

Le point sur... [les autorisations individuelles en matière d'urbanisme](#)

Éditorial

La synthèse de ce mois porte sur les documents d'urbanisme et plus précisément sur les autorisations individuelles dans ce domaine. Le régime de communication des enquêtes publiques, qui concerne non seulement l'urbanisme (POS, PLU...), mais aussi l'environnement, fera l'objet du dossier de septembre.

Le point sur... les autorisations individuelles en matière d'urbanisme

Les documents détenus par l'administration relatifs aux autorisations individuelles d'urbanisme sont par nature communicables à toute personne qui en fait la demande :

- dossiers de permis de construire ([20062797](#))
- déclarations de travaux ([20062615](#))
- certificats d'urbanisme ([20065543](#) et [20063249](#))
- permis de lotir ([20074770](#))

1 - Elles sont communicables dans leur ensemble dès qu'une décision est intervenue

La communication ne peut avoir lieu que lorsque l'administration a statué sur la demande. Tant que la décision n'est pas intervenue, les documents ont un caractère préparatoire et échappent donc provisoirement au champ d'application de la loi du 17 juillet 1978 ([20081120](#), [20080278](#)).

Le fait de clore l'instruction d'une demande de permis de construire ayant fait l'objet d'un retrait à titre gracieux, ou de classer une demande de permis de construire sans suite ([20023860](#)) constitue une décision administrative (explicite ou implicite) qui rend les documents communicables sans délai.

En vertu du principe de l'unité du dossier de permis de construire, le droit à communication s'applique à tous les documents qu'il contient. Il en va ainsi par exemple des avis émis par les services de l'Etat (les services instructeurs de la DDE [20071529](#), l'architecte des bâtiments de France [20080560](#), le service gestionnaire de la voirie [20071887](#)), et des documents privés produits par le pétitionnaire à l'appui de sa demande, comme les plans et descriptifs ([20073964](#)), y compris les plans d'architectes ([20035037](#)). Toutefois en vertu de la protection de la vie privée ou autres secrets protégés, des restrictions de communication peuvent être justifiées, comme pour un avis d'imposition contenu dans le dossier ([20081166](#)) ; ou entraîner l'occultation de certaines informations d'un acte notarié ([20062766](#)) ou des plans d'un supermarché signalant l'emplacement de la salle des coffres ([20070503](#)).

L'affichage ne vaut pas diffusion publique

La Commission rappelle régulièrement que les mesures d'affichage ne constituent pas une diffusion publique au sens de l'article 2 de la loi du 17 juillet 1978, car elles sont le plus souvent temporaires et partielles et ne permettent pas au demandeur d'obtenir une copie du document affiché ([20023313](#), [20080243](#)).

La nouvelle réglementation sur les autorisations d'urbanisme, en date du 1er octobre 2007, ne modifie en rien le caractère communicable des différentes pièces d'un dossier de permis de construire ou de déclaration préalable ([20080349](#)).

Le régime particulier des DIA

Les déclarations d'intention d'aliéner, qui contiennent des informations relatives au patrimoine des particuliers, ne sont pas communicables à des tiers en application du II de l'article 6 de la loi du 17 juillet 1978 protégeant le secret de la vie privée, que ces déclarations aient été suivies ou non d'une préemption ([20021194](#)). Plus généralement, le secret s'étend à l'existence même de la déclaration, car elle révèle l'intention du propriétaire du bien de s'en défaire ([20070857](#)).

2 - En cas de contestation ou d'infraction

Les lettres de dénonciation relatives au non-respect des règles d'urbanisme ou à la non-conformité à un permis de construire sont des documents administratifs qui font apparaître le comportement de

leur auteurs, dont la divulgation est susceptible de leur porter préjudice conformément à l'article 6 de la loi du 17 juillet 1978. Ces dispositions font obstacle à la communication de ces courriers à tout tiers sauf à ce que l'occultation des mentions identifiantes soit possible et sous réserve qu'elle aboutisse à un document dont la communication garde un sens ([20052761](#)).

Les procès-verbaux de constat d'infraction au code de l'urbanisme sont élaborés pour être transmis à l'autorité judiciaire. Qu'ils donnent ou non lieu à l'ouverture d'une instance, ils ne sont communicables que dans les formes et selon les modalités propres à la procédure pénale ([20031471](#)).

En revanche, le **constat de visite** dressé par les services municipaux sur un défaut d'implantation d'une construction par exemple, est un document administratif et donc communicable selon les dispositions de la loi du 17 juillet 1978 ([20073161](#)). La Commission a également estimé qu'un rapport de constatation d'infraction faite par la police municipale, non transmis à l'autorité judiciaire, ne constitue pas un procès-verbal d'infraction et est un document administratif communicable ([20063119](#)).

3 - Les registres et listes susceptibles d'être utilisés à des fins commerciales

Le registre des permis de construire est intégralement communicable sans qu'il y ait lieu de distinguer selon qu'une décision a ou non été prise sur la demande. En effet, une demande de permis de construire donne immédiatement lieu à l'inscription du nom du pétitionnaire sur le " registre des permis de construire " qui n'est lui-même préparatoire à aucune décision, contrairement au permis de construire lui-même ([20062797](#)).

Le registre des préemptions est tenu dans toute commune où le droit de préemption a été institué, en application de l'article L. 213-13 du code de l'urbanisme. Il peut être consulté par toute personne qui peut également en obtenir un extrait ([20072515](#)). Il ne doit pas être confondu avec le registre des déclarations d'intentions d'aliéner (DIA) que l'on trouve quelquefois dans les communes, mais dont la tenue n'est pas obligatoire. Ce dernier, s'il existe, reprend des informations couvertes par le secret de la vie privée et n'est, par conséquent, communicable qu'aux seules personnes concernées par ces déclarations, en application de l'article 6-II de la loi du 17 juillet 1978 ([20012281](#)).

Les registres d'urbanisme, qu'ils soient informatisés ou non, sont des documents administratifs communicables à toute personne qui en fait la demande ([20033178](#)), sans qu'il y ait lieu de s'interroger sur la qualité du demandeur (agence immobilière [20053848](#), entreprise [20073182](#)).

La liste des noms des propriétaires des parcelles cadastrales correspondant aux lots d'un lotissement est communicable, sous réserve de l'occultation des informations dont la communication serait de nature à porter atteinte au secret de la vie privée des intéressés, telles que les coordonnées téléphoniques ([20064383](#)).

La liste des candidats à l'acquisition de lots d'un lotissement du domaine privé d'une commune ne revêt pas le caractère d'un document administratif au sens de la loi du 17 juillet 1978 ([20065576](#)).

La réutilisation des informations contenues dans les documents d'urbanisme

La Commission, compétente en matière de réutilisation des informations publiques (chapitre II, art. 10 à 19), s'est prononcée à plusieurs reprises sur cette question dans le domaine de l'urbanisme. Elle s'est notamment déclarée favorable à la consultation, par une entreprise, de la liste des permis de construire d'une commune à des fins commerciales ([20073182](#)). Dans le cas d'un registre des autorisations d'occupation des sols, qui contient des données à caractère personnel, elle a rappelé qu'il appartient à l'administration de mettre en garde la société ayant sollicité la communication sur les obligations qui lui incombent en vertu du II de la loi du 17 juillet 1978 et de la loi du 6 janvier 1978, notamment son article 36, qui subordonne la réalisation d'un traitement de données à caractère personnel à des fins commerciales à l'accord exprès de la personne concernée ou à l'autorisation préalable de la CNIL ([20080010](#)).