

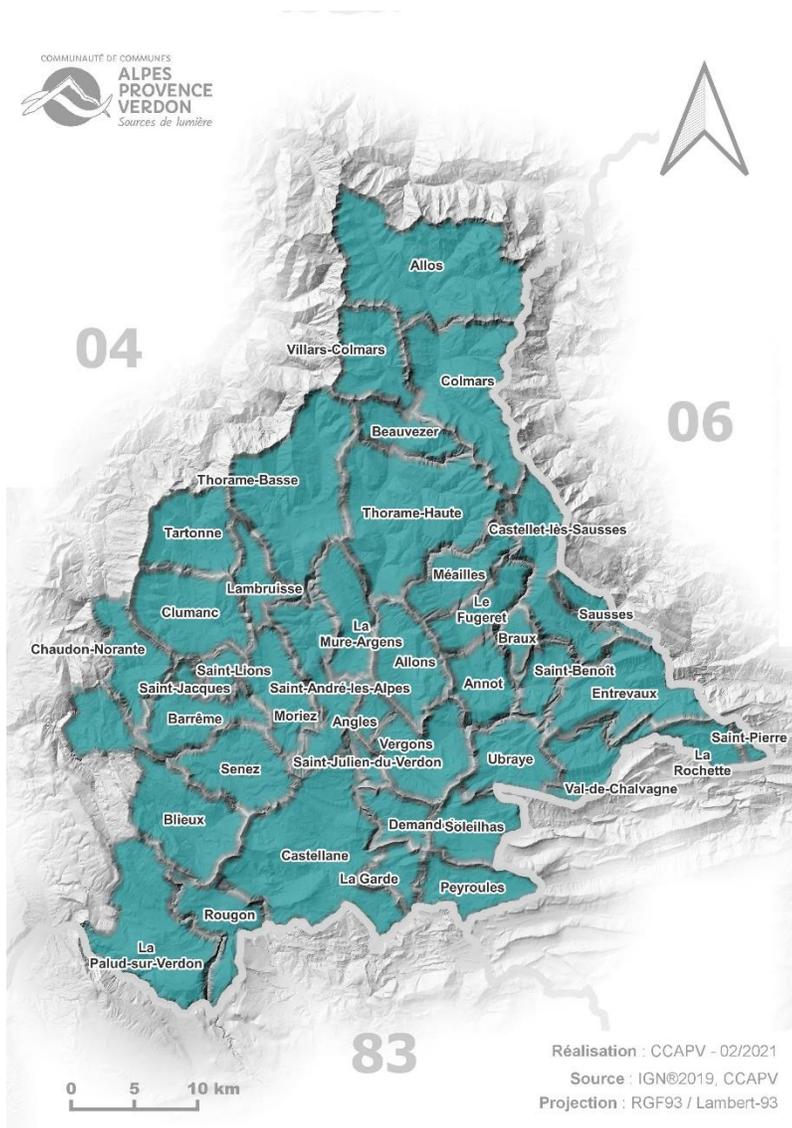
Guide des démarches d'urbanisme :

Comment procéder au montage d'un dossier de certificat d'urbanisme opérationnel (Cub) ?

Pôle Urbanisme
Antenne de Castellane
126 Av Frédéric Mistral
04120 Castellane

Tél : 04 92 83 67 00
Mél : accueil.urba@ccapv.fr

www.ccapv.fr/amenagement-du-territoire/urbanisme



SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
1. Comment constituer un dossier de certificat d'urbanisme opérationnel ?	2
Délai d'instruction	2
Déroulement du projet	2
Nombre de dossiers	2
2. Définition et objectifs du certificat d'urbanisme opérationnel	2
3. Comment déclarer ?	3
4. Comment remplir le cerfa ?	3
Dans l'encadré « objet de la demande de certificat d'urbanisme » (page 1 du cerfa), je coche :	3
Dans l'encadré « identité du ou des demandeur(s) » (page 1 du cerfa), j'indique :	4
Dans l'encadré « coordonnées du demandeur » (page 1 du cerfa), j'indique :	4
Dans l'encadré « le terrain » (page 1 du cerfa), j'indique :	4
Dans l'encadré « engagement du ou des demandeur(s) » (page 2 du cerfa), j'indique impérativement :	5
Je complète l'encadré « références cadastrales : fiche complémentaire » (page 3 du cerfa), j'indique :	5
Dans l'encadré « note descriptive succincte du projet » (page 4 du cerfa), j'indique :	6
5. Les pièces constitutives de mon dossier (page 6 du cerfa)	8
Pièces obligatoires pour tous les dossiers à fournir dans tous les cas	8
CU1 : Un plan de situation	8
CU2 : Une note descriptive succincte (page 4 du cerfa)	8
CU3 : Un plan du terrain	8
6. Instruction du dossier	8

1. Comment constituer un dossier de certificat d'urbanisme opérationnel ?

Délai d'instruction

Minimum : 2 mois

Le délai de validité est de 18 mois. 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 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 (Art. 423-1 : la mairie est le guichet unique) ;
- 2) Consultation des services extérieurs, par la CCAPV, si nécessaire ;
- 3) Délivrance du certificat d'urbanisme ;

***N.B.** : 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, 1 pour le service instructeur, 1 pour l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), 1 exemplaire pour chaque service à consulter).

