

ESPACE

infos

Lettre d'information du CFMEL

n°59 • Septembre 2013

Dossier du mois



Le nouveau lotissement



L'ordonnance n°2011-1916 du 22 décembre 2011 relative à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme, applicable au 1er mars 2012, est venue parachever la réforme du lotissement initiée en 2007, lors de l'application de l'ordonnance du 8 décembre 2005.

Le décret n°2012-274 du 28 février 2012 précise certaines dispositions de cette réforme notamment en revoyant le régime du permis d'aménager.

Le dossier du mois propose de revenir sur les changements voulus par le gouvernement et le législateur permettant une application plus simple et plus concrète du droit des lotissements.

1- LE CONTENU DE LA REFORME

Trois axes principaux ont permis l'ajustement de la réforme des lotissements comme le précise le rapport au Président de la République de l'ordonnance du 22 décembre 2011.

1.1- Une nouvelle définition du lotissement

Une nouvelle définition plus claire et plus simple est venue élargir la définition du lotissement.

Le lotissement consiste en la division en propriété ou en jouissance d'une ou plusieurs unités foncières ayant pour but de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis, selon le nouvel article L 442-1 du code de l'urbanisme.

Plus simplement, dès qu'il y a division et création d'un lot, les règles du lotissement s'appliquent.

Cependant, il faut distinguer lotissement et division parcellaire : en effet dans le cadre du lotissement la division permet de créer des lots qui feront ensuite l'objet de construction soumise à permis de construire ; alors que la division parcellaire intervient avant l'achèvement des différentes constructions sur le terrain concerné et est autorisée par un permis de construire.

L'article R 442-1 du code de l'urbanisme écarte l'application des règles du lotissement notamment pour les divisions foncières aux fins de construire un bâtiment autre qu'une maison individuelle, ou d'une division effectuée dans le cadre d'un remembrement ou dans une ZAC, ainsi qu'aux détachements de terrains en cas de présence de bâtiments, aux fins de rattachement à une propriété contiguë, de rattachement suite à une expropriation ou une acquisition dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'un emplacement réservé.

Sommaire

DOSSIER DU MOIS
LE NOUVEAU LOTISSEMENT

1-3

EN BREF

4

JURISPRUDENCES

5

QUESTIONS - REPONSES

6-7

TEXTES OFFICIELS

8

Dossier du mois

La réforme a supprimé le délai de 10 ans pour réaliser les divisions qui permettait de tomber dans le champ des lotissements de façon rétroactive.

1.2 - Un périmètre révisé

Le périmètre du lotissement s'entend désormais comme le lot ou les lots destinés à l'implantation de bâtiments, ainsi que, s'ils sont prévus les voies de desserte, les équipements et les espaces communs à ces lots (cf. art. L 442-1-2 du code de l'urbanisme).

La réforme a remplacé la notion de « propriété foncière » par celle de « unité foncière » permettant ainsi de faire entrer dans la définition du lotissement des projets inscrits sur une parcelle et les parcelles contiguës même si les propriétaires sont différents et également des parcelles déjà bâties.

La finalité est de permettre la densification des projets.

D'ailleurs, la surface constructible est désormais répartie librement entre les différents lots sans tenir compte de l'application du COS à la superficie de chaque lot, selon l'article R 442-9 du code de l'urbanisme. Cela permet de faciliter les constructions si les droits à construire sur l'ensemble de l'unité foncière n'atteignent pas le COS.

1.3 - Un champ d'application simplifié entre DP et PA

L'ancien régime prévoit que les lotissements de moins de trois lots et/ou qui ne comportent pas la création de voies ou d'espaces communs sont soumis à déclaration préalable. Dans les autres cas, un permis d'aménager était requis.

Désormais, les lotissements sont soumis à permis d'aménager sauf ceux dans lesquels aucune voie, espace ou équipement commun n'est envisagé, ainsi que les lotissements situés en dehors d'un site classé ou sauvegardé ;

L'article L 442-2 du code de l'urbanisme retient deux nouveaux critères : la localisation du projet et la création ou l'aménagement d'équipements communs. L'article L 442-3 précise que les lotissements non soumis à permis d'aménager

doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Par conséquent, le champ du permis d'aménager est véritablement élargi. En effet, le seul fait de prévoir d'amener les réseaux sur le projet sans pour autant réaliser les voies ou espaces communs (parking, espaces verts ...) impose la délivrance du permis d'aménager.

2 - LES APPORTS DE LA REFORME

La finalité immédiate de l'ordonnance du 22 décembre 2011 est de clarifier et de simplifier le régime du lotissement. Mais les apports de cette réforme sont plus profonds puisqu'il s'agit de faciliter les projets de lotissements. Les lotisseurs en sont les premiers bénéficiaires.

Cependant certaines voix s'élèvent (parmi elles les communes) et regrettent que la réforme ne soit pas allée plus loin.

