

# ESPACE

# infos

Lettre d'information du CFMEL

n°44 • Avril 2012



## Dossier du mois

### LES PROCÉDURES D'ACQUISITIONS FONCIÈRES.

... Suite et fin du précédent numéro.



## Sommaire

DOSSIER DU MOIS  
LES PROCÉDURES  
D'ACQUISITIONS FONCIÈRES.

1-4

FORUM / EN BREF

5

QUESTIONS - REPONSES

6-7

TEXTES OFFICIELS

8

### 3. LA ZONE D'AMENAGEMENT DIFFÉRÉ : ZAD.

La ZAD permet une appropriation du foncier, destinée à préparer la réalisation d'opérations d'aménagement du territoire. Elle permet à la collectivité de disposer d'un droit de préemption destiné à la réalisation d'une ou plusieurs des actions ou des opérations d'aménagement. C'est un outil d'anticipation.

La ZAD peut être créée sur toutes les communes (avec ou sans document d'urbanisme) et sur toutes les zones.

#### 3.1 - Objectifs

Ils sont identiques à ceux du DPU

#### 3.2 - Mise en place

Durée de validité d'une ZAD : 6 ans renouvelable.

Création par arrêté préfectoral, qui détermine le périmètre de la ZAD et désigne le titulaire du droit de préemption.

Cet arrêté est pris sur proposition de la commune ou de l'EPCI compétent pour l'élaboration des documents d'urbanisme et la réalisation de ZAC. Cette proposition résulte d'une délibération explicitant les raisons de la ZAD, désignant le

titulaire et définissant le périmètre. Le titulaire peut être une collectivité publique, un établissement public y ayant vocation ou le concessionnaire d'une opération d'aménagement.

#### 3.3 - Acquisition

Les acquisitions peuvent se faire à l'amiable, par préemption ou par expropriation.

Par préemption la procédure d'exercice de ce droit, les objectifs et l'utilisation des biens sont identiques à ceux du droit du DPU.

Exception : l'avis des domaines est obligatoire, quelque soit le montant du prix indiqué dans la DIA, avant toute décision de préemption.

### 4. LE DROIT DE PRÉEMPTION AU TITRE DES ESPACES NATURELS SENSIBLES

Le département est compétent pour mettre en place les zones de préemption.

#### 4.1 - Objectifs

La préservation de la qualité :

- des sites,
- des paysages,
- des milieux naturels,

# Dossier du mois

- des champs naturels d'expansion de crues,  
- la sauvegarde des habitats naturels,  
et ce dans le cadre d'une politique de protection,  
de gestion et d'ouverture au public des espaces  
naturels sensibles.

## 4.2 - Bénéficiaire du droit de préemption

Le département est titulaire du droit de préemption.

Si le département n'exerce pas son droit de préemption, peuvent préempter par substitution :  
- le conservatoire du littoral et des rivages lacustres lorsqu'il est territorialement compétent,  
- l'établissement public chargé du parc national ou du parc régional.  
- la commune par substitution au département et au conservatoire ou au parc lorsque ces derniers sont compétents.

Le département peut déléguer son droit de préemption. La commune peut déléguer son droit de préemption à un EPCI à condition qu'il y ait vocation et qu'il ait donné son accord.

## 4.3 - Procédure :

Le point de départ de tous les délais est la date d'arrivée de la DIA au département.

A compter de la date d'arrivée au département, celui-ci, ou son délégataire, a deux mois pour exercer son droit de préemption, si le conservatoire du littoral est compétent, il a deux mois et demi, la commune, ou son délégataire, a trois mois. Le silence des bénéficiaires du droit de préemption à l'issue de ces délais vaut renonciation à l'exercice de ces droits.

L'avis des domaines : Idem § « acquisitions amiables »

Notification : Idem § « DPU » sauf en ce qui concerne la notification des documents qui doivent respecter les délais indiqués ci-dessus.

Motivation : Sur la forme idem § « DPU »

Sur le fond, il convient de développer à la fois :

- en quoi le terrain et/ou le secteur dans lequel il se situe, présente un intérêt au titre de la préservation de la qualité des sites, des paysages... selon l'article L142-1 (cf supra « 1 » « objectifs »),  
- le descriptif (même sommaire) des aménagements permettant l'ouverture au public ou au contraire les raisons de sa fermeture en raison de sa fragilité.

## 4.4 - Prix et paiement du prix

Idem § « DPU »

## 4.5 - Utilisation

Les terrains acquis par préemption, doivent être aménagés, au moyen d'équipements légers, pour être ouverts au public, sauf exception justifiée par la fragilité du milieu.

Cet aménagement doit être compatible avec la sauvegarde des sites, des paysages et des milieux naturels.

Si un terrain acquis par exercice du droit de préemption n'a pas été utilisé comme espace naturel, dans les conditions définies à l'article L. 142-10, dans le délai de 10 ans à compter de son acquisition, l'ancien propriétaire peut demander qu'il lui soit rétrocédé.

