



N° 008

Eric Valette – Berthelsen

Mairie des Avanchers-Valmorel
Monsieur le Commissaire-Enquêteur
Chef Lieu
73260 LES AVANCHERS - VALMOREL

ARRIVÉ LE

18 SEP. 2019

MAIRIE des AVANCHERS-VALMOREL

mairie@valmorel.com

Montpellier le 18 septembre 2019

Objet : Observations sur projet de PLU arrêté le 08/04/2019 soumis à enquête publique du 26/08/19 au 26/09/2019 inclus.

Nos réf : SARL « AUTRE REVE » - PLU VALMOREL

Dossier n° 2019-107

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

Je me permets d'intervenir dans le cadre de votre enquête publique concernant le projet de PLU de la Commune de LES AVANCHERS-VALMOREL et pour le compte de la SARL « AUTRE RÊVE », propriétaire de la parcelle cadastrée section ZI n° 86 située Le Chef Lieu, à LES AVANCHERS-VALMOREL.

▪ Des documents consultés, il apparaît que cette parcelle est, pour sa majeure partie, située en zone urbaine « Uaa » dans le cadre du projet de PLU qui a été arrêté et qui est actuellement soumis à l'enquête publique ; seule la partie supérieure, bordière de la RD 95 est classée en zone agricole « AS » « domaine skiable ».

▪ La Chambre d'Agriculture SAVOIE-MONT-BLANC à qui le projet de PLU arrêté a été notifié pour avis conformément à l'article L 132-7 du Code de l'Urbanisme a, et aux termes d'une lettre du 8 juillet 2019 adressée au Maire de la Commune des AVANCHERS-VALMOREL, sollicité le déclassement de la totalité de la parcelle ZI n° 86 pour être reclassée en zone « A » agricole au motif que cette parcelle serait située sur un tènement fauchable.

▪ La SARL « AUTRE RÊVE » que je représente ici souhaite présenter ses observations en réplique à l'égard de cette demande.

*

* *



I- La parcelle ZI n° 86 est une parcelle qui est située en bordure de la Route Départementale 95 et qui présente une déclivité marquée depuis ladite route vers les constructions existantes qui sont situées en bas de la parcelle, sur sa bordure Ouest.

Cette parcelle s'inscrit en continuité directe avec l'urbanisation existante et bénéficie ainsi d'une possibilité de raccordement sur l'ensemble des réseaux publics existants (réseau sec et réseau humide).

Sont produites à cet égard les documents justificatifs constitués des pièces « PC1 » et « PC2 » du projet de permis de construire qui avait été établi en 2016 (*Pièce jointe n°1 et n°2*).

Cette configuration et les caractéristiques propres à cette parcelle avaient alors conduit les auteurs du PLU en cours approuvé le 6 octobre 2008 à l'intégrer, pour sa majeure partie en zone urbaine de type « UA », le surplus situé en partie haute, au droit de la RD n° 95, ayant été classé en zone « A » agricole.

II- Les auteurs du projet de PLU révisé qui a été arrêté par délibération du Conseil Municipal du 8 avril 2019 ont entendu confirmer cette situation et cette classification.

En l'état du P.L.U arrêté soumis à l'enquête publique, la partie de la parcelle ZI n° 86 qui était classée en zone « UA » est intégrée dans la zone urbaine « Uaa » tandis que la partie supérieure intègre la zone agricole « As ».

Cette classification doit être confirmée et la Chambre d'Agriculture SAVOIE-MONT-BLANC est bien mal fondée à solliciter de la Commune un déclassement de la parcelle ZI n° 86 pour être reclassée en sa totalité en zone agricole « A ».

Cette parcelle est en effet attenante sur sa façade Ouest aux constructions existante du Hameau du Chef Lieu, et bénéficie d'une desserte par tous les réseaux publics.

Sa vocation urbaine par la partie classée en zone « Uaa » s'impose donc avec évidence et sa classification en zone urbaine est par suite conforme aux dispositions de l'article R 151-18 du Code de l'Urbanisme.