2.1 - La position des communes

Les objectifs de densification et de simplification des projets de construction en lotissement étaient voulus par le gouvernement, notamment en permettant de contourner les limites de constructibilité et les effets du COS imposés par les communes dans leurs documents d'urbanisme.

Les élus locaux peuvent également regretter que la réforme ne porte pas sur d'autres points comme la qualité urbanistique du projet et de ses abords, ainsi que son impact environnemental.

Néanmoins, le décret du 28 février 2012 a précisé le contenu du dossier du permis d'aménager dont le projet architectural, paysager et environnemental qui est joint à la demande (cf. articles R 442-3 et R 442-4 du code de l'urbanisme).

Un autre oubli de la réforme : le contrôle de la commune sur le lotisseur, tant au niveau du cahier des charges que des obligations qui auraient pu être imposées lors de la délivrance du permis d'aménager.

Certes, les obligations de compatibilité du cahier des charges en cas d'approbation ou de révision du document d'urbanisme postérieure à la

délivrance du permis d'aménager permet au maire d'imposer la modification du cahier des charges suite à une enquête publique, conformément à l'article L 442-11 du code de l'urbanisme.

Mais, le cahier des charges reste un contrat de droit privé qui fixe les conditions dans lesquelles les lots seront construits, dans un souci d'harmonisation. Il établit les règles et obligations du lotisseur et des constructeurs ainsi que les servitudes. Il n'est pas obligatoire mais peut être approuvé par le Préfet pour lui donner une valeur réglementaire.

Lors de la délivrance du permis d'aménager, la commune ne dispose pas de nouvelles possibilités pour imposer des obligations aux lotisseurs, en dehors des participations financières déjà prévues par l'article L 332-6 du code de l'urbanisme.

Et encore, la jurisprudence encadre de façon stricte les modalités de versement des participations financières notamment en ce qui concerne les équipements propres.

En effet, les lotisseurs ne peuvent pas être soumis à des participations financières excédant les besoins des lotissements. Un récent arrêt du Conseil d'Etat a rappelé que seul le coût des équipements propres au lotissement pouvait être mis à la charge du lotisseur. En l'espèce, des travaux d'équipements et de viabilité consistant en la création d'une voie, la pose de poteaux d'éclairage et la pose d'un collecteur pour eaux usées, qui par leurs caractéristiques et leurs dimensions excèdent les seuls besoins constatés du lotissement ne peuvent être regardés comme un équipement propre au sens de l'article L 332-15 du code de l'urbanisme. Par conséquent, le coût de ces travaux ne peut être supporté, même pour partie, par le lotisseur (CE 17 mai 2013, req n°337120, Sté IED).

Le régime du permis d'aménager est néanmoins clarifié par la réforme. La liste des pièces annexes à produire est précisée par l'article R 442-1 du code de l'urbanisme ; les services instructeurs disposent d'un délai d'un mois pour réclamer les pièces complémentaires, ce qui réduit les délais d'instruction, tout comme le délai au terme duquel l'ABF doit rendre son avis.

De même, la réforme ne revoit pas la procédure d'intégration des voies de lotissement dans la voirie communale prévue par l'article L 318-3 du code de l'urbanisme ; alors qu'elle se fait souvent

Dossier du mois



a posteriori sans que la commune ne puisse imposer au préalable des prescriptions techniques particulières.

En effet, les lotisseurs respectent rarement leurs obligations fixées par les articles R 442-7 et R 442-8 du code de l'urbanisme à savoir soit l'engagement de créer une association syndicale pour le transfert des voies, soit de signer avec la commune une convention de transfert des voies dans le domaine communal.

Ce point aurait pu être amélioré ...

2.2 - Les apports pour les lotisseurs

Plusieurs règles ont été clarifiées au bénéfice des lotisseurs :

- Le régime de la subdivision est simplifié puisqu'elle ne requiert plus l'accord des co-lotiss depuis le décret du 28 février 2012 qui modifie l'article R 442-21 du code de l'urbanisme.

Les lotisseurs peuvent, dès lors, investir sur de grandes unités foncières et réserver des macro lots qui seront divisés plus tard, à condition que le nombre de lots effectivement créées ne dépasse le nombre de lots autorisés dans le permis d'aménager. Cette disposition permet au lotisseur de moduler son projet en fonction du marché économique et du rythme de commercialisation des lots.

- Les règles de répartition des droits à construire sont assouplies :

Le lotisseur choisit librement le périmètre de son projet : plusieurs unités foncières contiguës, une seule unité foncière incluant des terrains nus et/ou des parcelles bâties.

En effet, en incluant des parcelles bâties dans l'unité foncière qui porte le projet de lotissement, le lotisseur peut répartir le reliquat des droits à construire, en cas de construction en sous densité, sur l'ensemble de l'unité foncière (cf. art. R 442-9 du code de l'urbanisme).

- La vente des lots par anticipation :

L'article L 442-3 dispose toujours qu'aucune promesse de vente ou de location d'un terrain situé dans un lotissement ne peut être consentie et aucun acompte versé avant la délivrance du permis d'aménager.