## 5. LES ADJUDICATIONS

Les dispositions suivantes concernent les préemptions au titre des ENS, du DPU ou de la ZAD.

### 5.1 - Les adjudications volontaires

Ventes réalisées sous forme adjudicataire du fait de la seule volonté du propriétaire. Une DIA doit être souscrite, au moins deux mois avant l'adjudication, indiquant la mise à prix.

Le bénéficiaire peut exercer son droit de préemption en offrant un prix. Il s'agit d'une offre de prix et en aucun cas la vente ne peut être considérée comme parfaite même si le prix offert est celui de la mise à prix. Le propriétaire peut accepter l'offre du bénéficiaire, retirer son bien de la vente ou refuser l'offre qui entraînera une fixation judiciaire du prix (cf supra droit de préemption ENS ou DPU § « prix »).

L'adjudication ne peut avoir lieu qu'après que le droit de préemption ait été purgé.

### 5.2 - Les adjudications forcées

Les préemptions peuvent être exercées suite à une adjudication, lorsque cette procédure est rendue obligatoire par une disposition législative ou réglementaire. Une déclaration doit être adressée

par le greffier de la juridiction ou du notaire chargé de procéder à la vente, au moins 30 jours avant la date de l'adjudication, à la mairie en cas de DPU ou de ZAD, au conseil général en cas d'ENS.

La préemption intervient :

- après l'adjudication,  
- au prix de la dernière enchère ou surenchère (le bénéficiaire n'a pas le choix de réviser le prix).

La décision de préemption doit être notifiée, en LRAR, au greffier ou au notaire avant l'expiration d'un délai de 30 jours à compter de l'adjudication. Pour le reste les objectifs et la procédure relative aux ENS, au DPU ou à la ZAD doivent être respectés.

## 5.3 - Remarques

- Surtout ne pas s'arrêter au montant de la mise à prix, qui souvent très bas paraît très attractif, en pensant faire une bonne affaire, les prix des enchères peuvent monter très hauts.  
- Tant en adjudication volontaire que forcée, il n'existe pas d'obligation de communiquer les résultats des enchères, c'est au bénéficiaire de se renseigner auprès du tribunal ou du notaire.

- En adjudication forcée on peut considérer deux périodes et deux possibilités pour le bénéficiaire :  
1) avant l'adjudication : il peut être intéressant pour le bénéficiaire de se porter adjudicataire, comme n'importe quel adjudicataire, devant le tribunal. A ce stade les contraintes du droit de préemption ne s'appliquent pas et les risques de contentieux sont moindres.  
2) après l'adjudication : si le bénéficiaire n'a pas été déclaré adjudicataire ou s'il n'a pas voulu se porter adjudicataire, il peut exercer son droit de préemption comme indiqué ci-dessus.

## 6. LE DROIT DE PRÉEMPTION SUR LES FONDS DE COMMERCE, ARTISANAUX ET LES BAUX COMMERCIAUX ET LES TERRAINS FAISANT L'OBJET DE PROJETS D'AMENAGEMENT COMMERCIAL

### 6.1 - Objectifs

Ce droit de préemption, ouvert aux communes, peut être mis en place afin de sauvegarder le commerce et l'artisanat.

# Dossier du mois

## 6.2 - Mise en place

La commune soumet pour avis à la chambre de commerce et d'industrie et à la chambre des métiers et de l'artisanat du ressort de la commune :

- le projet de délibération du conseil municipal,
- le projet de plan délimitant le périmètre,
- un rapport analysant la situation du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur de ce périmètre et les menaces pesant sur la diversité commerciale et artisanale.

En l'absence d'observations de ces deux organismes dans les deux mois de leur saisine, leur avis est réputé favorable.

Le conseil municipal délibère sur la base d'une délibération motivée.

## 6.3 - Biens concernés

Dans le périmètre délibéré, sont soumises au droit de préemption les cessions à titre onéreux :

- de fonds artisanaux,
- de fonds de commerce,
- de baux commerciaux,
- les cessions de terrains portants ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 mètres carrés.

## 6.4 - Procédure de préemption

Dans les deux mois, à compter de la réception de la DIA en mairie, la commune notifie au cédant :

- soit qu'il acquière au prix et conditions proposées,
- soit qu'il renonce à l'exercice du droit de préemption (le silence à l'issue des deux mois équivaut à renonciation),
- soit son offre d'acquiescer au prix ou aux conditions fixées par l'autorité judiciaire.

## 6.5 - Le cahier des charges

Lors de la rétrocession du bien par la commune, un cahier des charges de rétrocession est élaboré, comportant les clauses permettant d'assurer le respect des objectifs de diversité et de promotion du développement de l'activité commerciale ou artisanale et les conditions de résiliation en cas d'inexécution par le cessionnaire du cahier des charges.