La circonstance que cette parcelle pourrait constituer un « tènement fauchable » ne saurait permettre de reconnaître qu'en classant la majeure partie de la parcelle ZI n°86, les auteurs du P.L.U aurait à cet égard commis une erreur manifeste d'appréciation.



III- En toute hypothèse, le déclassement de la parcelle ZI n°86 ne saurait légalement intervenir sous peine d'être déclaré illégal pour erreur de droit.

• **D'une part**, il convient de rappeler que la SARL « AUTRE RÊVE » a en acquis la parcelle ZI n° 86 par acte notarié en date du 28 septembre 2018 en vue d'y réaliser un projet immobilier de construction.

A cette date, la parcelle, pour sa majeure partie était constructible puisque classée en zone « UA ».

Si le premier permis qu'elle avait sollicité a fait l'objet d'un refus par arrêté municipal du 5 avril 2017, ce refus n'était motivé qu'au seul motif que le projet présenté avait reçu un avis défavorable de la Direction des Routes du Département de Savoie. Le gestionnaire du service de la Direction des Routes indiquait cependant que son avis pouvait cependant être reconsidéré sur la base d'un nouvel accès débouchant à l'opposé sur la voie communale en direction de la Mairie.

Un nouveau projet est dès lors en cours de conception et va tout prochainement être déposé en Mairie des AVANCHERS-VALMOREL par la SARL « AUTRE RÊVE ».

• **D'autre part**, il y a lieu de noter que sur cette parcelle ZI n° 86 a été délivré en date du 30 mai 2018, par le Maire de la Commune, un certificat d'urbanisme qui indique que cette parcelle est classée en zones « UA » et « As » en l'état du P.L.U approuvé le 06 octobre 2008 (*Pièce jointe n°3*).

Ce certificat emporte ainsi au bénéfice de la SARL « AUTRE RÊVE » une cristallisation des règles du PLU qui avait été approuvé le 6 octobre 2008 et ce, jusqu'au **30 novembre 2019**.

C'est ce qui résulte de l'article L 410-1 du Code de l'Urbanisme qui dispose :

« Lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de 18 mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du certificat ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique ».

Le permis de construire qui va tout prochainement être déposé par la SARL « AUTRE RÊVE » sur la partie constructible de cette parcelle ZI n°86 sera dès lors instruit sur la base des dispositions du PLU approuvé le 6 octobre 2008.

Le maintien du classement de la majeure partie de la parcelle ZI n° 86 en zone « Uaa » comme le prévoit le projet de PLU arrêté s'impose donc au regard des droits acquis tirés de ce certificat d'urbanisme dont bénéficie la SARL « AUTRES RÊVE », propriétaire de la parcelle ZI n°86.



IV- Enfin, et à titre surabondant, il peut être ajouté qu'un déclassement de la parcelle ZI n° 86 ne pourrait être juridiquement envisagé sous peine de constituer alors une erreur de droit et une violation de la Loi.

Le PADD du PLU arrêté et qui a été débattu en Conseil Municipal en décembre 2017 intègre en effet cette parcelle ZI n° 86 dans les secteurs urbanisés des hameaux.

Par suite, la Chambre d'Agriculture SAVOIE-MONT-BLANC ne peut solliciter l'exclusion de cette parcelle de ce secteur urbanisé des hameaux en vue d'une reclassification en secteur agricole, car un tel déclassement impacterait alors l'orientation d'aménagement du PADD.

L'éventuelle intégration de la parcelle ZI n° 86 en zone agricole ne serait alors plus en cohérence avec l'orientation d'aménagement du PADD, ce que le Code de l'Urbanisme prohibe.

Il y a lieu de rappeler en effet que selon l'article L 151-8 du Code de l'Urbanisme, le règlement du PLU (tant dans ses parties graphiques que dans ses parties écrites), doit être établi en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable.

