

DOSSIER : Les autorisations d'urbanisme de A à Z

Dossier publié à l'adresse <https://www.lagazettedescommunes.com/679948/tout-savoir-sur-la-note-de-renseignements-durbanisme/>

FICHE PRATIQUE

Tout savoir sur la note de renseignements d'urbanisme

Auteur associé | Actu juridique | Fiches de droit pratique | France | Publié le 20/05/2020 | Mis à jour le 03/08/2023

Disponible en mairie, la note de renseignements d'urbanisme n'est, toutefois, prévue par aucune disposition législative ou réglementaire. N'existant pas dans le code de l'urbanisme, la note de renseignements n'est donc pas créatrice de droits et n'offre aucune garantie en cas d'évolution de la réglementation d'urbanisme. Pour autant, la commune engage sa responsabilité en cas d'erreur ou d'omission.



[1]

Comprendre l'intérêt des demandes de renseignements adressées à l'administration

L'acquisition d'un bien immobilier suppose de connaître, précisément, la réglementation applicable au bien convoité. S'il s'agit d'un terrain nu, l'acquéreur potentiel s'interrogera naturellement sur les possibilités de construire ; si le terrain est déjà bâti, d'autres questions se posent : la construction existante peut-elle évoluer ? est-elle frappée par une mesure de police (péril, insalubrité), etc.

Les questions sont donc nombreuses et chaque notaire doit, au titre de son obligation générale de conseil et de son obligation plus particulière de mise en garde, informer de manière claire et précise les acquéreurs, sous peine d'engager sa responsabilité.

Et, à la décharge des notaires, l'on relèvera que tous les renseignements utiles à cette mission ne sont pas disponibles en ligne ou accessibles lors de la levée de l'état hypothécaire (tous les arrêtés de péril ne sont pas publiés par exemple au fichier immobilier, par ignorance ou en raison du caractère trop formaliste de la démarche, qui peut décourager les services).

Pour ces raisons, les praticiens ont pris le parti d'adresser aux maires des demandes de renseignements d'urbanisme, récapitulant l'ensemble des informations utiles à l'établissement des actes de vente.

Garder à l'esprit que la note de renseignements n'existe pas dans le code de l'urbanisme

Il faut être très clair : la note de renseignements d'urbanisme n'est prévue par aucune disposition du code de l'urbanisme et, plus largement, par aucune disposition législative ou réglementaire, comme d'ailleurs, d'autres documents parfois sollicités, tels les certificats d'hygiène et de salubrité ^{(1) [2]}.

Historiquement, cette note trouve son origine dans des circulaires ^{(2) [3]}. Après l'institution, par la loi du 16 juillet 1971 ^[4], du certificat d'urbanisme, elle n'a pas disparu dès lors que l'objet du certificat était limité aux

terrains où une modification des lieux était prévue. La note de renseignements a continué à être utilisée pour les mutations d'immeubles, bâtis ou non bâtis, sans modification de leur état, son usage continuant à être encadré par voie de circulaires (3) ^[5].

Aujourd'hui encore, alors même que la note de renseignements n'est – contrairement au certificat d'urbanisme – pas un acte créateur de droit et n'offre aucune garantie en cas d'évolution (défavorable) de la réglementation d'urbanisme, elle demeure toujours très utilisée, notamment, mais pas exclusivement, pour les mutations d'immeubles, bâtis ou non bâtis, sans modification de leur état.

Se fixer une ligne de conduite

Faut-il répondre aux demandes de renseignements ? La question peut se poser, en l'état d'une absence totale de réglementation. La doctrine administrative considère d'ailleurs qu'une commune n'est pas tenue de rendre un avis sur une note de renseignements d'urbanisme (4) ^[6] : certaines communes partagent cette analyse et le précisent sur leur site, en rappelant qu'un certificat d'urbanisme d'information – qui « indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain » (5) ^[7] – peut utilement être sollicité en lieu et place.

La majorité des communes joue néanmoins le jeu, en réagissant au surplus dans des délais souvent courts. C'est l'avantage, par exemple, pour les praticiens de ce document : il est délivré rapidement, sans nécessiter l'édiction d'un acte particulier (il suffit, bien souvent, de cocher des cases...), voire la signature d'un élu. En ce sens, plusieurs grandes villes ont mis en place un système dématérialisé, permettant d'obtenir, en quelques « clics », « sa » note de renseignements d'urbanisme.