Ce cahier des charges est approuvé par délibération du conseil municipal.

Le maire publie par voie d'affichage en mairie, pendant 15 jours, un avis de rétrocession comportant un appel à candidature.

En cas de bail, l'accord préalable du bailleur est obligatoire à peine de nullité.

En cas de désaccord du bailleur, il saisit le président du TGI pour faire valider son opposition.

## 6.6 - La rétrocession

Le bien doit être rétrocédé dans un délai d'un an à compter de l'acquisition à une entreprise immatriculée au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers, en vue d'une exploitation destinée à préserver la diversité et à promouvoir le développement de l'activité commerciale et artisanale dans le périmètre concerné.

Durant cette période la commune peut passer des conventions précaires, non soumises au statut des baux commerciaux.

Si la rétrocession n'est pas intervenue à l'expiration du délai d'un an, l'acquéreur évincé (si son identité a été mentionnée dans la DIA) bénéficie d'un droit de priorité d'acquisition.

## 7. LE DROIT DE PRÉEMPTION AU TITRE DES PÉRIMÈTRES DE PROTECTION ET MISE EN VALEUR DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS PÉRIURBAINS

### 7.1 - Objectifs

Afin de mettre en oeuvre une politique de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels, le département peut délimiter des périmètres d'intervention.

### 7.2 - Mise en place

Le département délimite des périmètres :  
- qui ne peuvent porter sur les U, NA ou UA des POS et PLU, sur les zones constructibles des cartes communales, sur les périmètres de ZAD,  
- qui doivent être compatibles avec le schéma de cohérence territoriale, s'il en existe un.  
Ce périmètre comprend un plan de délimitation

et une notice qui analyse l'état initial de ces espaces et expose les motifs du choix du périmètre, notamment les bénéfices attendus de son institution sur l'agriculture, la forêt et l'environnement.

Le département élabore un programme d'action qui précise les aménagements et les orientations de gestion destinés à favoriser l'exploitation agricole, la gestion forestière, la préservation et la valorisation des espaces naturels et des paysages au sein du périmètre.

Le périmètre et le programme d'action sont élaborés en accord avec la ou des communes concernées ou les établissements publics compétents en matière de plan local d'urbanisme.

Le département doit recueillir l'avis, notamment, de la chambre départementale d'agriculture.

Le périmètre est soumis à enquête publique. Toute modification du périmètre ayant pour effet d'en retirer un ou plusieurs terrains ne peut intervenir que par décret.

### 7.3- Acquisitions

A l'intérieur du périmètre les terrains peuvent être acquis par différents moyens :

1) A l'amiable ou par expropriation :

- par le département,
- par une autre collectivité territoriale ou un établissement public de coopération intercommunale,
- par un établissement public d'aménagement ou un établissement public foncier.

2) Par préemption :

- si le périmètre se situe dans une zone de préemption des espaces naturels sensibles, par exercice de ce droit,
- si le périmètre n'est pas situé dans une telle zone, le département peut demander d'agir en son nom, soit à la SAFER, soit à un établissement public d'aménagement ou un établissement public foncier.

### 7.4 - Gestion des biens acquis

Ces biens sont intégrés dans le domaine privé de la collectivité territoriale ou de l'établissement public qui les a acquis. Ils doivent être utilisés en vue de la réalisation des objectifs définis par le programme d'action.

# Dossier du mois

Ils peuvent être cédés de gré à gré, loués conformément aux dispositions du titre Ier du livre IV du code rural ou concédés temporairement à des personnes publiques ou privées à la condition que ces personnes les utilisent aux fins prescrites par le cahier des charges annexé à l'acte de vente, de location ou de concession temporaire.

La cession, la location ou la concession fait l'objet d'un appel de candidature.

## 8 - LE DROIT DE PRIORITÉ

### 8.1 - Objectifs

Le droit de priorité peut être exercé pour la réalisation, dans l'intérêt général, d'actions ou d'opérations répondant aux objets définis à l'article L300-1 (cf DPU).

### 8.2 - Bénéficiaires du droit de priorité

Les communes et les EPCI titulaires du droit de préemption urbain.

### 8.3 - Biens concernés

Tout projet de cession d'un immeuble ou de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble situé sur le territoire de la commune ou de l'EPCI et appartenant à :

- l'Etat
- des sociétés dont l'Etat détient la moitié du capital,
- Réseau ferré de France,
- Société nationale des chemins de fer français,
- Voies navigables de France,
- des établissements publics dont la liste est fixée par décret.

### 8.4 - Procédure

La commune ou l'EPCI a deux mois, à compter de la notification de l'intention d'aliéner, pour exercer son droit de priorité.

La DIA indique le prix de vente tel qu'il est estimé par le directeur des services fiscaux.