Il ne saurait donc y avoir déclassement et reclassification en zone agricole de la parcelle ZI n° 86 dès lors que le PADD du PLU arrêté a classé la parcelle ZI n° 86 dans sa partie située en continuité de l'urbanisation existante en secteur urbanisé des hameaux, justifiant ainsi la légalité de sa classification en zone urbaine « Uaa ».

En conclusion :

Il ne peut être fait droit à la demande de reclassification de la parcelle ZI n° 86 en zone agricole sollicitée par la Chambre d'Agriculture Savoie-Mont-Blanc dans son avis du 8 juillet 2019.

Il y aura bien lieu de confirmer le classement de la majeure partie de la parcelle ZI n° 86 dans la zone urbanisée « UAaa » comme le prévoit le projet de P.L.U arrêté, en cohérence avec le P.A.D.D qui classe la parcelle dans le secteur urbanisé des hameaux.

Vous remerciant de l'intérêt que vous voudrez porter à la présente,

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, en l'assurance de mes respectueux sentiments.

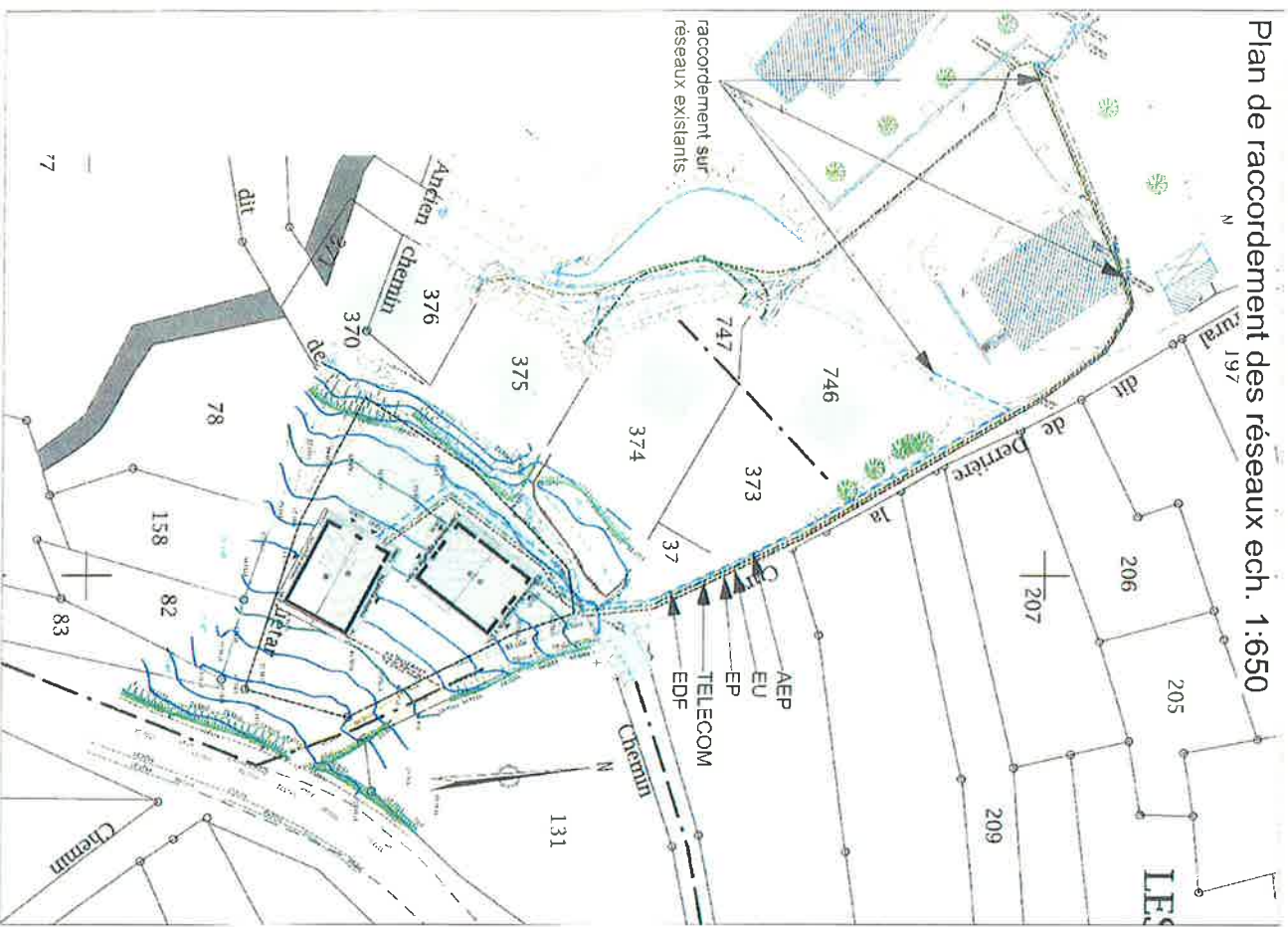
Eric VALETTE-BERTHELSEN

PJ : Liste des pièces jointes :

