



43, Rue le Trident 34400 LUNEL  
Tel: 04.67.71.14.34 / Fax: 04.67.71.37.24  
E-MAIL: chapuisgeo@expertgeo.fr

[www.expertgeo.fr](http://www.expertgeo.fr)

PERMIS D'AMÉNAGER - DÉCLARATION PRÉALABLE  
BORNAGE - RELEVÉ TOPOGRAPHIQUE - ÉTUDES V.R.D.  
CERTIFICAT ADMINISTRATIF - COPROPRÉTÉ  
EXPERTISE JUDICIAIRE - NIVELLEMENT  
IMPLANTATION - RECOLLEMENT - GÉODÉSIE  
RELEVÉ D'INTÉRIEUR - RELEVÉ DE FAÇADE



Détenteur des archives (de 1963 à 2007) de la S.E.C.A.B  
Cabinet BOFFA et FLEURANT Géomètres-Experts à Milhaud (Gard)

**Bureau Principal : 43, rue le Trident 34400 Lunel**  
Ouvert du lundi au vendredi de 8h00 à 12h00 et de 13h30 à 18h00  
**Permanence : 12, rue de l'Aubépin 30540 Milhaud**  
Ouvert le mardi et le vendredi de 8h00 à 12h00 ou sur rendez-vous

## LE CERTIFICAT D'URBANISME

### DÉFINITION :

Le Certificat d'Urbanisme est un document qui peut être demandé directement par une personne, et bien sûr par le géomètre-expert, pour information en amont de toute autorisation d'urbanisme sur un terrain à bâtir ou une extension : règles qui s'y appliquent et possibilités de construction.

**Il existe deux types de certificat d'urbanisme :**

- Le Certificat d'Urbanisme d'information CUa (code de l'urbanisme, article L.410-1a)

Il indique les règles générales d'urbanisme de la commune applicables au terrain (limites administratives au droit de propriété, liste des taxes et participations d'urbanisme, périmètre d'un monument inscrit ou classé, ...)

**Cela ne prend pas en compte un projet**

- Le Certificat d'Urbanisme opérationnel CU b (code de l'urbanisme, article L.4101b)

Il indique les règles générales d'urbanisme de la commune applicables au terrain (limites administratives au droit de propriété, liste des taxes et participations d'urbanisme, périmètre d'un monument inscrit ou classé, ...).

**Il indique si ces règles d'urbanisme permettent la réalisation du projet et l'état des réseaux, présents ou à venir, qui desservent le terrain.**

### LES ETAPES DE CADRAGE DU PROJET :

- Prendre contact avec la mairie où se situe le projet afin de savoir quel document d'urbanisme s'applique sur la commune.
- Prends en compte le règlement de la zone où le projet se situe.
- Prends les références cadastrales du terrain concerné par le projet.

### LA DEMANDE :

- Remplir le cerfa adéquat (service de la mairie ou internet)
- Réaliser une note explicative du projet (destination du projet, réhabilitation, construction, surélévation, division de terrain, superficie, surface créée, matériaux utilisés....)

**Le Certificat d'Urbanisme Opérationnel permet aux pétitionnaires de déposer un permis de construire/d'aménager ou une déclaration préalable de travaux avec toutes les informations nécessaires.**

- Compléter le dossier avec un plan de situation et un plan de masse du projet.
- Déposer ou adresser par voie postale 4 exemplaires du dossier du Certificat d'Urbanisme Opérationnel à la mairie.
- La mairie vous délivre un accusé de réception de la demande.

### INSTRUCTION ET VALIDITE:

Le délai d'obtention du certificat est de **1 mois** pour le **Certificat d'Urbanisme d'information**.

Le délai d'obtention du certificat est de **2 mois** pour le **Certificat d'Urbanisme opérationnel**.

**Passé ce délais d'instruction, le CU est réputé tacite.**

**Le certificat d'urbanisme d'information n'est ni positif ni négatif, il s'agit simplement d'une information !**

**Le certificat d'urbanisme opérationnel peut être positif, positif avec prescriptions, ou négatif.**

Le certificat opérationnel, peut être positif sur la question de la faisabilité du projet décrit dans la demande. Dans ce cas, l'article R\*. 410 13 du code de l'urbanisme précise que le certificat positif porte exclusivement sur :

- la localisation approximative du ou des bâtiments projetés dans l'unité foncière,
- la destination de ces futurs bâtiments,
- les modalités de desserte par les équipements publics existants ou prévus.

**Si le terrain ne peut être utilisé** pour la réalisation de l'opération, la décision doit être **motivée**.

Si la construction envisagée n'est **pas entièrement conforme** aux règles d'urbanisme, le certificat peut être assorti de **prescriptions**.

**Validité:** le Certificat d'Urbanisme est valide durant une période de **18 mois**. Ce délai peut être prolongé par période d'un an si vous en faites la demande 2 mois avant l'expiration du délai, cela tant que les règles d'urbanisme n'ont pas évolué.

**Il garantit l'ensemble des règles d'urbanisme existant à la date de sa délivrance**

**Conseil : déposez un CU Opérationnel (C Ub) avant tout dépôt d'autorisation d'urbanisme !**