Le bénéficiaire du droit de priorité peut :

- décider d'acquérir au prix déclaré dans la DIA,
- proposer un prix inférieur en tenant compte de la décote, si les terrains sont destinés à la réalisation de programmes de constructions comportant

essentiellement des logements, dont une partie au moins est réalisée en logement social.

A défaut d'accord sur le prix, le bénéficiaire peut saisir le juge de l'expropriation afin qu'il fixe le prix. Il doit en informer le vendeur.

### 8.5 - DPU et droit de priorité

Si une aliénation a été notifiée au titre de droit de priorité, le DPU n'est pas applicable.

## 9. L'EXPROPRIATION POUR UTILITÉ PUBLIQUE

### 9.1 - Définition

L'expropriation pour cause d'utilité publique est une procédure administrative et judiciaire par laquelle l'administration utilise son pouvoir de contrainte pour obtenir la propriété d'un bien en vue de la réalisation d'un objet d'intérêt général, sous réserve d'une « juste et préalable » indemnité.

### 9.2 - Bénéficiaires

L'Etat, les collectivités locales, leurs concessionnaires, les établissements publics, certaines personnes auxquelles la loi a reconnu ce droit (organismes assumant une mission de service public).

### 9.3 - Phases de l'expropriation

1) La déclaration d'utilité publique (DUP) : C'est un arrêté préfectoral, pris après concertation et enquête publique et qui porte sur l'opération entière (y compris les parcelles appartenant déjà à l'expropriant).

Pour être déclarée d'utilité publique, l'opération doit satisfaire un projet public général ; elle doit être nécessaire et les intérêts de l'opération doivent être supérieurs aux inconvénients (théorie jurisprudentielle du bilan).

2) L'arrêté de cessibilité : C'est un arrêté préfectoral qui déclare cessibles les propriétés ou parties de propriété nécessaires à la réalisation de l'opération et qui n'ont pu être acquises à l'amiable.

Cet arrêté intervient après une enquête parcellaire.

Remarque : l'enquête préalable à la DUP et l'enquête parcellaire peuvent être menées conjointement.

3) L'ordonnance d'expropriation (phase judiciaire). Le juge, saisi par le préfet, transfère à la collectivité la propriété des biens, et éteint ainsi tout droit réel et personnel (hypothèques, privilèges, baux) pouvant exister sur les immeubles.

4) La fixation de l'indemnité (phase judiciaire). Le juge de l'expropriation procède à la fixation des indemnités. Cette procédure est indépendante de l'ordonnance d'expropriation.

L'indemnisation couvre la totalité du préjudice. Elle comprend :

- l'indemnité principale qui représente la valeur vénale des biens,
- l'indemnité de emploi : % de l'indemnité principale fixé par les services fiscaux. Elle est due même en cas de cession amiable dès que la DUP est prise.
- les indemnités accessoires.

5) Le droit de rétrocession : Dans le cas où les immeubles expropriés n'ont pas reçu, dans le délai de 5 ans, la destination prévue ou ont cessé de recevoir cette destination, les anciens propriétaires peuvent en demander la rétrocession, et ce pendant un délai de 30 ans à compter de l'ordonnance d'expropriation.

Françoise DUPUY,  
Chef de service,  
Direction à l'action foncière et immobilière,  
Conseil général de l'Hérault.

... Suite et fin du précédent numéro.

Vous pouvez retrouver l'intégralité de ce dossier du mois auprès du CFMEL.

Un guide des procédures d'acquisitions foncières a été édité par le Conseil Général, pour tous renseignements, contactez le Service observatoire stratégies conseils.

## ANIANE

Du 10 juin au 8 juillet :  
Exposition Patchworks  
Jeux d'étoffes - Géométries variables  
à la Chapelle des Pénitents.  
Vernissage dimanche 10 juin à partir  
de 17h00. Ouvert tous les jours de  
15h00 à 19h00.

Vendredi 22 juin à 22h30 :  
Gala des élèves du cours de danse.  
«Les rythmes de la vie»,  
à la salle des fêtes. Entrée libre,  
organisé par le Foyer rural.

Samedi 23 juin à 20h30 :  
Traidition. Feu de la Saint-Jean à la  
salle des fêtes. Entrée libre, organisé  
par le foyer rural.

Vendredi 30 juin à 21h00 :  
Concert «Nuits couleurs».  
Kady Diarra.  
Place Etienne Sanier, entrée libre,  
buvette et petite  
restauration sur place.  
Plus d'infos : [www.nuitscouleurs.com](http://www.nuitscouleurs.com)  
ou au 06-35-38-87-31.

Contact :  
Service culture / communication  
Mairie d'Aniane  
04-67-57-63-91  
[com.anianegmail.com](mailto:com.anianegmail.com)

## PETITE ENFANCE

Le Conseil d'Etat a validé le décret du 7 juin 2010 relatif aux établissements et services d'accueil des enfants de moins de 6 ans, malgré la saisine de plusieurs associations, demandant son annulation.