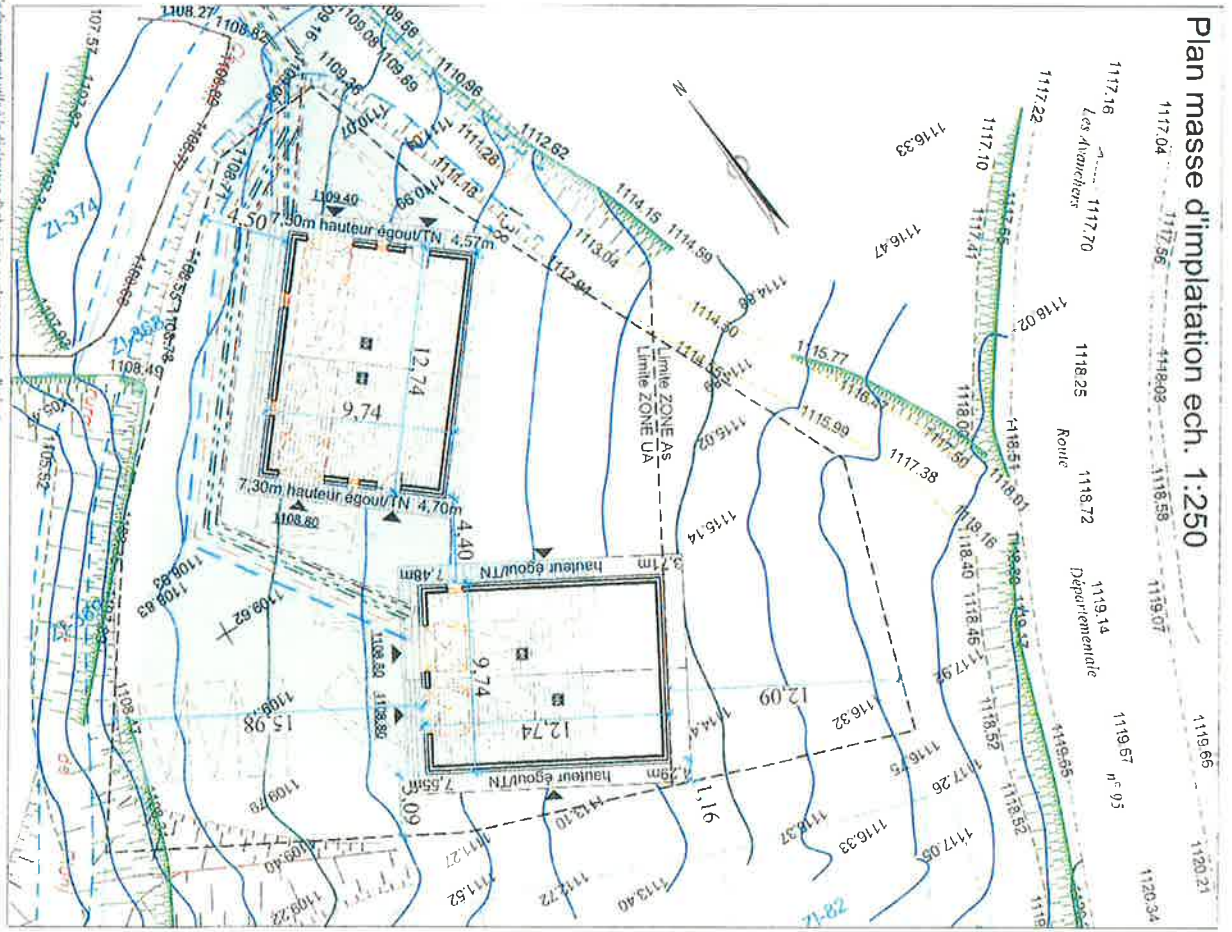


- 1-Plan de situation ;
- 2-Plan des réseaux ;
- 3-Certificat d'urbanisme 30 mai 2018.

Plan de raccordement des réseaux ech. 1:650



Plan masse d'implantation ech. 1:250



Ce document est joint à la déclaration d'urbanisme, et doit être en plan et volumétrique.
 Pour l'Établissement Recevable
 M. le Maire
 11180, rue de la République
 91100 Avanchères
 03 1 65 00 00 00
 03 1 65 00 00 00

Sotil - Autre Rése
 Les Avanchères - ZI 86
 Projet de 2 maisons de 2 logements

PC 2 - Plan masse
 Ech. : 1:650, 1:250
 29 novembre 2016

REPUBLIQUE FRANCAISE

Dossier n°CUa 073 024 18 M 2064

Date de dépôt : **30 mai 2018**

Demandeur : **Alpes Alliances DSD**

Notaires

294, avenue du Grand Champ BP21

73600 SALINS FONTAINE

Section, parcelle : **ZI86**

Adresse terrain : **Lieu-dit « Le Chef-Lieu » à
Les Avanchers-Valmorel (73260)**

CERTIFICAT D'URBANISME
délivré au nom de la commune de Les Avanchers-Valmorel

Le Maire,

VU la demande de certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain sus visé,

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants.

VU le plan local d'urbanisme approuvé de la commune des Avanchers-Valmorel,

CERTIFIE

Article 1

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat. Conformément au quatrième alinéa de l'article L.410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délais de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Article 2

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables : L.111-1-4, R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé le 6 octobre 2008 ; mis en révision le 17 décembre 2012. A compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 111-8, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

