 à un terrain.



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).

Type :

Il existe deux types de certificat d'urbanisme :

- 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 mutualisé de la CCMO2L.

- 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.

COMMENT DÉCLARER ?

Le porteur d'un projet de construction peut demander un certificat d'urbanisme avant de déposer un permis de construire (PC). L'obligation d'obtenir un CU avant la division d'un terrain bâti en vue de la construction, a été supprimée.

Il doit remplir les renseignements utiles sur un formulaire unique (disponible sur le site de la Communauté de communes <http://www.ccmontdor2lacs.com/> ou sur <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R1970>).

Formulaire de Mai 2016

N° 13410*03

COMMENT REMPLIR LE DOSSIER ?



Exemplaires à déposer en Mairie par le(s) demandeur(s) :

- 2 Mairie (archives + contrôle légalité en Sous-Préfecture de Pontarlier)
- 2 Services Instructeurs (archives + document de travail)
- 1 Architecte des Bâtiments de France (si périmètre ABF)
- 1 Services techniques CCMO2L selon le projet
- 1 Gestionnaire électrique selon le projet
- Exemplaires supplémentaires selon le projet

Le demandeur doit déposer le nombre d'exemplaires correspondants en Mairie, qui se chargera de faire la répartition comme indiquée ci-dessus. Cela afin de faciliter l'instruction des dossiers entre les différents services externes à consulter.

INSTRUCTION DU DOSSIER

Le service instructeur mutualisé 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 seules conséquences de stabiliser 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.

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 : _____ Catégorie juridique : _____

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 : _____

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

Localisation du (ou des) terrain(s)
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 indiquer la première ci-dessous et les suivantes sur 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, dans le cas contraire : motif d'incomplétude (envoi d'un courrier)

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 :

Références cadastrales : fiche complémentaire

Si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez indiquer la première dans la rubrique 4 puis les suivantes ci-dessous. Veuillez également indiquer pour chaque parcelle cadastrale sa superficie et dans la rubrique 4 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) : _____

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 ...)

Empty light blue box for the summary description of the project.

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 :

Empty light blue box for indicating the destination and location of buildings.

- 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.

Document non contractuel, créé à titre d'exemple par le ©service instructeur de la CCMO2L pour indiquer la localisation approximative de mon projet dans la parcelle :

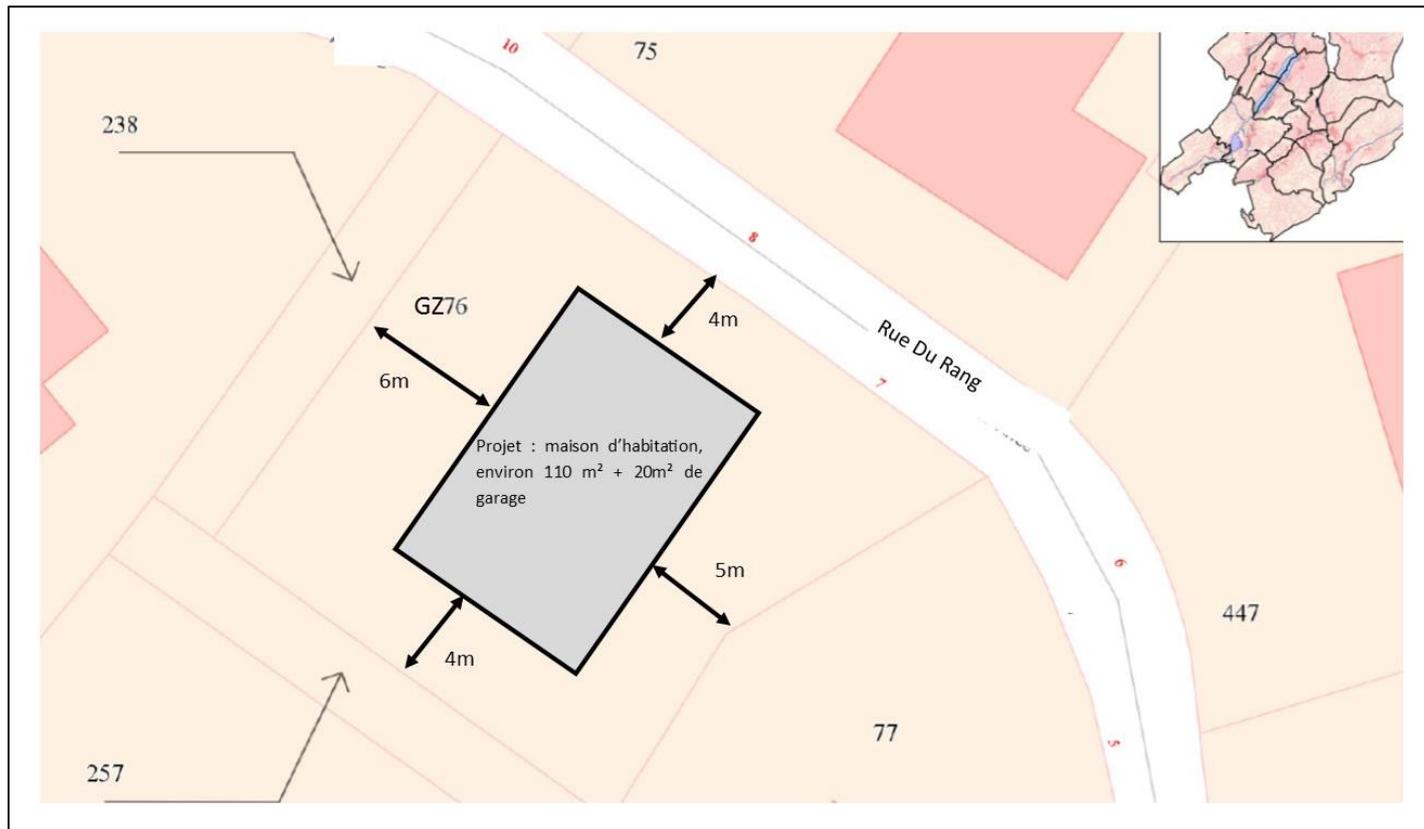


Figure 1: Document non contractuel, créé à titre d'exemple par le ©service instructeur de la CCMO2L.

REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES :

Légifrance <https://www.legifrance.gouv.fr> consulté le 01/08/2016

Service-public <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N319> consulté le 02/08/2016

Décrets relatif à l'ADS consulté le 30/03/2016

Décret n° 2016-6 du 5 janvier 2016 relatif à la durée de validité des autorisations d'urbanisme et portant diverses dispositions relatives à l'application du droit des sols et à la fiscalité associée

Décret n° 2016-355 du 25 mars 2016 relatif à l'articulation des procédures d'autorisation d'urbanisme avec diverses procédures relevant du code de l'environnement

Décret n° 2015-836 du 9 juillet 2015 relatif à la réduction des délais d'instruction des autorisations d'urbanisme

CAUE de Midi Pyrénées, fiche pratique, avril 2011, mise à jour octobre 2012 consulté le 03/08/2016

DDT SUA, mise à jour février 2016, consulté le 15/03/2016

Support formations CNFPT

4 et 5 février 2016	BESANCON CNFPT	Environnement Réglementaire et Juridique Acquérir des notions en droit de l'urbanisme et conditions de l'utilisation du droit des sols
9 et 10 mai 2016	BESANCON CNFPT	urbanisme : constructions
16 et 17 juin 2016	BESANCON CNFPT	urbanisme : aménagements

Dicobat visuel, éditions Arcature, octobre 2015

Calcul des surfaces règlementaires, mémento illustré, éditions le Moniteur, juin 2015