Les juges valident notamment les dispositions relatives à :

- la surcapacité temporaire d'accueil des enfants de 10 à 20% selon la taille de l'établissement (article 9).
- la possibilité de remplacer le personnel de direction par une personne présente dans l'établissement (article 15).
- la réduction de 40% de la part minimale des effectifs du personnel chargé de l'encadrement des enfants, composé notamment d'éducateurs de jeunes enfants (article 19).
- la création des jardins d'éveil.

Conseil d'Etat, 25 janvier 2012, req. n° 342210.

## ENSEIGNEMENT

La circulaire relative aux règles de prise en charge par les communes des dépenses de fonctionnement des écoles privées sous contrat, publiée le 15 février 2012 apporte deux précisions utiles :

- 1- la commune est tenue d'assumer la prise en charge des dépenses de fonctionnement des classes élémentaires privées sous contrat d'association seulement pour les élèves domiciliés sur son territoire.
- 2- la commune doit supporter les dépenses de fonctionnement des classes maternelles et enfantines privées, seulement lorsqu'elle a donné son accord à la mise sous contrat d'association de ces classes.

Circulaire n° 2012-025 du 15 février 2012, relative aux règles de prise en charge par les communes des dépenses de fonctionnement des écoles privées sous contrat, NOR: MENF1203453C.

## INTERCOMMUNALITÉ

La loi dite « Pélissard » du 29 février 2012 assouplit les règles relatives à la refonte de la carte intercommunale et rectifie certaines dispositions de la loi n° 2012-1563 du 16 décembre 2010 de réforme des collectivités territoriales notamment, en matière de transfert des pouvoirs de police des présidents d'EPCI.

En effet, désormais, l'article L. 5211-9-2 du CGCT donne la faculté aux présidents des EPCI concernés, de s'opposer aux transferts de pouvoirs de police opérés de plein droit (déchets ménagers, assainissement, gens du voyage), dans un délai de 6 mois, soit suivant leur élection, soit suivant la date à laquelle ont été transférées les compétences. De plus, un nouveau délai de 3 mois (jusqu'au 1er juin 2012), est ouvert pour permettre au président de l'EPCI, de renoncer au transfert des pouvoirs de police à son profit, si un ou plusieurs maires s'y étaient opposés, par notification à chacun des maires des communes membres.

Loi n° 2012-281 du 29 février 2012 visant à assouplir les règles relatives à la refonte de la carte communale, JORF du 1er mars 2012, p. 3930.

## URBANISME

Après l'abrogation des cessions gratuites, le conseil constitutionnel poursuit son œuvre de protection du droit de propriété à l'occasion d'une nouvelle question prioritaire de constitutionnalité.

Il déclare inconstitutionnelle la procédure de prise de possession anticipée des biens expropriés, contre paiement d'une partie du prix et consignation de l'autre partie, alors que la phase judiciaire de fixation du prix est suspendue par un appel.

Les articles L. 15-1 et L. 15-2 du code de l'expropriation sont donc abrogés, mais à une date différée : le 1er juillet 2013, permettant ainsi au législateur de régulariser la procédure d'expropriation.

Conseil Constitutionnel, Décision du 6 avril 2012, n°2012-226 QPC.

# Questions



## URBANISME

Les communes ne sont pas tenues de répondre aux questionnaires présentés par les notaires leur demandant des renseignements d'urbanisme. La réponse doit être appréciée au cas par cas.

Réponse du Ministère de l'écologie publiée au JO Sénat le 19/04/2012, p. 973.

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 (POS), plans locaux d'urbanisme (PLU), zones d'aménagement différé (ZAD), 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. Elles doivent donc apprécier, au cas par cas, s'il est souhaitable ou non d'apporter une réponse à ces questionnaires.



## MARCHÉS PUBLICS

La décision relative au paiement des frais de reprographie des documents de consultation, par le pouvoir adjudicateur, est une exception justifiée par son coût disproportionné.

Réponse du Ministère de l'Intérieur publiée au JO Sénat le 22/03/2012, p. 752.

Aux termes de l'alinéa 2 de l'article 41 du code des marchés publics, les « documents nécessaires à la consultation des candidats à un marché ou à un accord-cadre leur sont remis gratuitement. Toutefois, le pouvoir adjudicateur peut décider que ces documents leur sont remis contre paiement des frais de reprographie. Le montant et les modalités de paiement de ces frais figurent dans l'avis d'appel public à la concurrence ou dans les documents de la consultation. » La gratuité des documents de consultation constitue donc un principe, que confirme le développement de la mise en ligne de ces derniers, et leur caractère payant une exception, justifiée le cas échéant par le coût disproportionné de la reprographie pour le pouvoir adjudicateur. Le code des marchés publics, tout comme le guide des bonnes pratiques en matière de marchés publics, ne comporte pas d'indication sur la possibilité de consulter sur place les documents de consultation, quel qu'en soit le motif. Toutefois, s'agissant de documents volumineux ou confidentiels, qui ne peuvent donc figurer tels quels dans le dossier de consultation, certains pouvoirs adjudicateurs permettent aux candidats de consulter sur place les documents considérés ; l'avis d'appel à la concurrence ou le règlement de consultation en précisent les modalités. Il paraîtrait ainsi de bonne pratique que, sauf si le dossier de consultation est accessible intégralement et gratuitement par voie dématérialisée, les pouvoirs adjudicateurs qui perçoivent des frais en contrepartie de la reprographie de ce dernier tiennent à la disposition des candidats un exemplaire en consultation libre, selon des modalités qu'ils fixent.



