

# ESPACE

# infos

Lettre d'information du CFMEL

n°34 • Mai 2011



## Dossier du mois

### RÉFORME DE LA FISCALITÉ DE L'URBANISME



## Sommaire

DOSSIER DU MOIS  
RÉFORME DE LA FISCALITÉ  
DE L'URBANISME.

1-3

FORUM / EN BREF

4

JURISPRUDENCES

5

QUESTIONS - REPONSES

6-7

TEXTES OFFICIELS

8

La quatrième loi rectificative de la loi de finances pour 2010 (L n° 2010-1658 du 29 décembre 2010, JO 30 décembre) prévoit une réforme progressive de la fiscalité de l'urbanisme selon deux axes majeurs :

- d'une part, le lancement de la révision des bases locatives en vue de l'établissement en 2014 des bases rénovées de la fiscalité locale ;
- d'autre part, la refonte dès 2012 des taxes et participations d'urbanisme perçues au profit des collectivités territoriales.

Nous envisagerons dans le cadre du dossier du mois les dispositions relatives la réforme des taxes et participations d'urbanisme, annoncées comme une simplification de la fiscalité de l'urbanisme pour les collectivités territoriales.

Les principales mesures de cette refonte sont rassemblées dans un nouveau chapitre du Code de l'urbanisme et portent notamment sur :

- l'instauration d'une taxe d'aménagement unique qui va se substituer à certaines taxes et contributions dues lors de l'attribution d'une autorisation d'urbanisme : la Taxe locale d'équipement (TLE) et les taxes départementales Espaces Naturels Sensibles (TDENS) et pour le Conseil d'architecture, d'urbanisme et environnement (TCAUE) dans un premier temps ; et graduellement, la Participation

pour Voirie et Réseaux (PVR), la Participation de raccordement à l'égout (PRE) et la participation pour non réalisation des aires de stationnement (PNRAS) ;

- la disparition du Plan d'Aménagement d'Ensemble (PAE) au profit du Projet Urbain Partenarial (PUP) ;
- l'établissement d'un seuil minimal de densité et le versement d'une contribution en cas de non respect de ce seuil ;

De plus, la loi de finances rectificative réforme le Code général des impôts en prévoyant l'entrée en vigueur de la taxe annuelle forfaitaire pour les résidences mobiles.

### 1. L'INSTAURATION D'UNE TAXE UNIFIEE : LA TAXE D'AMENAGEMENT

Toute demande d'autorisation d'urbanisme ou de déclaration préalable déposée après le 1er mars 2012 sera soumise à la taxe d'aménagement (article L. 331-1 nouveau du Code de l'urbanisme).

Dès le 1er mars 2012, cette taxe doit remplacer la TLE, la TDENS et la TCAUE et la PVR, la PRE et

# Dossier du mois

la PNRAS dans les secteurs où le taux de la taxe d'aménagement est supérieur à 5%.

En revanche, PVR, PRE et PNRAS seront définitivement abrogées au 1er janvier 2015. Seules la participation pour la réalisation d'équipement exceptionnels, prévue par l'article L. 332-15 du Code de l'urbanisme et permettant de faire financer au pétitionnaire une partie des réseaux d'eau ou d'électricité, et la redevance pour l'archéologie préventive vont subsister aux côtés de la taxe d'aménagement.

La suppression définitive des programmes d'aménagement d'ensemble (PAE), est prévue dès le 1er mars 2012. Les PAE institués avant cette date resteront applicables jusqu'à leur clôture par délibération du conseil municipal. En revanche, la convention de partenariat urbain et les participations spécifiques dans le cadre des ZAC sont maintenues.

La loi prévoit également que si une autorisation est déposée après le 1er mars 2012 et pendant la période de validité d'un certificat d'urbanisme, c'est la taxe la plus favorable qui s'applique. Cette disposition crée donc une période de transition qui peut s'étendre jusqu'au 29 juillet 2014.

La taxe d'aménagement se décompose en plusieurs parts :

- La part communale instaurée de plein droit si la commune est dotée d'un document d'urbanisme (POS ou PLU) ou à défaut sur délibération du conseil municipal.

La commune peut fixer le taux de cette taxe (entre 2 et 5%) par délibération au plus tard le 30 novembre de l'année précédente. Ce taux peut varier par secteurs définis dans un document graphique informatif annexé au POS ou au PLU, en fonction des aménagements à réaliser (article L. 131-14 nouveau Code de l'urbanisme).

De plus, dans les secteurs où des travaux de voirie ou de réseaux ou encore la création d'équipements publics sont rendus nécessaires pour accueillir les futurs habitants, une majoration de la taxe peut être prévue par délibération motivée jusqu'à 20 %. Cette taxe majorée peut ainsi être mise à la charge des aménageurs et des constructeurs pour le financement en tout ou partie des équipements publics. Cette compétence peut être déléguée à l'EPCI compétent en matière de PLU, à la majorité qualifiée.

- La part départementale dédiée au financement des Espaces Naturels Sensibles (dont les objectifs

ont d'ailleurs été élargis à la protection des captages et de la continuité biologique) et aux dépenses des CAUE. Le conseil général fixe le taux par délibération, jusqu'à 2,5%.

- La part régionale destinée au financement des infrastructures et équipements publics tels que le transport, dont le taux est limité à 1%.

## CHAMP D'APPLICATION DE LA TAXE :

La taxe d'aménagement est exigible pour toutes les opérations d'aménagement, de construction, de reconstruction, d'agrandissement des bâtiments ou toute opération soumise à une autorisation d'urbanisme.