Zone : **UA et AS** du règlement consultable sur www.lesavanchers.fr onglet *urbanisme*.

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

PM1 - Risques naturels, Plan de prévention des risques naturels prévisibles en application de l'article L.562-6 du code de l'environnement approuvé par arrêté préfectoral du 2 octobre 2007.

Zone : **2.04** du règlement consultable sur www.lesavanchers.fr onglet *urbanisme*.

AC1 – Situé dans le périmètre de protection des monuments historiques

Maire

Cher Collègue, 73260 Les Avanchers-Valmorel Tél : 04 78 18 31 21

mairie@valmorel.bozh

www.lesavanchers.fr

Article 3

Le terrain, s'il entre dans son champ d'application, est soumis au droit de préemption urbain renforcé, par délibération du 18 avril 2011 au bénéfice de la commune.

Le terrain est situé dans un secteur d'assainissement collectif du schéma d'assainissement approuvé le 20 décembre 2007 par la Communauté de Communes de la Vallée d'Aigueblanche, C.C.V.A, BP 49 73261 Aigueblanche Cedex

Nota : Le terrain est situé en zone de sismicité modérée ; zone 3 : ces travaux sont soumis aux règles de classification et de construction parasismiques de l'arrêté du 22 octobre 2010

Article 4

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis de construire ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

La taxe d'aménagement (T.A.) part communale (5%) et départementale (2.5%)
La redevance archéologie préventive 0.4% (R.A.P.)

