

14ème législature

Question N° : 25914	De M. Jean-Christophe Fromantin (Union des démocrates et indépendants - Hauts-de-Seine)	Question écrite
Ministère interrogé > Écologie, développement durable et énergie		Ministère attributaire > Égalité des territoires et logement
Rubrique >urbanisme	Tête d'analyse >certificats d'urbanisme	Analyse > délivrance. formalités.
Question publiée au JO le : 30/04/2013 Réponse publiée au JO le : 27/08/2013 page : 9074 Date de changement d'attribution : 07/05/2013 Date de signalement : 02/07/2013		

Texte de la question

M. Jean-Christophe Fromantin attire l'attention de Mme la ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie sur les effets de la réforme des autorisations d'urbanisme entrée en vigueur le 1er octobre 2007 et plus particulièrement sur la disparition de la note de renseignements d'urbanisme et la création du certificat d'urbanisme informatif de l'article L. 410-1 a) du code de l'urbanisme. Par réponse publiée au *Journal officiel* du 11 mars 2008, page 2092, à la question de M. Yves Nicolin (question n° 13317), Mme la ministre de l'intérieur, de l'outre-mer et des collectivités territoriales a précisé le rôle de ce certificat d'urbanisme et indiqué qu'il pouvait « avantageusement remplacer la note de renseignements d'urbanisme puisqu'il informe de la même façon sur le droit applicable à un terrain ». Or, malgré l'intention de simplification à l'origine de cette réforme, l'une des modifications majeures de celle-ci est d'avoir imposé au certificat d'urbanisme de prendre la forme d'un arrêté (A. 410-3 du code de l'urbanisme), ce qui n'était pas le cas avant la réforme. Cet arrêté doit donc, en plus d'une forme imposée, être signé du maire, notifié et affiché. Force est de constater que les notaires, géomètres et administrés, jugeant également cette formalité trop lourde, continuent de demander aux communes des notes de renseignement d'urbanisme, doublées, depuis la réforme, de demandes de certificats d'urbanisme. Ces communes continuent, ainsi à délivrer de tels renseignements d'urbanisme et certaines, comme l'y autorise la réforme, procèdent par certificats d'urbanisme tacites par souci de simplification et de rapidité. La question qui est posée est celle de savoir si, dans le cadre de l'allègement des procédures administratives annoncé, Mme la ministre propose de donner une base juridique aux renseignements d'urbanisme utilisés quotidiennement par les communes pour les motifs suivants : rapidité de délivrance, possibilité d'une dématérialisation en raison de la non prise d'un arrêté, absence de formalisme contraignant, comme la signature d'un élu, et satisfaction des professionnels de l'immobilier qui y trouvent tous les renseignements indispensables à la rédaction des actes de mutation sans intention de construire. Pour exemple, la ville de Neuilly-sur-Seine est saisie de plus de 1 300 demandes par an de renseignements précédant des simples ventes de lots de copropriété. L'alternative qui s'offre à elle, aujourd'hui, est soit de prendre plus de 1 300 arrêtés par an soit de délivrer des certificats d'urbanisme tacites au bout d'un mois, ce qui peut retarder des ventes. Dans ce dernier cas, la ville conserve, toutefois, une obligation générale de renseignements, et la note de renseignements d'urbanisme telle qu'elle existait avant la réforme pourrait répondre à cette obligation.

Texte de la réponse

La note de renseignement d'urbanisme et le certificat d'urbanisme sont deux documents de nature juridique

différente et qui n'accordent pas les mêmes droits au demandeur. Une circulaire du 13 décembre 1950 a créé la note de renseignements d'urbanisme, antérieure au certificat d'urbanisme. La note de renseignements d'urbanisme (NRU) est une pièce purement informative qui ne crée aucun droit et n'offre aucune garantie. Elle est maintenue et est délivrée en ligne et dans un délai d'un mois, par plusieurs villes, dont Paris. Elle est très utilisée par toutes les professions immobilières, syndics et les notaires, en plus du certificat d'urbanisme. Elle est nécessaire pour connaître les charges administratives grevant un bien immobilier, dans le cas de la vente d'une propriété sans modification de son état. Elle est annexée à l'acte notarié et indique au futur propriétaire le droit applicable au terrain compte tenu des dispositions d'urbanisme ou des limitations administratives au droit de propriété au moment où elle est établie. Cet acte informatif ne conclut en aucun cas à la possibilité de construire et, de ce fait, ne remplace pas un certificat d'urbanisme, lorsque celui-ci est obligatoire. La loi n° 71-581 du 16 juillet 1971 portant dispositions diverses en matière d'urbanisme et d'action foncière a fait du certificat d'urbanisme un acte administratif. A partir de cette date, c'est un document qui fait grief et apporte des garanties au demandeur. La dernière grande réforme du droit de l'urbanisme, entrée en vigueur le 1er octobre 2007, a modifié le régime des autorisations d'urbanisme et, par voie de conséquence, celui des certificats d'urbanisme, qui a été aligné sur celui des demandes en urbanisme (dans les domaines de l'instruction, du contenu et de la possibilité d'une décision tacite). Les certificats d'urbanisme sont des actes administratifs qui, comme pour les autres autorisations en urbanisme, se prennent sous la forme d'arrêtés, signés du maire. A ce jour, le code de l'urbanisme distingue à l'article L. 410-1 deux types de certificats d'urbanisme : Le CU a : Le certificat d'urbanisme d'informations générales ou certificat d'urbanisme ordinaire fournit des renseignements d'urbanisme généraux sur le terrain - règles d'urbanisme applicables, servitudes, taxes exigibles. Le CU b : Le certificat d'urbanisme pré opérationnel ou certificat d'urbanisme détaillé indique si un projet déterminé peut être réalisé sur ce terrain. Il est à noter qu'il existe une différence de nature juridique très importante entre un certificat d'urbanisme positif et un certificat d'urbanisme négatif. Seul le certificat d'urbanisme positif crée des droits. Le certificat d'urbanisme négatif est un acte récognitif. Si des erreurs ou des omissions affectent un certificat d'urbanisme négatif, qui établit que l'opération n'est pas réalisable, ces erreurs ou ces omissions ne font pas obstacle à l'éventuelle délivrance ultérieure d'un permis de construire (CE 13 février 1987, Chevenoy, n° 55073). Un certificat d'urbanisme, même tacite, présente une garantie pour le demandeur. Car en l'absence de réponse de l'administration les droits au maintien des règles d'urbanisme en vigueur à la date où il aurait dû être délivré ne sont pas altérés. En cas de dépôt d'une demande de CU b, l'autorité compétente reste tenue de répondre sur le caractère réalisable de l'opération, même après l'écoulement du délai d'instruction du CU. Le caractère réalisable de l'opération est examiné au regard des règles en vigueur à la date à laquelle l'autorité compétente aurait dû répondre, c'est-à-dire deux mois après le dépôt de la demande. Les certificats d'urbanisme cristallisent des droits acquis du demandeur pour une durée de dix huit mois et constituent une garantie contre le changement de réglementation, ce que ne permet pas la note de renseignements d'urbanisme. Ainsi, le demandeur d'un permis de construire qui a obtenu un certificat ne peut pas se voir opposer un changement de réglementation s'il dépose une demande d'autorisation ou une déclaration préalable dans ce délai.