Le fait générateur de la taxe est la date de délivrance de l'autorisation (article L. 331-6 nouveau du Code de l'urbanisme).

La loi prévoit des cas d'exonération de la part communale, notamment :

- Dans le cadre des ZAC ou des PUP, lorsque le coût des équipements est mis à la charge de l'aménageur.

- Les constructions d'une surface plancher inférieure à 5 m<sup>2</sup>.

- Les reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé pour cause de sinistre.

Des exonérations locales peuvent également être prévues par délibération du conseil municipal, dans la limite de 50% de la surface plancher, pour les logements financés par le prêt à taux zéro.

## ASSIETTE DE LA TAXE :

Elle est constituée :

- Soit par la valeur au m<sup>2</sup> de la surface plancher calculée selon les prescriptions du nouvel article L.331-12 du Code de l'urbanisme (surfaces closes et couvertes sous une hauteur de plafond de 1,80 m, calculées à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite des vides et des trémiss; ainsi l'épaisseur des murs n'est plus taxé, ce qui bénéficie aux travaux d'isolation).

La valeur est fixée à 660 euros/m<sup>2</sup> hors région Ile de France. Elle est révisable annuellement au 1er janvier.

Un abattement de 50% est notamment prévu pour les locaux à usage d'habitation principale sur les 100 premiers m<sup>2</sup> et pour les locaux à usage industriel ou artisanal et leurs annexes, les entrepôts et hangars non ouverts au

public aux fins d'exploitation commerciale et aux parcs de stationnement couverts faisant l'objet d'une exploitation commerciale (article L. 331-24 nouveau du Code de l'urbanisme).

- Soit par une valeur forfaitaire selon le type d'installation : 3 000 euros pour une tente, une caravane ou un mobil home ; 10 000 euros pour une HLL, 200 euros pour une piscine ...

## LIQUIDATION DE LA TAXE :

Les seuls services de l'Etat (la Direction Départementale des Territoires et de la Mer) seront désormais compétents ; ils verseront mensuellement aux communes le produit de la taxe déduction faite des frais de recouvrement fixés à hauteur de 3%.

Ils émettront un titre de recette si le montant de la taxe est inférieur à 1 500 euros, deux titres si le montant est supérieur l'un à 12 mois, l'autre à 24 mois à compter de la délivrance de l'autorisation.

Son recouvrement se prescrit par 5 années (article L. 331-29 du Code de l'urbanisme).

Les communes autorisées par arrêté préfectoral devraient pouvoir recouvrer elles-mêmes la TLE et les participations d'urbanisme jusqu'au 1er mars 2012. Ensuite, les délégations accordées aux communes en la matière devraient être automatiquement caduques. Espérons qu'un texte d'application vienne préciser les modalités d'intervention des services de l'Etat dans le cas où la commune avait repris la main sur le recouvrement des taxes.

## 2. L'ETABLISSEMENT D'UN SEUIL MINIMAL DE DENSITE ET DU VERSEMENT POUR SOUS-DENSITE

Dans un souci de limitation de l'étalement urbain, les communes et EPCI compétents en matière d'urbanisme peuvent mettre en place par délibération un seuil minimal de densité par secteurs, dans les zones urbanisées ou à urbaniser

# Dossier du mois

visées en annexe du document d'urbanisme, à titre informatif. Cette délibération, qui fixe le seuil pour une durée d'au moins trois ans, doit être adressée aux services de l'Etat chargés de l'urbanisme, au plus tard le 1er jour du 2ème mois qui suit son adoption (articles L. 331-35 et L. 331-36 nouveaux du Code de l'urbanisme).

Dans la mesure où ce seuil n'est pas atteint, les bénéficiaires de l'autorisation d'urbanisme ou la personne responsable de la construction en cas d'infraction aux règles d'urbanisme sera assujettie au paiement du versement pour sous-densité. En tout état de cause, le versement ne peut être supérieur à 25% de la valeur du terrain (article L. 331-38 nouveau du Code de l'urbanisme).

Pour chaque secteur le seuil minimal de densité est limité par la densité maximale imposée par le document d'urbanisme. Lorsqu'un COS est applicable pour une opération de lotissement, le seuil minimal de densité est encadré entre la moitié et les trois quarts de la surface plancher attribuée à chaque lot par lotisseur (article L. 331-38 nouveau du Code de l'urbanisme).

Par sécurité juridique, la loi prévoit la procédure de rescrit fiscal qui va permettre aux futurs pétitionnaires de se renseigner préalablement auprès de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) sur l'application du versement pour sous-densité au cas d'espèce. Cet avis est opposable aux autorités communales.

L'article L. 331-39 nouveau du Code de l'urbanisme, prévoit les modalités de calcul.

## CALCUL DU SEUIL :

Surface plancher de la construction / Surface du terrain de l'unité foncière d'assiette de la construction (déduction faite des terrains rendus inconstructibles pour des raisons physiques ou de fait de servitudes).

## CALCUL DE LA REDEVANCE POUR DÉPASSEMENT DU SEUIL MINIMAL DE DENSITÉ :

$\frac{1}{2}$  de la valeur du terrain x (surface manquante / surface de la construction).

La valeur du terrain est déterminée à la date du dépôt de la demande de l'autorisation de construire, selon la déclaration faite par le bénéficiaire, le cas échéant.