Article 5

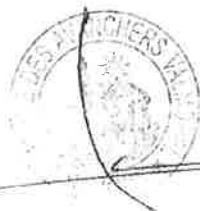
La participation ci-dessous pourra être exigée à l'occasion d'un permis de construire ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas, elle sera mentionnée dans l'arrêté de permis, ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participation pour équipements publics exceptionnels, suivant articles L.332-6-1-2-c) et L.332-8 du code de l'urbanisme, participation au financement de l'assainissement collectif

Fait, le 30 mai 2018

Le Maire,
Jean-Michel VORGER



Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'état. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. L'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite.

Durée de validité : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Effets du certificat d'urbanisme: Le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme, ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la **securité** ou de la **salubrité** publique.

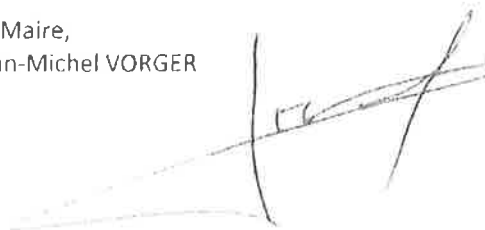
RENSEIGNEMENTS D'URBANSIME

Les Avanchers-Valmorel,
Le 30 mai 2018

Section : ZI Numéros : 86 « Le Chef-Lieu »

- Située en zone **UA et As** du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 6 octobre 2008 ; mis en révision le 17 décembre 2012.
Règlement graphique et écrit sur <http://www.lesavanchers.fr> rubrique *urbanisme*.
- Etat des risques naturels et technologiques sur <http://www.lesavanchers.fr> rubrique *urbanisme*.
- PPRn approuvé par arrêté préfectoral en date du 2 octobre 2007 sur <http://www.lesavanchers.fr>
Rubrique *urbanisme* : **Zone 2.04**
- Située dans un secteur d'assainissement collectif du schéma d'assainissement approuvé le 20 décembre 2007 par la Communauté de Commune des Vallées d'Aigueblanche
C.C.V.A. BP 49 73261 Aigueblanche CEDEX.
- Située dans le périmètre de protection des monuments (AC 1)
- Taxes exigées à compter de l'obtention d'un permis de construire ou déclaration préalable :
TA (communale 5% + départementale 2.5%), RAP 0.4%.
Participations exigibles : Equipements publics exceptionnels, PFAC
- Est desservie par une voie départementale, un réseau d'eau potable
- N'est pas concernée par un plan d'alignement, un emplacement réservé, n'est pas frappée d'insalubrité ou de péril
- N'est pas inclus dans une ZAD, une ZAC, un lotissement.
- Le terrain est situé en zone de sismicité modérée ; zone 3 : ces travaux sont soumis aux règles de classification et de construction parasismiques de l'arrêté du 22 octobre 2010.
- N'est pas numérotée
- Ne fait pas l'objet d'un arrêté classant la commune en zone à risque d'exposition au plomb
- N'est pas frappée d'un arrêté préfectoral délimitant les zones contaminées par les termites et autres insectes xylophages. Absence de carrières, de pollutions connues ou cavités souterraines
- N'est sous le coup d'aucune mesure administrative contraignante ni d'aucune procédure d'insalubrité ou de péril en cours
- Est soumis par délibération du conseil municipal du 18 avril 2011 au droit de préemption urbain renforcé, s'il entre dans son champ d'application, dont le bénéficiaire est :
Monsieur le Maire / Mairie-Chef-lieu / 73260 Les Avanchers-Valmorel
- La commune n'a pas délibéré de droit de préemption en matière de cession de fonds artisanaux ou commerciaux
- La commune n'a pas délibéré afin d'instituer une taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus qui ont été rendus constructibles du fait de leur classement ; taxe codifiée par l'article 1529 du code général des impôts.

