

Droit de l'urbanisme : CU et note de renseignement d'urba

Par **mariege**, le **17/12/2006** à **11:18**

Bonjour,

en cette période d'examen j'aurai quelques petites questions à vous poser concernant mon cours d'urbanisme.

Je n'ai pas très bien saisi la différence avec un certificat d'urbanisme (CU) général (a) et une note de renseignement d'urbanisme.

Je sais que depuis la loi SRU il ne faut pas demander de CU pour une division de terrain.

La note de renseignement d'urbanisme nous renseigne sur:

[color=darkred:1g2hu6he]-le droit de préemption urbain[/color:1g2hu6he]

[color=darkred:1g2hu6he]-les dispositions d'urbanisme applicables au terrain[/color:1g2hu6he]

-les servitudes d'utilité publiques

-les opérations concernant le terrain

-les observations et prescriptions

le CU a quant à lui nous renseigne sur:

-[color=darkred:1g2hu6he]les dispositions d'urbanisme[/color:1g2hu6he]

-[color=darkred:1g2hu6he]les limitations administratives au droit de propriété[/color:1g2hu6he]

[color=darkred:1g2hu6he]-le régime des taxes et participation[/color:1g2hu6he]

mais je ne vois pas de différence entre ces deux documents.

si vous pouvez m'éclairer...

je vous remercie par avance

marie[/color][[/color][[/color][[/color][[/color]

Par **Olivier**, le **17/12/2006** à **12:05**

Le CU est nettement plus complet que la note de renseignement d'urbanisme. De plus il a l'intérêt de "figer" la réglementation applicable au terrain pour une durée d'un an. De plus il est réglementé légalement.

La NRU a été créée par la pratique notariale et n'a aucune valeur légale.

Par **mariege**, le **17/12/2006** à **14:11**

merci

donc ce que j'ai compris :

le cu a est général, tandis que le cu b est plus complet.

le cu est suspensif concernant les droits applicables sur le terrain lorsqu'on le demande et ce pour une durée de 18 mois à compter du 1^{er} juillet 2007.

En fait ce que je ne saisis pas quand il faut demander une note de renseignement, un cua ou un cub?:

-Pour une division de parcelle depuis la loi SRU on n'utilise plus le CU.

-Pour moi si on veut faire construire il vaut mieux demander un cub (complet et suspensif) et sinon il vaut mieux demander un cua (suspensif). Mais je ne sais pas si mon raisonnement est bon.

en fait la note de renseignement à part pour les divisions de terrains je ne vois pas à quoi elle sert, elle me paraît plus complète cependant que le cua mais non suspensif. on la demande à l'ouverture d'un dossier dans le notariat à propos d'une parcelle en attendant d'avoir le cua ou le cuB....?

merci d'avance pour vos réponses

marie

Par **Olivier**, le 17/12/2006 à 15:23

Bon c'est simple...

En pratique on demande toujours une NRU... Sauf quand une opération de construction est envisagée auquel cas on demande un CU préopérationnel (CU B) pour les raisons que tu as évoquées.

Le CU A n'est demandé que si le notaire a un doute sérieux sur les dispositions d'urbanisme applicable ou si une opération de construction sera peut être envisagée à terme mais que les parties ne savent pas encore quelle en sera la teneur...

Par **mariege**, le 17/12/2006 à 17:15

merci beaucoup

tout est plus clair!

marie