Les exonérations légales prévues sont les projets d'extension ou de constructions de locaux annexes aux bâtiments existants ; les constructions situées sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs.

L'organe délibérant peut décider par délibération prise avant le 30 novembre pour une application au 1er janvier de l'année suivante, de ne pas soumettre au versement les locaux exonérés au titre de la taxe d'aménagement.

Le régime de seuil minimal de densité est applicable aux demandes d'autorisations d'urbanisme déposées à compter du 1er mars 2012.

## N.B :

La loi SRU a abrogé le dispositif de plafond légal de densité; le législateur le considérait à l'époque comme un obstacle aux opérations de constructions. Pour autant ce mécanisme pouvait perdurer sous conditions dans les communes qui l'avaient instauré avant le 31 décembre 1999 (cf. circulaire n°2001-56 UHC/DU/16 du 27 juillet 2001).

La loi de finances rectificative pour 2010 instaure un nouveau mécanisme destiné à contraindre les constructeurs quant à la densité de leur projet dans un souci de mise en conformité du droit de l'urbanisme avec les objectifs de développement durable du Grenelle II.

Par conséquent, le Code de l'urbanisme laisse co-exister les régimes de plafond légal de densité prévu par l'article L. 112-2 et du seuil minimal de densité créé par l'article L. 331-35 nouveau du Code de l'urbanisme.

Si la commune souhaite instituer le versement pour sous-densité, alors que le PLD instauré avant le 31 décembre 1999 est toujours en vigueur, ce dernier est abrogé de plein droit sur l'ensemble de son territoire (Article L. 331-6 alinéa 6 nouveau du Code de l'urbanisme).

Pour finir, il faut préciser que les modalités de liquidation et de recouvrement du versement pour dépassement du seuil minimal de densité sont les

mêmes que celles prévues pour le recouvrement de la taxe d'aménagement.

## 3. L'ENTREE EN VIGUEUR DE LA TAXE ANNUELLE SUR LES RESIDENCES MOBILES

Cette taxe avait été créée par la loi de finances pour 2006 mais sa mise en oeuvre avait été reportée à plusieurs reprises.

La loi de finance rectificative pour 2010 rétablit l'article 1013 du Code général des impôts et soumet tout propriétaire d'une résidence mobile à usage d'habitation principale à cette taxe à compter du 1er janvier 2011 pour la période d'imposition s'étendant du 1er octobre 2011 au 30 septembre 2012.

Plusieurs cas d'exonérations sont prévus notamment :

- Lorsque la première mise en circulation du véhicule date de plus de 15 ans.
- Lorsque le propriétaire est en situation de dépendance (bénéficiaire de l'APA, d'une allocation adulte handicapé, en situation d'invalidité ou d'incapacité de travail).

Le montant de la taxe forfaitaire est de 150 euros par résidence mobile ; 100 euros lorsque la résidence mobile est en circulation depuis 10 ans à compter du premier jour de la période d'imposition (soit pour tout véhicule immatriculé avant le 1er octobre 2001).

L'exigibilité de la taxe est subordonnée à la déclaration du propriétaire (procédure du droit de timbre prévu par l'article 887 du Code des impôts).

Le produit de la taxe sera réparti entre les communes et leurs EPCI au prorata des efforts consentis en application du schéma d'accueil des gens du voyage.

Melle Sophie VAN MIGOM, juriste au CFMEL.

# Forum En bref ...

## LIEURAN-LES- BÉZIERS

07 juin 2011 :  
Concert du conservatoire  
Béziers Méditerranée.

10 juin 2011 :  
Kermesse des écoles.

Du 17 au 19 juin 2011 :  
Fête locale (bals, repas, loto,  
fête foraine).

Contact : M. Robert GELY  
au 04-67-36-10-35

## ANIANE

8 juin 2011 :  
Le grand écran en 10 séances  
« Ma part du gâteau » à la salle des  
fêtes d'Aniane à 20h30 . Tarif : 3,50 €  
pour l'association Cinéplan.

18 juin 2011:  
Spectacle de danse  
des élèves d'Aniane,  
place Etienne Sanier à 21h00.  
Entrée libre.

24 juin 2011 :  
Vaudeville d'Oc  
à la salle des fêtes à 21h00.  
Participation libre.

Les 29 et 30 juin 2011 :  
Exposition ouverte durant le concert  
des Nuits Couleurs «Saravah Soul», à  
la salle des fêtes de 15h00 à 20h00.

29 juin 2011 :  
Concert Saravah Soul, place Etienne  
Sanier à 21h00 ; Sélection de  
musique latine 22h15, Saravah Soul.  
Entrée libre.

Contact : service culture /  
communication d'Aniane  
au 04-67-57-01-40  
com.aniane@gmail.com

## POUVOIRS DE POLICE

Un de nos membres nous pose une question relative aux modalités d'ouverture d'un débit de boisson dans sa commune ; nous vous livrons l'analyse juridique de l'équipe du CFMEL :

Depuis le 1er janvier 2011, le régime applicable pour déclarer l'ouverture d'un débit de boissons a changé : il n'est plus nécessaire, de déposer la déclaration fiscale préalable auprès du bureau des douanes (art. 52 de la loi de finances rectificative pour 2010).

Cependant, l'exploitation des débits de boissons reste soumise à une double réglementation administrative : l'obtention d'une licence auprès de la préfecture et la déclaration d'ouverture ou de mutation auprès de la mairie.

