

Différencier Cua et CUb

Le préalable : repérer les règles applicables sur votre Commune.

RNU

Le Règlement National d'Urbanisme est l'ensemble des dispositions à caractère législatif et réglementaire applicables, en matière d'utilisation de sols, sur une commune ne disposant pas de document d'urbanisme (Cf. articles R.111-1 à R.111-27 du code de l'urbanisme).
Le RNU fixe un grand principe, celui de la construction limitée qui impose que les nouvelles constructions soient réalisées au sein des parties déjà urbanisées.

CC

La **C**arte **C**ommunale est un document d'urbanisme simple qui délimite les zones constructibles et non constructibles de la commune.
Elle permet d'étendre les périmètres constructibles au-delà des parties déjà urbanisées.

PLU PLUi

Le Plan Local d'Urbanisme (anciennement POS = plan d'occupation des sols) est un document d'urbanisme opérationnel et stratégique.
Il traduit le projet global d'aménagement et d'urbanisme de la commune et fixe en conséquence de façon détaillée les règles d'utilisation des sols.
Le PLUi est établi à l'échelle intercommunale.

LE CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION = CUA

Autorisation ~~X~~ d'urbanisme

OU document d'information ?

Le Cua précise :
les règles d'urbanisme applicables à un terrain,
les limitations administratives au droit des propriétés
et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicable au terrain.

La demande peut être faite par toute personne. **La commune n'a pas à informer le propriétaire du terrain qu'une demande de CUA est faite par un tiers.**



L'intérêt du CUA est de protéger son titulaire en immobilisant les éléments indiqués pendant 18 mois. Ainsi, si dans la continuité du Cua un permis de construire ou une déclaration préalable sont déposés, le titulaire ne subira pas de changement de réglementation, sauf éventuellement pour ce qui a trait à la préservation de la sécurité ou salubrité publiques.

VALIDITE DU CUA : 18 mois à compter de la date de délivrance. Il peut être prorogé d'un an sous réserve que les dispositions n'aient pas changé (règles d'urbanisme, servitude d'utilité publique, taxes applicables). La demande de prolongation doit être faite 2 mois avant la fin de validité du Cua sur papier libre.

Exemples :

La responsabilité de la Commune est engagée si des **erreurs ou omissions** d'informations sont constatées.

Omission linéaire de protection commerciale existant sur la Commune = les locaux commerciaux situés dans ce périmètre ne peuvent pas être transformés en locaux d'habitation. Conclusion d'un achat d'immeuble en vue d'un investissement locatif de studios ⇒ transformation impossible !

Omission du secteur « monuments historiques » sur un Cua = achat d'une maison sans connaissance du surcoût des matériaux obligatoire (gouttières zinc, fenêtres bois, etc.)...

Où trouver les formulaires ?

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N319>

Dépôt de la demande

en 2 exemplaires.

en 3 exemplaires si situation périmètre monuments historiques.

en 4 exemplaires si situation dans cœur de parc national.

Demande qui peut être dématérialisée, déposée en mairie, ou envoyée en courrier RAR.

Délai d'instruction : 1 mois à compter de la date de réception en mairie. Pas de prorogation possible.

Aïe, le délai est passé ?

La demande devient tacite : le droit en vigueur à la date limite d'instruction s'applique pendant 18 mois. La mairie doit néanmoins traiter le dossier et préciser clairement : « *Le certificat d'urbanisme a été pris selon les règles en vigueur à la date du (jour du tacite)* »

La procédure en mairie :

L'agent :

1. vérifie le nombre d'exemplaires en fonction de la situation des parcelles indiquées dans le formulaire.
2. Contrôle que le formulaire est complété, signé et vérifie les pièces fournies : un Cua déposé sans plan de situation est refusé.
3. Enregistre la demande :
 - ⇒ attribution d'un numéro qui est reporté sur le récépissé du Cua remis au demandeur,
 - ⇒ enregistrement dans le registre.
4. Enregistre la demande dans le SIG Urba et/ou envoi au service instructeur et ABF le cas échéant.
5. Au retour d'instruction (ou à la fin de l'instruction en mairie), remise de l'arrêté signé par le maire au demandeur et transmission en préfecture.

Petit conseil : si votre arrêté de Cua indique des prescriptions importantes, adressez-le en RAR ou invitez le pétitionnaire à le récupérer contre récépissé.

Quelle différence avec un Cub ?

Tout comme le Cua, le Cub est aussi un **DOCUMENT D'INFORMATION** et non une autorisation d'urbanisme.

La seule différence est que le certificat d'urbanisme opérationnel précise la **FAISABILITE D'UN PROJET SUR UN TERRAIN**.

Le délai d'instruction est de 2 mois car les concessionnaires doivent être consultés.

Un CUa déposé concernant la construction d'une maison dans un jardin ?

REFUS

Le demandeur doit vérifier que cela est possible = Cub !