## INTERCOMMUNALITÉ

Limites du transfert du pouvoir de police en matière d'assainissement au Président de l'EPCI.

Réponse du Ministère chargé des collectivités territoriales publiée au JO Sénat le 29/03/2012, p. 791.

Conformément au premier alinéa du I de l'article L. 5211-9-2 du code général des collectivités territoriales (CGCT), « lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre est compétent en matière d'assainissement, les maires des communes membres de celui-ci transfèrent au président de cet établissement les attributions lui permettant de réglementer cette activité ». Au regard des dispositions précitées, le pouvoir de police spéciale transféré au président de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre consiste à réglementer l'assainissement. Ce pouvoir de police spéciale est fondé sur les articles L. 13111-1 et L. 13111-2 du code de la santé publique. Conformément à l'article L. 1311-1 du code de la santé publique, des décrets en Conseil d'État « fixent les règles générales d'hygiène et toutes autres mesures propres à préserver la santé de l'homme, notamment en matière [...] d'évacuation, de traitement, d'élimination et d'utilisation des eaux usées ». Les dispositions réglementaires précitées peuvent être « complétées par des arrêtés du maire ayant pour objet d'édicter des dispositions particulières en vue d'assurer la protection de la santé publique » dans la commune en vertu de l'article L. 1311-2 du même code. Ainsi, le pouvoir de police spéciale transféré au président de l'EPCI à fiscalité propre se limite aux mesures de nature réglementaire relatives à l'assainissement. Les pouvoirs de police spéciale du maire consistant à accorder des dérogations pour le raccordement de certains immeubles aux réseaux publics de collecte (article L. 1331-1 du code de la santé publique) ou à prescrire la suppression des mares ou fossés à eau stagnante (articles L. 2213-29 à L. 2213-31 du CGCT) ne font donc pas l'objet d'un transfert au président

# Réponses

de l'EPCI à fiscalité propre. Il convient cependant de préciser que l'article L. 1331-10 du code de la santé publique, dans sa rédaction issue de l'article 64 de la loi n° 2010-1563 du 16 décembre 2010, prévoit un régime spécifique en ce qui concerne les autorisations de déversement d'eaux usées non domestiques dans le réseau public de collecte. Si ces autorisations sont en principe délivrées par le maire, elles sont en revanche délivrées par le président de l'EPCI ou par le président du syndicat mixte « lorsque la compétence en matière de collecte à l'endroit du déversement a été transférée à un établissement public de coopération intercommunale ou à un syndicat mixte ». Enfin, les autres dispositions des articles L. 1331-1 et suivants du code de la santé publique, notamment en ce qui concerne la possibilité de procéder d'office à certains travaux aux frais du propriétaire défaillant (article L. 1331-6 du même code), font référence à des compétences de la commune et non à des pouvoirs de police spéciale du maire. Ces mesures ne relèvent donc pas du champ d'application de l'article L. 5211-9-2 du CGCT.



## STATUT DE L'ÉLU

L'employeur est tenu d'accorder aux salariés les autorisations d'absences et les crédits d'heures auxquels sa fonction élective ouvre droit, même s'il ne peut pas en contrôler l'usage.

Réponse du Ministère de l'Intérieur publiée au JO AN le 10/04/2012, p. 2880.

Afin de disposer du temps nécessaire pour l'exercice de ses fonctions électives locales, le salarié détenant un mandat local bénéficie de droits d'absence. Il peut solliciter de la part de son employeur des autorisations d'absences pour se rendre et assister aux séances plénières du conseil municipal ainsi qu'aux réunions des commissions et organismes auprès desquels il représente la commune. Par ailleurs, l'article L. 2123-2 du code général des collectivités territoriales (CGCT) autorise les maires, les adjoints au maire et sous certaines conditions, les conseillers municipaux à faire usage d'un crédit d'heures pour participer à

