

Quels renseignements d'urbanisme doivent fournir les communes ?

En tant que guichet unique des demandes d'autorisations d'urbanisme, la commune est aussi le lieu de réception des demandes d'informations sur la situation urbanistique des terrains situés sur son territoire. La pratique ancienne de la note de renseignements est devenue le certificat d'urbanisme dont les modalités de demande et de délivrance sont fixées aux articles L.410-1 et suivants du code de l'urbanisme. Le certificat d'urbanisme se décompose en deux documents, l'un purement informatif (L.410-1 a) et l'autre dit « pré-opérationnel » (L.410-1 b) car portant sur un projet particulier de construction ou d'aménagement. Malgré ce cadre juridique précis, certains acteurs de l'immobilier continuent d'adresser aux communes des demandes de renseignement de leur propre facture alors même que l'administration a mis en place un formulaire aisément accessible (CERFA n° 13410*02). En outre, la délivrance du certificat d'urbanisme est gratuite.

C'est la raison pour laquelle, le Gouvernement vient de fournir d'utiles précisions sur les obligations des communes face aux demandes spécifiques que leurs adressent encore certains professionnels. Cette réponse ministérielle rappelle que les notaires sont très demandeurs de renseignements d'urbanisme pour fournir aux acheteurs potentiels les garanties qu'ils souhaitent, notamment au regard des documents d'urbanisme existant dans les communes (cartes communales, plan d'occupation des sols, plans locaux d'urbanisme, zones d'aménagement différé, droits de préemption). C'est ainsi qu'à l'occasion d'une vente, le notaire peut demander un certificat d'urbanisme, document d'information sur les règles d'urbanisme applicables au terrain ou l'état de viabilité. Le certificat « pré-opérationnel » ou détaillé mentionné à l'article L. 410-1 b du code de l'urbanisme indique, en outre, si le terrain est susceptible d'être utilisé pour une construction déterminée. En dehors de cette procédure qui rend obligatoire la délivrance des certificats d'urbanisme, le code de l'urbanisme ne comporte aucune disposition imposant aux communes de répondre aux questionnaires présentés par les notaires. Dans ces conditions, le Gouvernement indique qu'il n'est par conséquent pas envisagé d'imposer à ceux-ci un modèle unique de questionnaire. En outre, il appartient aux communes d'apprécier, au cas par cas, s'il est souhaitable ou non d'apporter une réponse à ces questionnaires (**RM, 19 juillet 2012, JO Sénat, p 1634, n° 00968**). Il convient enfin de noter que la note de renseignements ne crée aucun droit au profit du demandeur et ne peut être assimilée à un certificat d'urbanisme, mais elle est tout de même susceptible d'engager la responsabilité de la commune en cas d'erreur (RM, JO Sénat, 13 janvier 2011, p 70, n° 15670).