***N.B.** : A défaut de réponse dans les 2 mois, le CUB se transforme en Certificat d'Urbanisme d'Information CUa qui stabilise alors la fiscalité et donne les informations sur le terrain mais ne se prononce pas sur la faisabilité du projet.*

2. Définition et objectifs du certificat d'urbanisme opérationnel

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. Une demande par ensemble de parcelle d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire, située dans une même commune, une même section et un même lieu-dit.

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) ou de Permis d'aménager (PA).

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.
- ↳ 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.

3. Comment déclarer ?

Le porteur d'un projet de construction peut demander un certificat d'urbanisme avant de déposer un permis de construire (PC).

Il doit remplir les renseignements utiles sur un formulaire unique disponible en mairie ou sur www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R1970

Formulaire cerfa
N° 13410*05

4. Comment remplir le cerfa ?

Le demandeur doit déposer 4 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.

Dans l'encadré « objet de la demande de certificat d'urbanisme » (page 1 du cerfa), je coche :

- ↳ La case correspondant à ma demande a) ou b)

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 ou des demandeur(s)** » (page 1 du cerfa), j'indique :

- ✉ Nom ;
- ✉ Prénom ;

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 demandeur** » (page 1 du cerfa), j'indique :

- ✉ Adresse complète (numéro, voie, ville et code postal), ainsi que, si je le souhaite, celle à laquelle les courriers et décisions me seront envoyés (si différente de l'adresse personnelle déjà indiquée) ;
- ✉ Coordonnées téléphoniques et/ou mail me permettant 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 « **le terrain** » (page 1 du cerfa), j'indique :

- ✉ 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 ;
- ✉ L'adresse complète des travaux (numéro, voie, ville ou à défaut le lieu-dit) ;
- ✉ 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 demandeur(s)** » (page 2 du cerfa), j'indique impérativement :

- ↗ Le lieu ;
- ↗ La date ;
- ↗ La signature de l'ensemble des demandeurs.

6 - Engagement du (ou des) demandeurs

Je certifie exactes les informations mentionnées ci-dessus.

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.

Je complète l'encadré « **références cadastrales : fiche complémentaire** » (page 3 du cerfa), j'indique :

- ↗ 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 ;
- ↗ La surface en m² de l'unité foncière (ensemble des parcelles où je réalise les travaux).

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) :

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) :

Dans l'encadré « note descriptive succincte du projet » (page 4 du cerfa), j'indique :

- ↪ La description sommaire de l'opération projetée ;
- ↪ Si votre projet concerne un ou plusieurs bâtiments ;
- ↪ Indiquez la destination (ex : exploitation agricole, habitation, commerce, ...) et la sous-destination (ex : logement, hébergement, restauration, ...) des bâtiments à conserver ou à démolir.



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 :

Vous pouvez compléter cette note par des feuilles supplémentaires, des plans, des croquis, des photos. Dans ce cas, précisez ci-dessous la nature et le nombre des pièces fournies.

5. Les pièces constitutives de mon dossier (page 6 du cerfa)

Le numéro de chaque pièce doit être reporté sur la pièce correspondante (ex : CU1, CU2, ...).

Pièces obligatoires pour tous les dossiers à fournir dans tous les cas

CU1 : Un plan de situation

Article R.410-1 al 1 du code de l'urbanisme) : un plan permettant de localiser le terrain de votre projet sur la commune à l'aide de site internet www.cadastre.gouv.fr pour avoir un plan cadastral ou www.geoportail.gouv.fr pour avoir une carte IGN à l'échelle.

CU2 : Une note descriptive succincte (page 4 du cerfa)

Le dossier est constitué d'une notice descriptive du projet (destination, nature, surface plancher du bâtiment projeté), qui peut comprendre des plans, croquis, photos.

CU3 : Un plan du terrain

Un plan du terrain s'il existe des constructions.

6. Instruction du dossier

Le service instructeur de la Communauté de Communes Alpes Provence Verdon instruit les demandes de CUa et CUb. 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, 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, 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.

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.