l'administration de leur commune ou des organismes auprès desquels ils la représentent et à la préparation des réunions des instances où ils siègent. Le législateur a fixé la durée du crédit d'heures, forfaitaire et trimestriel, par référence à la durée hebdomadaire légale du travail en fonction du mandat exercé et de la strate démographique de la commune. L'employeur est tenu d'accorder au salarié les autorisations d'absences et les crédits d'heures auxquels sa fonction élective lui ouvre droit. Il résulte de l'arrêt du 16 avril 2008 de la chambre sociale de la Cour de cassation « Charpy et Sté Pompes funèbres Defruit » (n°06-44793) que l'employeur ne peut cependant pas contrôler la justification de l'usage du crédit d'heures. Quant au salarié, il lui appartient de respecter des règles de prévenance. Ainsi, avant d'utiliser son crédit d'heures, il doit informer son employeur par écrit trois jours au moins avant son absence en précisant la date et la durée de l'absence envisagée ainsi que la durée du crédit d'heures à laquelle il a encore droit au cours du trimestre en cours.



## FINANCES

Une piscine en matériaux composites enterrée dans le sol entre dans l'assiette de la taxe d'habitation.

Réponse du Ministère du Budget publiée au JO AN le 03/04/2012, p. 2761.

En application de l'article 1409 du code général des impôts (CGI), la taxe d'habitation est calculée d'après la valeur locative des habitations et de leurs dépendances, telles que garages, jardins d'agrément, parcs et terrains de jeux. Il résulte de la jurisprudence qu'une piscine privée est considérée comme un élément d'agrément bâti formant une dépendance si elle n'est pas destinée à être déplacée (Cour administrative d'appel de Bordeaux 15 octobre 1996 n° 95-1498). L'imposition à la taxe d'habitation est subordonnée à l'examen de la situation de fait et des caractéristiques propres à chaque installation par les services des impôts sous le contrôle du juge administratif. En l'espèce, une piscine en matériaux composites enterrée dans le sol, même si elle ne comporte aucun

élément de maçonnerie au moment de la pose, ne peut être regardée comme étant destinée à être déplacée et constitue donc un élément d'agrément bâti formant une dépendance qui doit être prise en compte pour l'établissement de la taxe d'habitation.



## ENSEIGNEMENT

L'appréciation de la participation à la restauration des élèves scolarisés dans l'enseignement privé, appartient à l'organe délibérant, dans la limite de celle accordée à l'enseignement public.

Réponse du Ministère de l'Éducation Nationale publiée au JO AN le 03/04/2012, p. 2766.

La loi du 31 décembre 1959 dite loi « Debré », définit les modalités de financement par l'Etat et par les collectivités territoriales des établissements d'enseignement privés ayant conclu un contrat avec l'Etat. Cette loi assure la liberté de choix des parents de l'établissement scolaire fréquenté par leurs enfants. Ainsi, pour les établissements d'enseignement privés qui ont passé un contrat d'association avec l'Etat, comme pour les écoles et les établissements d'enseignement publics, les collectivités territoriales financent le fonctionnement matériel des classes ainsi que, le cas échéant, les dépenses de rémunération des personnels techniques, ouvriers et de service. Par ailleurs, il convient de noter que l'article 7 de la loi « Debré », codifié à l'article L. 533-1 du code de l'éducation prévoit que les collectivités territoriales peuvent faire bénéficier des mesures à caractère social tout enfant sans considération de l'établissement d'enseignement qu'il fréquente. Sur ce fondement, le Conseil d'Etat a confirmé qu'il appartient à l'organe délibérant de chaque collectivité d'apprécier dans quelle mesure celle-ci participe à la restauration des élèves scolarisés dans l'enseignement privé, dans la limite, toutefois, de sa participation à la restauration des élèves scolarisés dans l'enseignement public.

# Textes officiels

Retrouvez tous les textes officiels sur : [www.cfmel.fr/assistance juridique/journal officiel](http://www.cfmel.fr/assistance_juridique/journal_officiel)

## ENVIRONNEMENT

DÉCRET N° 2012-440 DU 2 AVRIL 2012 RELATIF À LA DÉVOLUTION DE TERRAINS NON BÂTIS EN CAS DE DISSOLUTION D'UNE ASSOCIATION AGRÉÉE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT.

JO DU 4 AVRIL 2012, P. 6074.

## FINANCES

DÉCRET N° 2012-559 DU 24 AVRIL 2012 PRIS EN APPLICATION DE L'ARTICLE 1528 DU CODE GÉNÉRAL DES IMPÔTS SUR LES CONDITIONS D'APPLICATION ET DE RECOUVREMENT DE LA TAXE DE BALAYAGE.

JO DU 26 AVRIL 2012, P. 7448.

CIRCULAIRE DU 12 AVRIL 2012 RELATIVE AUX COMPENSATIONS À VERSER EN 2012 AUX COLLECTIVITÉS LOCALES POUR LES EXONÉRATIONS RELATIVES À LA FISCALITÉ LOCALE DÉCIDÉES PAR L'ÉTAT.

MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR - NOR : COTB1208265C.