De plus, à compter du 1er juin 2011, la licence I disparaît. Concernant la vente sur place des boissons non alcooliques, il ne sera plus nécessaire d'obtenir une licence de débit de boissons. Par ailleurs, les vendeurs de boissons à emporter devront désormais déclarer l'ouverture de leur établissement auprès de leur mairie. Une déclaration dans un délai de 2 mois, à compter du 1er juin 2011, sera obligatoire pour les vendeurs de boissons à emporter ayant ouvert leur établissement entre le 30 décembre 2010 et le 1er juin 2011 ( Loi n° 2011-302 du 22 mars 2011, art. 1, publiée au JORF n° 0069 du 23 mars 2011, p. 5186 texte 6).

## ADMINISTRATION

Loi de simplification et d'amélioration du droit : mesures relatives aux missions des communes.

Adoptée en commission paritaire, le texte a ensuite fait l'objet d'une saisine devant le Conseil constitutionnel qui l'a validé partiellement avant sa publication au JO le 18 mai 2011.

Lors de notre dossier du mois de janvier 2011 intitulé « Bornes à incendie : obligations et responsabilités de la commune », nous vous informions de cette proposition de loi qui vient d'être intégralement adoptée en matière de défense extérieure contre l'incendie qui relève de la compétence du maire (articles L.2213-32 et L.2225-1 et suivants du CGCT). Cette loi propose en outre, plusieurs mesures générales concernant les collectivités territoriales qui sont applicables à compter du 19 mai 2011, notamment :

- Inscription du nom du partenaire d'un PACS sur l'acte de décès (art. 79 du Code civil).
- La protection des usagers contre des variations anormales de leur facture d'eau (art. L.2224-12-4 du CGCT).
- Un nouvel article 1331-7-1 du Code de la santé publique instaure un droit au raccordement des immeubles hors habitation, qui rejettent des eaux usées assimilables aux eaux domestiques, dans la limite des capacités techniques et financières des communes qui pourront instaurer par délibération une participation financière due par les propriétaires. Cette disposition permet également de régulariser les branchements irréguliers par une déclaration jusqu'au 19 mai 2012.
- L'exécution forcée des travaux d'élagage par le maire, aux frais des propriétaires (art. L. 2122-2-2 du CGCT).
- La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville devient un objectif des documents d'urbanisme à préserver, sous peine de voir le Préfet s'opposer à l'entrée en vigueur des SCOT, PLU et cartes communales en cas de dispositions incompatibles (art. L.121-1 et L.123-12 du Code de l'urbanisme).

Loi n° 2011-525 du 17 mai 2011 de simplification et d'amélioration de la qualité de droit,  
JORF n° 0115 du 18 mai 2011, p. 8537, texte n° 1.

# Jurisprudences

## URBANISME

**ANNULATION PARTIELLE D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE SUR LE FONDEMENT DE L'ARTICLE L.600-5 DU CODE DE L'URBANISME, DU FAIT DU NON RESPECT D'UN PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR RÉGULARISABLE PAR UNE OBLIGATION EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT QUE LA COMMUNE AURAIT DÛ IMPOSER.**

CE, 23 février 2011, n° 325179, SNC HOTEL DE LA BRETONNERIE

Vu le pourvoi sommaire et le mémoire complémentaire, enregistrés les 12 février et 12 mai 2009 au secrétariat du contentieux du Conseil d'Etat, présentés pour la SNC HOTEL DE LA BRETONNERIE, dont le siège est 22, rue Sainte Croix de la Bretonnerie à Paris (75004) ; la SNC HOTEL DE LA BRETONNERIE demande au Conseil d'Etat :

- 1°) d'annuler l'arrêt n° 07PA03606, 07PA04291 du 4 décembre 2008 de la cour administrative d'appel de Paris en tant qu'il a rejeté sa requête et ses conclusions d'appel incident sur la requête en appel de la ville de Paris, tendant à l'annulation du jugement du 3 août 2007 du tribunal administratif de Paris, en tant qu'il n'a fait que partiellement droit à sa demande tendant à l'annulation de l'arrêté du 22 février 2006 du maire de Paris délivrant un permis de construire à la SCI Dial ;
- 2°) réglant l'affaire au fond, de faire droit à ses conclusions présentées devant la cour administrative d'appel de Paris ;
- 3°) de mettre à la charge de la ville de Paris le versement de la somme de 4 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

Vu les autres pièces du dossier ;  
Vu le code de l'urbanisme ;  
Vu le code de commerce ;  
Vu le code de justice administrative ;

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier soumis aux juges du fond que, tant par son appel principal contre le jugement du 3 août 2007 du tribunal administratif de Paris que par son appel incident intervenant, contre le même jugement, sur l'appel principal de la ville de Paris, la SNC HOTEL DE LA BRETONNERIE demandait à la cour administrative d'appel de Paris d'annuler ce jugement en tant qu'il n'avait annulé que partiellement un permis de construire délivré le 22 février 2006 par le maire de Paris ;

Sur l'arrêt litigieux en tant qu'il a statué sur l'appel principal de la SNC HOTEL DE LA BRETONNERIE :

Considérant que la cour administrative d'appel de Paris a pu, sans dénaturer les pièces du dossier qui lui était soumis, regarder le mémoire introductif d'appel présenté le 14 septembre 2007 comme étant introduit au nom d'une société intitulée SOCIETE ANONYME HOTEL DE LA BRETONNERIE ; que cette société ayant fait l'objet d'une fusion-absorption par la SNC PHBI CHOPIN, devenue par la suite la SNC HOTEL DE LA BRETONNERIE et ayant été, en conséquence, radiée du registre du commerce dès le 26 février 2007, la cour a pu, sans erreur de droit, regarder ce mémoire d'appel comme présenté par une société qui n'avait plus d'existence juridique ; que, dès lors, la cour a pu, sans erreur de droit, estimer que le mémoire présenté le 28 mars