Le Maire,
Jean-Michel VORGER





Demande de Certificat d'urbanisme

N 13410*04

- vous souhaitez connaître les règles applicables en matière d'urbanisme sur un terrain
- vous souhaitez savoir si l'opération que vous projetez est réalisable

CU 073 024 18 M 2064

La présente demande est déposée à la mairie

le 30 05 2018



1 - Objet de la demande de certificat d'urbanisme

a) Certificat d'urbanisme d'information

Indiquez 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

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

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 : SAS ALPES ALLIANCES DSD NOTAIRES Raison sociale :

N° SIRET :

Type de société (SA, SAS, ...)

Représentant de la personne morale - Madame Monsieur

Nom :

Prénom :

3 - Coordonnées du demandeur

Adresse : Numéro 294 Voie Avenue du Grand Champ

Lieu dit : Localité SALINS-FONTAINE

Code postal 73600 BP 21 Ville

Téléphone : 04.79.24.62.22

Indiquez l'ind. att. 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 : dsd@notaires.fr

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.

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 Les Avanchers

Lieu-dit :

Localité LES AVANCHERS VALMOREL

Code postal 73260 BP Cedex

Références cadastrales¹ (si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez renseigner la fiche complémentaire page 3) - Parcelle Section ZI Numéro 86Superficie totale du terrain (en m²) 1 089 M²

¹ En cas de besoin, vous pouvez vous renseigner auprès de la mairie

5 - Cadre réservé à l'administration - Mairie -

Articles L 111-11 et R410-13 du code de l'urbanisme

Etat des équipements publics existants

Observations

Le terrain est-il déjà desservi ?

Equipement:

Voirie Oui Non

Eau potable Oui Non

Assainissement Oui Non

Electricité Oui Non

Etat des équipements publics prévus

La collectivité a-t-elle un projet de réalisation d'équipements publics desservant le terrain ?

Equipement:	Par quel service ou organisme ?		Avant le
Voirie	Oui <input type="checkbox"/>	Non <input type="checkbox"/>	
Eau potable	Oui <input type="checkbox"/>	Non <input type="checkbox"/>	
Assainissement	Oui <input type="checkbox"/>	Non <input type="checkbox"/>	
Electricité	Oui <input type="checkbox"/>	Non <input type="checkbox"/>	

Observations

6 - Engagement du (ou des) demandeurs

Je certifie exactes les informations mentionnées ci-dessus.



Signature du (des) demandeur(s)

A SALINS-FONTAINE

Le 28 mai 2018

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.

2497 AH /1002935/MG/CHD/

« Vous êtes un particulier (acheteur, vendeur, bailleur, locataire) et vous êtes titulaire d'un droit de propriété ou d'une liberté d'occupation (copropriété, bail emphytéotique) dans le territoire d'un des personnes physiques. Elle jouit d'un droit d'accès aux données cadastrales et d'un droit de consultation et la possibilité de participer à la consultation des données cadastrales. Elle est tenue de fournir à la mairie les données cadastrales et les données cadastrales existantes pour la réalisation de votre demande.

Signature établie par le demandeur(s) et le titulaire du droit de propriété ou d'une liberté d'occupation (copropriété, bail emphytéotique) et par le maire ou son représentant.

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 : ZI Numéro : 86
 Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : 1 089 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) :

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) :

Préfixe : Section : Numéro :
 Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :
 Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :



REPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTRE DE L'ÉQUIPEMENT
DU TERRITOIRE ET DE LA MER

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 (déjà ou prévue) (construction, lotissement, aménagement, équipement, usage de sport) :

Si votre projet concerne ou concernera 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 détruire :

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



MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE
DEVELOPPEMENT DURABLE
ET ÉNERGIE

Comment constituer le dossier de demande de certificat d'urbanisme



11 411 01 01

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE
DEVELOPPEMENT DURABLE
ET ÉNERGIE

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

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

• Il existe deux types de certificat d'urbanisme

a) Le premier est un **certificat d'urbanisme d'information**. Il permet de connaître le droit d'urbanisme applicable au terrain et renseigne sur :

- les dispositions d'urbanisme (par exemple les règles d'un plan local d'urbanisme)
- les limitations administratives au droit de propriété (par exemple une zone de protection de monument historique)
- la liste des taxes et des participations d'urbanisme

b) Le second est un **certificat d'urbanisme opérationnel**. Il indique, en plus des informations données par le certificat d'urbanisme d'information, si le terrain peut être utilisé pour la réalisation d'un projet et l'état des équipements publics (voies et réseaux existants ou prévus qui desservent ou desserviront ce terrain).