CIRCULAIRE DU 5 AVRIL 2012 RELATIVE AUX ARTICLES 73 ET 76 DE LA LOI N° 2010-1563 DU 16 DÉCEMBRE 2010 DE RÉFORME DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES CONCERNANT LES INTERVENTIONS FINANCIÈRES DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES ET DE LEURS GROUPEMENT.

MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR - NOR : IOCB1203166C

## URBANISME

DÉCRET N° 2012-489 DU 13 AVRIL 2012 PRIS POUR L'APPLICATION DES ARTICLES L. 142-4, L. 213-2 ET L. 214-1 DU CODE DE L'URBANISME ET RELATIF À LA DÉMATÉRIALISATION DE LA DÉCLARATION D'INTENTION D'ALIÉNER.

JO DU 15 AVRIL 2012, P. 6924.

DÉCRET N° 2012-490 DU 13 AVRIL 2012 RELATIF À L'ATTESTATION À ÉTABLIR À L'ACHÈVEMENT DES TRAVAUX DE RÉHABILITATION THERMIQUE DE BÂTIMENTS EXISTANTS ET SOUMIS À AUTORISATION DE CONSTRUIRE.

JO DU 15 AVRIL 2012, P. 6925.

ARRÊTÉ DU 12 AVRIL 2012 RELATIF À LA MISE EN ŒUVRE DE L'AUTORISATION SPÉCIALE DE TRAVAUX PRÉVUE AUX ARTICLES L. 642-6 ET D. 642-11 À D. 642-28 DU CODE DU PATRIMOINE.

JO DU 25 AVRIL 2012, P. 7363.

## CNIL

DÉLIBÉRATION DE LA CNIL N° 2012-088 DU 29 MARS 2012 DISPENSANT DE DÉCLARATION LES TRAITEMENTS AUTOMATISÉS DE DONNÉES PERSONNELLES MIS EN ŒUVRE AUX FINS DE CONSULTATION DE DONNÉES ISSUES DE LA MATRICE CADASTRALE PAR TOUTE COMMUNE, GROUPEMENT ET ORGANISME PRIVÉ OU PUBLIC CHARGÉ D'UNE MISSION DE SERVICE PUBLIC.

JO DU 13 AVRIL 2012 - NOR : CNIA1200004X.

## AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

DÉCRET N° 2012-513 DU 18 AVRIL 2012 RELATIF À LA COMMUNICATION D'INFORMATIONS À L'ÉTAT ET AUX COLLECTIVITÉS TERRITORIALES SUR LES INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX ÉTABLIS SUR LEUR TERRITOIRE.

JO DU 20 AVRIL 2012, P. 7113.

ARRÊTÉ DU 18 AVRIL 2012 D'APPLICATION DE L'ARTICLE D. 98-6-3 DU CODE DES POSTES ET DES COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES RELATIF AUX MODALITÉS DE COMMUNICATION D'INFORMATIONS À L'ÉTAT ET AUX COLLECTIVITÉS TERRITORIALES SUR LES INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX ÉTABLIS SUR LEUR TERRITOIRE.

JO DU 20 AVRIL 2012, P. 7114.

## RÉSEAUX FERRÉS

DÉCRET N° 2012-555 DU 23 AVRIL 2012 RELATIF À L'ACCÈS DE L'ÉTAT, DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES ET DE LEURS ÉTABLISSEMENTS PUBLICS À CERTAINES INFORMATIONS ET DONNÉES SUR LE TRANSPORT FERROVIAIRE.

JO DU 25 AVRIL 2012, P. 7377.

ARRÊTÉ DU 23 AVRIL 2012 PRIS POUR L'APPLICATION DU DÉCRET N° 2012-555 DU 23 AVRIL 2012 RELATIF À L'ACCÈS DE L'ÉTAT, DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES ET DE LEURS ÉTABLISSEMENTS PUBLICS À CERTAINES INFORMATIONS ET DONNÉES SUR LE TRANSPORT FERROVIAIRE.

JO DU 25 AVRIL 2012, P. 7380.

## ASSAINISSEMENT

ARRÊTÉ DU 7 MARS 2012 MODIFIANT L'ARRÊTÉ DU 7 SEPTEMBRE 2009 FIXANT LES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES APPLICABLES AUX INSTALLATIONS D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF RECEVANT UNE CHARGE BRUTE DE POLLUTION ORGANIQUE INFÉRIEURE OU ÉGALE À 1,2 KG/J DE DBO5 5.

JO DU 25 AVRIL 2012.

## AMBULANTS

CIRCULAIRE DU 12 AVRIL 2012 RELATIVE AUX ACTIVITÉS COMMERCIALES ET ARTISANALES AMBULANTES : CONCERTATION AVEC LES MUNICIPALITÉS.

SECRÉTARIAT D'ÉTAT AU COMMERCE ET À L'ARTISANAT.

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