2008 par la SNC HOTEL DE LA BRETONNERIE n'avait pu avoir pour effet de régulariser le mémoire du 14 septembre 2007, nonobstant la circonstance que la SNC HOTEL DE LA BRETONNERIE disait venir, eu égard aux effets de la fusion-absorption prévue par l'article L. 236-3 du code de commerce, aux droits de la SOCIETE ANONYME HOTEL DE LA BRETONNERIE ; que la cour a pu par suite, à bon droit, juger que ce mémoire du 28 mars 2008 ayant été présenté au-delà du délai d'appel, l'appel principal de la SNC HOTEL DE LA BRETONNERIE était irrecevable et devait, pour ce motif, être rejeté ;

Sur l'arrêt litigieux en tant qu'il a statué sur l'appel incident de la SNC HOTEL DE LA BRETONNERIE :

Considérant qu'aux termes de l'article L. 600-5 du code de l'urbanisme : Lorsqu'elle constate que seule une partie d'un projet de construction ou d'aménagement ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme est illégale, la juridiction administrative peut prononcer une annulation partielle de cette autorisation. / L'autorité compétente prend, à la demande du bénéficiaire de l'autorisation, un arrêté modificatif tenant compte de la décision juridictionnelle devenue définitive. ;

Considérant qu'il ressort du dossier soumis au juge du fond que le jugement du 3 août 2007 du tribunal administratif de Paris avait, sur le fondement des dispositions citées ci-dessus de l'article L. 600-5 du code de l'urbanisme, limité l'annulation du permis de construire du 22 février 2006 à une annulation partielle en tant seulement que celui-ci méconnaissait les dispositions de l'article USM-12 du Plan de sauvegarde et de mise en valeur du Marais lesquelles prévoient que le pétitionnaire qui ne peut satisfaire pour des raisons techniques ou esthétiques aux obligations en matière de stationnement peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant de la réalisation d'aires de stationnement dans le voisinage, en justifiant l'acquisition de places dans un parc privé voisin, en obtenant une concession dans un parc public ou en versant une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement ;

Considérant qu'en estimant, pour rejeter l'appel incident de la SNC HOTEL DE LA BRETONNERIE, que l'illégalité tenant à la méconnaissance de l'article USM-12 du Plan de sauvegarde et de mise en valeur du Marais pouvait être corrigée par l'auteur de la décision en imposant au pétitionnaire le respect des obligations prévues par cet article, et qu'elle était, par suite, susceptible de conduire à une annulation seulement partielle du permis de construire en application de l'article L. 600-5 du code de l'urbanisme, la cour administrative d'appel de Paris n'a pas commis d'erreur de droit ;

Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède que la SNC HOTEL DE LA BRETONNERIE n'est pas fondée à demander l'annulation de l'arrêt de la cour administrative d'appel de Paris qu'elle attaque ; que ses conclusions présentées au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ne peuvent, par suite, qu'être rejetées ; qu'il y a lieu en revanche, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la SNC HOTEL DE LA BRETONNERIE le versement à la ville de Paris de la somme de 2 000 euros et à la société civile immobilière Dial de la somme de 2 000 euros à ce même titre ;

DECIDE :

-----

Article 1er : Le pourvoi de la SNC HOTEL DE LA BRETONNERIE est rejeté.

# Questions



## FINANCES

### Soumission de plein droit à TVA des cessions de terrains par la commune.

Réponse du Ministère de l'Intérieur, outre-mer et collectivités territoriales publiée au JO SENAT le 05/05/2011, p. 1184.

Le 7° de l'article 257 du code général des impôts, dans sa version antérieure à l'entrée en vigueur de la loi de finances rectificative pour 2010 (n° 2010-237 du 9 mars 2010) prévoyait que n'étaient pas imposables à la taxe sur la valeur ajoutée les terrains acquis par des personnes en vue de la construction d'immeubles que ces personnes affectent à un usage d'habitation. Toutefois, lorsque le cédant était une collectivité territoriale ou un groupement, il pouvait, sur option, soumettre la cession à cette taxe qui était alors assise sur le prix total. La taxe était alors due par la collectivité territoriale ou le groupement en application du 4° de l'article 285 du code général des impôts. Depuis l'entrée en vigueur de la loi du 9 mars 2010, soit depuis le 11 mars 2010, les cessions de terrains à bâtir sont soumises de plein droit à la taxe sur la valeur ajoutée. Cette modification visait à assurer la mise en conformité du droit français avec la directive n° 2006-112-CE du 28 novembre 2006 relative au système commun de taxe sur la valeur ajoutée. Dorénavant, en application de l'article 268 du code général des impôts, la base d'imposition de ces cessions de terrains est constituée par le prix total lorsque les terrains ont ouvert droit à déduction lors de leur acquisition par la collectivité, et se limite à la seule marge dégagée par l'opération lorsque les terrains n'avaient pas ouvert un tel droit. L'instruction administrative publiée au Bulletin officiel des impôts du 15 mars 2010 (3 A-3-10) a prévu des mesures transitoires pour le cas où la collectivité avait conclu avec l'acquéreur

d'un terrain un avant-contrat avant l'entrée en vigueur des nouvelles règles, à condition que cet avant-contrat précise les terrains à céder, les conditions de prix et l'identité de l'acquéreur. Ceci étant, il faut rappeler que, dès lors que la cession n'était pas soumise à la taxe sur la valeur ajoutée, cette dernière ne pouvait pas être déduite des travaux d'aménagement et de viabilisation engagés par la commune et se trouvait donc répercutée dans le prix à payer par l'acquéreur. Les communes peuvent donc trouver intérêt, notamment dans le cas où ces travaux représentent une part importante du prix du terrain, à ce nouveau régime et à acquitter la taxe sur la valeur ajoutée sur la marge sous déduction de celle qui aura grevé les travaux.



