



Certificat d urbanisme

Par Rainbow12

Bonjour,

Je possède un terrain que je souhaiterais vendre. J ai fais une demande de CU informatif pour avoir un peu plus d'Informations. Ce terrain se situe dans une zone Ub. Pour avoir une idée du prix que je pouvais le vendre j ai appelé la mairie. Celle m'a informée que ce n était pas parce que le terrain était en zone Ub qu il était constructible, et qu il fallait que je fasse une demande de CU opérationnel. Mon problème c est qu'on demande quel projet on a sur ce terrain et Moi je n en ai aucun.

Que dois je faire? Décrire un projet imaginaire ? Ne pas vendre le terrain en constructible (influence sur le prix)?

Merci pour vos réponses

Par Al Bundy

Bonjour,

Le CUop ne vous servira à rien ici, d'autant plus que vous n'avez pas de projet de construction.

Faites estimer votre propriété comme constructible puisque le terrain est zone urbaine du PLU. A charge pour un acquéreur de lire ledit PLU et de vérifier que son projet est réalisable.

Vérifiez également si votre terrain est situé dans un plan de prévention des risques, en mairie.

Il me semble qu'une estimation par une agence immobilière est gratuite, voyez de ce côté là.

Par Rainbow12

Pour ce qui est des risques, j ai un document qui m a été envoyé lors de la demande du CU informatif

Merci pour votre réponse

Par Nihilscio

Bonjour,

Une zone UB est une zone à urbaniser, ce qui signifie qu'elle n'est pas encore urbanisée mais seulement destinée à le devenir. La lecture du PLU devrait vous renseigner sur les destinations des futures constructions qui seront autorisées : habitations, commerces ou services. La constructibilité d'un terrain implique implique la présence d'équipements publics : voies publiques, eau, électricité, assainissement.

Vous pouvez très bien demander un CU opérationnel sur un projet imaginaire. Il sera utile s'il est vraisemblable. Si vous indiquez envisager la construction d'une maison individuelle, on vous répondra si c'est faisable.

Vous pouvez aussi vous tenter de vous renseigner auprès de professionnels de l'immobilier. Il existe des experts immobiliers dont le métier est ?évaluation de biens immobiliers. Ils ne travaillent pas gratuitement.

Par Al Bundy

Une zone UB est une zone à urbaniser

Rien ne permet de l'affirmer sans une confirmation de Rainbow12.

Les zones à urbaniser sont souvent nommées "AU" dans les PLU.

Par Rainbow12

Mon terrain est bien noté UB sur le CU informatif

Sur le site plu-immo.fr

Les zones classées U (urbaines), en application du règlement : déjà équipées en terme d'évacuation d'eau, de raccordement aux réseaux (énergie, eau) et d'infrastructures routières, la construction y est théoriquement permise.

Parmi les zones urbaines spécifiques, on peut citer :

les zones urbaines mixtes (UA) ;
les zones d'extension urbaine (UB) ;

...

Les zones classées AU (à urbaniser), en application du règlement : ces zones sont en cours d'aménagement et sont prévues pour accueillir de nouvelles habitations. L'avancement de leur raccordement aux réseaux ou aux infrastructures routières est variable.