



SOMMAIRE

	Pages
AVANT-PROPOS	5
PREMIERE PARTIE : introduction	7
TITRE 11 : La nature du certificat d'urbanisme	9
CHAPITRE 111 : Un acte d'information	11
CHAPITRE 112 : Un acte créateur de droits	11
CHAPITRE 113 : Un moyen de contrôle	12
TITRE 12 : Les quatre objets du certificat	13
a. Certificat d'information générale	15
b. Certificat d'accord préalable	15
c. Certificat avant division de terrains bâtis	15
d. Certificat avant division en vue de la construction	15
DEUXIEME PARTIE : la demande	17
TITRE 21 : Principes	19- 21
TITRE 22 : Composition et recevabilité du dossier	23
CHAPITRE 221 : Le formulaire de demande	25
CHAPITRE 222 : Les pièces à joindre	26
CHAPITRE 223 : La recevabilité	27
TITRE 23 : Problèmes particuliers liés aux C.U. obligatoires	29
CHAPITRE 231 : C.U. préalables à l'établissement de certains commerces	31
I - Principe	31
II - Champ d'application	31
III - Nature et particularités de la demande	31
IV - Sanctions	31
CHAPITRE 232 : C.U. préalable à la division d'un terrain bâti	31
I - Principe	31
II - Champ d'application	31
III - Nature et particularités de la demande	32
IV - Sanctions	33
CHAPITRE 233 : C.U. préalables aux divisions en vue de l'implantation de bâtiments	33
I - Principe	33
II - Champ d'application	33
III - Nature et particularités de la demande	34
IV - Sanctions	34
TROISIEME PARTIE : l'instruction	41
TITRE 31 : Les missions du service instructeur	43
CHAPITRE 311 : La constructibilité du terrain	45
CHAPITRE 312 : La compatibilité d'une opération	46
CHAPITRE 313 : La SHON résiduelle, ou constructibilité résiduelle, sa répartition et ses conséquences sur les possibilités de reconstruction des bâtiments existants	48
I - Détermination de la SHON résiduelle	48
II - Répartition de la SHON résiduelle entre les terrains devant provenir de la division	48
a. Les 3 cas de figure	48
b. Le problème de la liberté de répartition	49

	Pages
TITRE 32 : Les pratiques	51
CHAPITRE 321 : Destination, dépôt, réception et enregistrement de la demande ..	53
CHAPITRE 322 : Les observations du Maire	53
CHAPITRE 323 : Examen technique	54
CHAPITRE 324 : Les consultations	54
CHAPITRE 325 : Les délais	55
CHAPITRE 326 : Cas particulier des communes disposant du pouvoir d'instruction	56
QUATRIEME PARTIE : la réponse	57
TITRE 41 : Les différents cas (choix du ou des formulaires)	59
CHAPITRE 411 : Principes	61
CHAPITRE 412 : Choix entre C.U. positif et C.U. négatif	61
CHAPITRE 413 : Les combinaisons de questions : cas où une division du terrain est envisagée	61
TITRE 42 : Le contenu de la réponse	63
CHAPITRE 421 : Généralités	65
CHAPITRE 422 : Le certificat d'urbanisme positif (cas général)	66
CHAPITRE 423 : Le certificat d'urbanisme négatif (cas général)	67
CHAPITRE 424 : Dispositions particulières au certificat du R. 315-54 (d)	69
CHAPITRE 425 : Dispositions particulières au certificat du L. 111-5 (c)	70
TITRE 43 : La décision	83
CHAPITRE 431 : Compétence	85
CHAPITRE 432 : Notification	85
CHAPITRE 433 : Archivage	85
CINQUIEME PARTIE : les effets	87
TITRE 51 : Délais de validité	89
CHAPITRE 511 : Durée	91
CHAPITRE 512 : Modalités d'application	91
TITRE 52 : Renouvellement du certificat d'urbanisme	93- 95
TITRE 53 : Portée du certificat d'urbanisme	97
CHAPITRE 531 : Degré d'engagement de l'administration	99
CHAPITRE 532 : Le retrait	99
TITRE 54 : Fiscalité	101-103
TITRE 55 : Responsabilité de l'Etat	105-107
SIXIEME PARTIE : recours et sanctions	109
TITRE 61 : Recours	111
TITRE 62 : Sanctions	113
SEPTIEME PARTIE : la note de renseignements d'urbanisme	115
TITRE 71 : Champ d'application	119
TITRE 72 : La demande	121
TITRE 73 : L'instruction	123
TITRE 74 : La réponse de l'administration et sa valeur juridique	125
CHAPITRE 741 : Contenu de la réponse	127
CHAPITRE 742 : Valeur juridique de la réponse	127
INDEX ANALYTIQUE	129