## POUVOIRS DE POLICE

### Partage des responsabilités entre les collectivités locales et l'Etat concernant les risques inhérents à la baignade et aux activités nautiques.

Réponse du Ministère de l'Ecologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire publiée au JO AN le 17/05/2011, p. 5089.

Selon l'article L. 2213-23 du code général des collectivités territoriales, le maire exerce la police des baignades et des activités nautiques, il réglemente l'utilisation des aménagements réalisés pour la pratique de ces activités et il pourvoit d'urgence à toutes les mesures d'assistance et de secours. Le maire est tenu d'informer le public par une publicité appropriée, en mairie et sur les lieux où elles se pratiquent, des conditions dans lesquelles les baignades et les activités nautiques sont réglementées. Dans l'exercice des pouvoirs de police qui viennent d'être rappelés, le maire

peut voir sa responsabilité pénale engagée, pour homicide et blessures involontaires, parce qu'il n'a pas utilisé ses pouvoirs de police de manière correcte, par exemple pour ne pas avoir interdit la baignade à un endroit particulièrement dangereux, cette absence d'interdiction étant à l'origine d'une noyade, ou encore parce qu'un baigneur s'est blessé sur un obstacle qui aurait dû être signalé, ou enfin pour avoir laissé se dérouler une compétition de sports nautiques alors qu'aucun moyen de secours n'était prévu par les organisateurs, cette absence de secours ayant contribué à la disparition de plusieurs participants après le naufrage d'une embarcation. D'une façon générale, la responsabilité du maire et de la commune est susceptible d'être engagée en raison de l'insuffisance des mesures de prévention et de sauvetage prescrites ou d'une faute dans l'exécution de ces mesures. Toutefois, le maire peut voir sa responsabilité atténuée ou exonérée totalement en raison d'une faute de la victime ou d'un tiers. Par ailleurs, en application de l'article L. 2215-1 du code général des collectivités territoriales, le représentant de l'État dans le département peut être amené, dans les cas où il n'y aurait pas été pourvu par les autorités municipales, à prendre toutes mesures relatives au maintien de la salubrité, de la sûreté et de la tranquillité publique. Il peut également, si le maintien de l'ordre est menacé dans deux ou plusieurs communes limitrophes, se substituer aux maires de ces communes, notamment pour l'exercice des pouvoirs mentionnés à l'article L. 2213-23. Dans ces circonstances, la responsabilité du représentant de l'État dans le département peut donc être engagée.



## COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

Réponse du Ministère de l'Intérieur, outre-mer et collectivités territoriales publiée au JO AN le 24/05/2011, p. 5401.

# Réponses

## Population à prendre en compte pour l'exercice des mandats municipaux et pour le fonctionnement des conseils municipaux.

En application du décret n° 2003-485 du 5 juin 2003 relatif au recensement de la population, les recensements de population sont actualisés et authentifiés par décret, chaque année, et interviennent donc en cours de mandat des conseils municipaux. Ce critère de population a une incidence sur les règles de fonctionnement applicables au sein du conseil municipal, telles que les délais de convocation, l'adoption d'un règlement intérieur, ou encore la tenue du débat d'orientation budgétaire et l'espace d'expression réservé aux conseillers de l'opposition dans le bulletin d'information municipale. Aussi, dans un objectif de stabilisation des règles applicables à l'exercice des mandats municipaux et au fonctionnement des conseils municipaux, le décret n° 2010-783 du 8 juillet 2010 portant modifications diverses du code général des collectivités territoriales, élaboré en concertation avec l'Association des maires de France, est venu préciser, dans son chapitre 1er, la population à prendre en compte pour l'exercice des mandats municipaux et pour le fonctionnement des conseils municipaux. Les articles 2 et 3 du décret précité ont modifié les articles R. 2151-2 à R. 2151-4 du code général des collectivités territoriales, en précisant que la population de référence est celle authentifiée avant le renouvellement intégral du conseil municipal et qu'elle reste valable pour la durée du mandat, indépendamment des variations de population constatées par la suite. Les variations relatives au nombre d'habitants en cours de mandat sont neutralisées. Les règles de fonctionnement du conseil municipal sont ainsi stabilisées pour la durée du mandat. Des mesures transitoires, prévues à l'article 4, ont permis aux communes de retenir la population de référence qui leur est la plus favorable jusqu'au prochain renouvellement du conseil municipal, en écartant éventuellement celui de la population légale arrêté au 1er janvier 2010, pour retenir celui en vigueur au moment de leur élection, à savoir celui arrêté au 1er janvier 2008 ou, pour les conseils municipaux ayant été intégralement renouvelés en 2009, au 1er janvier 2009.



## TRAVAUX PUBLICS

Dans le cadre d'études préalables, un arrêté préfectoral peut autoriser les agents des collectivités locales à pénétrer dans une propriété privée.