Instruire une demande de renseignements d'urbanisme

Anciennement, il existait un formulaire Cerfa (n° 46-0392) spécifique pour les notes de renseignements. Certaines communes l'utilisent encore, en le mettant en ligne sur leur site : cela permet de limiter les informations à fournir à l'existence du droit de préemption, à la nature des dispositions d'urbanisme applicables aux terrains (désormais principalement plans locaux d'urbanisme – PLU), aux servitudes d'utilité publique applicables au terrain (site inscrit, site classé, plan d'alignement, etc.) et aux éventuelles opérations concernant le terrain (emplacement réservé, ZAC, etc.).

Les formulaires en ligne s'inscrivent aussi, généralement, dans ce cadre. L'intérêt est clairement « d'offrir » des renseignements que l'on est certain, en principe, de pouvoir délivrer. A défaut, et c'est le constat opéré dans les communes plus modestes, l'absence d'encadrement légal de la note de renseignements d'urbanisme a conduit, en pratique, à une très grande diversité des formulaires, dont certains dépassent les problématiques d'urbanisme (salubrité et péril, par exemple).

La prudence recommande, déjà, aux communes de ne répondre qu'aux interrogations relevant de leurs compétences et de ne pas se précipiter avant de s'engager : certes, un délai d'un mois, comme pour un certificat d'urbanisme d'information, n'est peut-être pas systématiquement nécessaire (encore que c'est parfois le délai annoncé par certaines communes sur leur site), mais la réponse en urgence, uniquement destinée à permettre de conclure, le lendemain, une vente prévue depuis plusieurs mois, doit être appréhendée avec la plus grande vigilance !

L'objectif n'est pas de rendre service mais de délivrer une information juridiquement fiable, dans un contexte marqué par l'essor des PLU intercommunaux (PLUI) – parfois moins facile d'accès pour les praticiens – et par les évolutions quasi permanentes du document d'urbanisme local.

Cette instabilité de la norme doit inciter à la prudence : la dernière évolution a pu, à la marge, modifier un zonage ou l'emprise d'une servitude d'emplacement réservé. Il faut, toujours, en revenir au document applicable sous peine de délivrer des renseignements erronés.

Prendre garde aux renseignements délivrés

S'agissant d'un acte purement informatif, la note de renseignements d'urbanisme ne constitue pas une décision susceptible de faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir. Pour autant, il est constant que la responsabilité de l'administration peut être recherchée, en cas de renseignement erroné, quand bien même le document litigieux, délivré par l'administration, ne confère pas de droits acquis.

De longue date, le Conseil d'Etat considère ainsi qu'une erreur (dans le zonage du PLU applicable) ou une omission (d'un emplacement réservé grevant le terrain considéré) dans une note de renseignements engage la responsabilité de l'administration ⁽⁶⁾ ^[8].

Et, parfois, sont censurées des erreurs dépassant le strict cadre de la réglementation d'urbanisme : une commune engage sa responsabilité si elle ne fait état, dans sa réponse, d'aucune information relative à l'état de la falaise bordant la propriété concernée et des risques d'éboulement, alors que la commune en avait connaissance ⁽⁷⁾ ^[9].

Enfin, si, en théorie, la responsabilité de l'administration peut être atténuée en cas d'imprudence du pétitionnaire, le Conseil d'Etat a pu rappeler, s'agissant de la délivrance, par une commune à un marchand de biens, d'une notice de renseignements ne mentionnant pas l'existence d'une réserve pour équipement public sur le terrain d'assiette de ce dernier, que « les notices de renseignements sont délivrées pour dispenser le public de la consultation directe des divers documents composant le plan d'occupation des sols et que les indications portées en l'espèce sur la notice établie trois mois avant l'acquisition, étaient précises et sans ambiguïté », de sorte qu'il n'était pas possible de reprocher une imprudence au demandeur, malgré sa qualité de professionnel de l'immobilier ⁽⁸⁾ ^[10].

POUR ALLER PLUS LOIN

- Droit de l'urbanisme : sortie progressive de l'état d'urgence sanitaire
- Documents d'urbanisme : la résurrection provisoire des POS
- Loi Engagement et proximité : les nouvelles règles en droit de l'urbanisme