• Combien de temps le certificat d'urbanisme est-il valide ?

La durée de validité d'un certificat d'urbanisme (qu'il s'agisse d'un certificat d'urbanisme d'information ou d'un certificat d'urbanisme opérationnel) est de 18 mois à compter de sa délivrance.

• La validité du certificat d'urbanisme peut-elle être prolongée ?

Le certificat d'urbanisme 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 d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé.

Vous devez faire votre demande par lettre sur papier libre en double exemplaire, accompagnée du certificat à proroger, et l'adresser au maire de la commune où se situe le terrain. **Vous devez présenter votre demande au moins 2 mois avant l'expiration du délai de validité du certificat d'urbanisme à proroger.**

• Quelle garantie apporte-t-il ?

Lorsqu'une demande de permis ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de validité d'un certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme et les limitations administratives au droit de propriété existant à la date du certificat seront applicables au projet de permis de construire ou d'aménager ou à la déclaration préalable, sauf si les modifications sont plus favorables au demandeur.

Toutefois, les dispositions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique seront applicables, même si elles sont intervenues après la date du certificat d'urbanisme.

2. Modalités pratiques

• Comment constituer le dossier de demande ?

Pour que votre dossier soit complet, joignez les pièces dont la liste vous est fournie dans le tableau ci-après. Si il manque des informations ou des pièces justificatives, cela retardera l'instruction de votre dossier.

• Combien d'exemplaires faut-il fournir ?

Vous devez fournir deux exemplaires pour les demandes de certificat d'urbanisme de simple information et quatre exemplaires pour les demandes de certificat d'urbanisme opérationnel.

• Où déposer la demande de certificat d'urbanisme ?

La demande doit être adressée à la mairie de la commune où se situe le terrain. L'envoi en recommandé avec avis de réception est conseillé afin de disposer d'une date précise de dépôt. Vous pouvez également déposer directement votre demande à la mairie.

• Quand sera donnée la réponse ?

Le délai d'instruction est de :

- 1 mois pour les demandes de certificat d'urbanisme d'information
- 2 mois pour les demandes de certificat d'urbanisme opérationnel

Si aucune réponse n'est donnée dans ce délai, vous serez titulaire d'un certificat d'urbanisme tacite.

Attention : ce certificat d'urbanisme ne porte pas sur la réalisation d'un projet mais uniquement sur les garanties du certificat d'urbanisme d'information (liste des taxes et participations d'urbanisme et limitations administratives au droit de propriété).

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 checked="" type="checkbox"/> CU1. Un plan de situation [Art. R. 410-1 al 1 du code de l'urbanisme]	<p>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.</p> <p>Il permet également de voir s'il existe des servitudes et si le terrain est desservi par des voies et des réseaux.</p>	<p>Pour une meilleure lisibilité du plan de situation, vous pouvez :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rappeler l'adresse du terrain - Représenter les voies d'accès au terrain - Représenter des points de repère <p>La échelle et le niveau de précision du plan de situation dépendent de la localisation du projet.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

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	<p>Elle permet d'apprécier la nature et l'importance de l'opération. Elle peut comprendre des plans, des croquis, des photos.</p>	<p>Elle précise selon les cas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 « site » à titre : <ul style="list-style-type: none"> - la destination ou la sous-destination des bâtiments à conserver ou à démolir, s'il en existe
<input type="checkbox"/> CU3. Un plan du terrain, s'il existe des constructions.	<p>Si existe des constructions sur le terrain, il est nécessaire lorsque des constructions existent déjà sur le terrain. Il permet de donner une vue d'ensemble.</p>	<p>Il faut seulement indiquer l'emplacement des bâtiments existants.</p>