Réponse du Ministère de l'Intérieur, outre-mer et collectivités territoriales publiée au JO AN le 26/04/2011, p. 4309.

L'article 1er de la loi du 29 décembre 1892 relative aux dommages causés à la propriété privée par l'exécution des travaux publics, modifié par l'article 86 de la loi du 12 mai 2009, prévoit que les agents de l'administration ou les personnes auxquelles elle délègue ses droits ne peuvent pénétrer dans les propriétés privées pour y exécuter les opérations nécessaires à l'étude des projets de travaux publics, civils ou militaires, exécutés pour le compte de l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements, ainsi que des établissements publics, qu'en vertu d'un arrêté préfectoral indiquant les communes sur le territoire desquelles les études doivent être faites. Depuis la modification législative intervenue en 2009, ces dispositions s'appliquent à toutes les collectivités territoriales, quelles qu'elles soient, et aux établissements publics, notamment ceux de coopération intercommunale. En application de l'article 9 de la loi précitée, l'occupation des terrains ou des carrières nécessaires à l'exécution des travaux publics ne peut être ordonnée pour un délai supérieur à cinq années. Une durée de quatre mois pour les travaux ne serait donc pas un obstacle. Par ailleurs, la possibilité d'entrer dans les propriétés privées peut s'appliquer aux propriétés closes, à la condition que l'intervention ait lieu cinq jours après notification au propriétaire, ou, en son absence, au gardien de la propriété. Toutefois, l'article 2 de la loi précitée précise qu'aucune occupation temporaire de terrain ne peut être autorisée à l'intérieur des propriétés attenantes

aux habitations et closes par des murs ou par des clôtures équivalentes, suivant les usages du pays. Par ailleurs, l'intervention ne doit concerner que l'exécution d'opérations nécessaires à l'étude des projets de travaux publics et non des travaux en eux-mêmes. Il résulte des dispositions qui précèdent qu'il n'est pas possible de se fonder sur la loi du 29 décembre 1892 pour exécuter, par voie d'arrêté préfectoral, des travaux de pose d'une canalisation d'eaux usées dans une propriété close par un mur et située en zone urbaine.



## URBANISME

Dans le cas d'une construction sans autorisation la TLE est majorée d'une amende fiscale, outre le fait que l'infraction pénale soit reconnue.

Réponse du Ministère de l'Écologie, du développement durable, des transports et du logement publiée au JO AN le 12/05/2011, p. 1254.

Il résulte des dispositions du II de l'article 1723 quater du code général des impôts que la taxe locale d'équipement (ainsi que les taxes d'urbanisme assimilées), majorée d'une amende fiscale d'égal montant, est due dès lors qu'une construction a été faite sans autorisation ou en méconnaissance des prescriptions du permis de construire, sans qu'il y ait lieu de rechercher si le redevable s'est ainsi rendu coupable d'une infraction pénale ; il en va de même dans le cas où ces faits constituent une infraction pénale prescrite (CE 16 avril 2010, req. n° 305.835, « M. et Mme Genre ») ou suivie d'une régularisation par la délivrance d'un permis de construire (CAA Marseille, 21 février 2007, req. n° 03MA01190, « M. Serrano »).

# Textes officiels

## FINANCES

DÉCRET N° 2011-515 DU 10 MAI 2011 RELATIF AU CALCUL DES MODALITÉS DE REMBOURSEMENT DES FRAIS DE FONCTIONNEMENT DES SERVICES MIS À DISPOSITION DANS LE CADRE DE L'ARTICLE L. 5211-4-4 DU CGCT.  
JO DU 12 MAI 2011, P. 8237.

DÉCRET N° 2011-514 DU 10 MAI 2011 RELATIF AUX DOTATIONS DE L'ÉTAT AUX COLLECTIVITÉS TERRITORIALES ET À LA PÉRÉQUATION DES RESSOURCES FISCALES DES DÉPARTEMENTS.  
JO DU 12 MAI 2011, P. 8235.

DÉCRET N° 2011-507 DU 10 MAI 2011 PRIS EN APPLICATION DE L'ARTICLE 83 DE LA LOI N° 2010-1658 DU 29 DÉCEMBRE 2010 DE FINANCES RECTIFICATIVE POUR 2010.  
JO N° 0110 DU 12 MAI 2011, P. 8182.

ARRÊTÉ DU 11 MAI 2011 PRIS EN APPLICATION DU PRÉAMBULE DE L'ANNEXE 1 DU CGCT PORTANT FIXATION DES MODALITÉS DE JUSTIFICATION DES DÉPENSES DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES, DE LEURS ÉTABLISSEMENTS PUBLICS ET DES ÉTABLISSEMENTS PUBLICS DE SANTÉ.  
JO DU 20 MAI 2011, P. 8785.

ARRÊTÉ DU 13 AVRIL 2011 FIXANT LE TAUX DE LA CONTRIBUTION DE SOLIDARITÉ TERRITORIALE.  
JO N° 0106 DU 7 MAI 2011, P. 7386.

CIRCULAIRE DU 26 AVRIL 2011 RELATIVE AUX COMPENSATIONS À VERSER EN 2011 AUX COLLECTIVITÉS LOCALES POUR LES EXONÉRATIONS RELATIVES À LA FISCALITÉ LOCALE DÉCIDÉES PAR L'ÉTAT.  
MINISTÈRE CHARGÉ DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES - N° COT/B/11/08769/ C

CIRCULAIRE DU 26 AVRIL 2011 RELATIVE À LA DOTATION D'INTERCOMMUNALITÉ DES EPCI À FISCALITÉ PROPRE.  
MINISTÈRE CHARGÉ DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES - NOR : COTB1109728 C

CIRCULAIRE DU 22 AVRIL 2011 RELATIVE À LA RÉPARTITION DE LA DOTATION NATIONALE DE PÉRÉQUATION (DNP) POUR L'ANNÉE 2011.  
MINISTÈRE CHARGÉ DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES - NOR : COT/B/11/09435/C

CIRCULAIRE DU 21 AVRIL 2011 RELATIVE À L'ATTRIBUTION DE LA DOTATION DE SOLIDARITÉ RURALE EN 2011.  
MINISTÈRE CHARGÉ DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES - NOR : COT/B/11/09660/C

CIRCULAIRE DU 14 AVRIL 2011 RELATIVE À LA RÉPARTITION DE LA DOTATION PARTICULIÈRE «ÉLU LOCAL» POUR 2011.  
MINISTÈRE CHARGÉ DES COLLECTIVITÉS LOCALES - NOR : COTB1109345C

INSTRUCTION DU 10 MAI 2011 RELATIVE À LA CONTRIBUTION ÉCONOMIQUE TERRITORIALE. DÉGRÈVEMENT TRANSITOIRE (ART. 2 DE LA LOI DE FINANCES POUR 2010).  
MINISTÈRE DU BUDGET - NOR : ECEL1110016J

## URBANISME

CIRCULAIRE DU 29 AVRIL 2011 RELATIVE AU RÉGIME JURIDIQUES DES SOCIÉTÉS PUBLIQUES LOCALES (SPL) ET DES SOCIÉTÉS PUBLIQUES LOCALES D'AMÉNAGEMENT (SPLA).  
MINISTÈRE CHARGÉ DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES - NOR : COT/B/11/08052/ C

CIRCULAIRE DU 27 AVRIL 2011 RELATIVE À LA MISE EN OEUVRE DES CONTRATS URBAINS DE COHÉSION SOCIALE (CUCS) EXPÉRIMENTAUX.  
NOR : PRMX1111982C

## MARCHÉS PUBLICS

ARRÊTÉ DU 5 MAI 2011 RELATIF AUX MODALITÉS DE PRISE EN COMPTE DES INCIDENCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES VÉHICULES À MOTEUR DANS LES PROCÉDURES DE COMMANDE PUBLIQUE.  
JO DU 6 MAI 2011, P. 7754.

DÉCRET N° 2011-493 DU 5 MAI 2011 RELATIF À LA PRISE EN COMPTE DES INCIDENCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES VÉHICULES À MOTEUR DANS LES PROCÉDURES DE COMMANDE PUBLIQUE.  
JO DU 6 MAI 2011, P. 7751.

## ADMINISTRATION

LOI N° 2011-525 DU 17 MAI 2011 DE SIMPLIFICATION ET D'AMÉLIORATION DE LA QUALITÉ DU DROIT.  
JO DU 18 MAI 2011, P.8537.

DÉCRET N° 2011-511 DU 10 MAI 2011 PORTANT DISPOSITIONS RELATIVES AUX MANDATS CONFÉIÉS PAR LES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES ET LEURS ÉTABLISSEMENTS PUBLICS EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 1611-7 DU CGCT.  
JO DU 12 MAI 2011, P. 8215.

## ÉNERGIE

ORDONNANCE N° 2011-504 DU 9 MAI 2011 PORTANT CODIFICATION DE LA PARTIE LÉGISLATIVE DU CODE DE L'ÉNERGIE.  
JO DU 10 MAI 2011, P. 7954.

## SÉCURITÉ

CIRCULAIRE DU 22 AVRIL 2011 RELATIVE AUX NOUVELLES DISPOSITIONS CONTENUES DANS LA VERSION 2011 DU PLAN NATIONAL CANICULE ET À L'ORGANISATION DE LA PERMANENCE DES SOINS PROPRE À LA PÉRIODE ESTIVALE.  
NOR : ETPS1111965C.

CIRCULAIRE DU 15 AVRIL 2011 RELATIVE À LA RESPONSABILITÉ EN MATIÈRE DE CONSERVATION ET DE SÉCURITÉ DES MONUMENTS HISTORIQUES : ORGANISATION DE SPECTACLES PYROTECHNIQUES ET FEUX D'ARTIFICE.  
NOR : MCCC1110719C.

Retrouvez tous les numéros d'Espace infos et d'autres informations utiles sur notre site : [www.cfmel.fr](http://www.cfmel.fr)

## Espace infos

Directeur de la publication :  
Jacques MUSCAT

Rédaction : Philippe BONNAUD,  
Nicolas SENES, Sophie VAN MIGOM  
et Zohra MOKRANI.

Secrétaire de rédaction : Zohra MOKRANI

Edition : CFMEL - Maison des Élus  
Mas d'Alco - 1977, avenue des Moulins  
34080 MONTPELLIER cedex

Tél : 04 67 67 60 06 - Fax : 04 67 67 75 16  
Mail : [cfmel@cfmel.fr](mailto:cfmel@cfmel.fr)  
[www.cfmel.fr](http://www.cfmel.fr)

Conception : Oveanet ([www.oveanet.fr/pao](http://www.oveanet.fr/pao))  
Réalisation : CFMEL