Dès la délivrance du permis d'aménager, le lotisseur peut commercialiser les lots puisque les permis de construire peuvent, désormais, être instruits sur un lot issu d'un permis d'aménager, même si les travaux de viabilité ne sont pas achevés.

Cependant la mise en œuvre du permis ne pourra pas intervenir avant la réalisation effective des équipements de desserte du lot et est exclu pour les maisons individuelles (art. R 442-18 du code de l'urbanisme).

2.3 - Les incertitudes pour les constructeurs

La réforme a introduit une difficulté d'application en matière de stabilisation des règles liées à la constructibilité.

La précédente règle prévue par l'ancien article L 315-8 du code de l'urbanisme prévoyait qu'à compter du certificat d'aménagement des travaux imposés au lotisseur, le permis ne pouvait être refusé ou assorti de prescriptions particulières sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues avant la délivrance du permis d'aménager, pendant un délai de 5 ans.

Le nouveau champ d'application du permis d'aménager et de la déclaration préalable impose deux procédures différentes détaillées par l'article L 442-14 du code de l'urbanisme :

- si le lotissement est soumis à déclaration préalable, le point de départ du délai de stabilisation des droits à construire de 5 ans est la décision de non opposition ;

- si le lotissement est autorisé par un permis d'aménager, le point de départ est la date d'achèvement des travaux de construction des équipements communs.

Par conséquent, si un permis de construire est sollicité par anticipation dans le cadre d'un lotissement autorisé par un permis d'aménager, le constructeur risque de se voir refuser un permis de construire ou imposer des prescriptions spéciales sur le fondement d'une nouvelle règle d'urbanisme. Autrement dit, pendant toute la période d'achèvement des équipements communs, le constructeur peut avoir à modifier son projet initial au vu des nouvelles règles d'urbanisme défavorables éventuelles.

Pour pallier cette difficulté, il est important de prendre des précautions :

- Avant la réitération de la vente, les acheteurs ont intérêt à solliciter un certificat d'urbanisme qui va fixer les droits à construire pendant 18 mois et à prévoir dans l'acte de vente une condition suspensive de délivrance d'un permis de construire définitif.

- De plus, ils doivent en principe être obligatoirement informés des nouvelles règles d'urbanisme applicables au jour de l'acquisition.

La réforme a néanmoins prévu à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme la possibilité de régulariser le défaut de déclaration préalable pour autoriser la division en lots. La délivrance du permis de construire au pétitionnaire vient régulariser le lotissement.

Cette régularisation évite, dans ce cas, la sanction de l'article L 480-15 du code de l'urbanisme. En revanche toute autre vente de terrain intervenue en méconnaissance des règles applicables au lotissement peut être annulée aux frais et dommages du lotisseur, à la demande de l'acquéreur, du maire ou du préfet.

Sophie VAN MIGOM,
juriste au CFMEL.

URBANISME

Le gouvernement dévoile la réforme attendue du contentieux des autorisations d'urbanisme avec le souci d'éviter les recours abusifs et de réduire les délais de traitement des recours. Deux textes apportent de nouvelles dispositions au Code de l'urbanisme :

- Restriction de l'intérêt à agir des tiers qui désormais sera apprécié au jour de l'affichage de la demande du pétitionnaire (art. L 600-1-2) ;
- Régularisation en cours d'instance d'un permis de construire présentant un vice de forme : le juge peut limiter l'annulation à une partie régularisable de l'autorisation ou surseoir à statuer jusqu'au dépôt d'un permis de construire modificatif, après avoir sollicité les observations des parties (art. L 600-5 et L 600-5-1) ;
- Fixation par le juge d'un délai au-delà duquel aucun nouveau moyen ne peut plus être soulevé en cours d'instance par le requérant (art. R 600-4) ;
- Lutte contre les recours abusifs grâce à deux nouveaux outils :
 - la publication obligatoire auprès des services fiscaux du protocole par lequel le requérant se désiste contre une somme d'argent ou un avantage en nature, sous peine d'une action en répétition de l'indu.
 - La recevabilité d'une action reconventionnelle du bénéficiaire de l'autorisation de construire attaquée, pour recevoir des dommages et intérêts en cas de préjudice anormal causé par ce contentieux (art. L 600-7).

Pour la période du 1er décembre 2013 au 1er décembre 2018, le tribunal administratif juge en premier et dernier ressort les recours contre les permis de construire et les permis d'aménager, dans les territoires où existent des déséquilibres entre l'offre et la demande de logement.

[Ordonnance n°2013-638 du 18 juillet 2013 relative au contentieux de l'urbanisme, JO n° 0166 du 19 juillet 2013, p. 12070.](#)

[Décret n° 2013-879 du 1er octobre 2013 relatif au contentieux de l'urbanisme, JO n°0229 du 2 octobre 2013 p. 16355.](#)

DEMOCRATIE PARTICIPATIVE

Le principe de la participation du public dans les procédures d'élaboration des décisions administratives générales et individuelles ayant un impact sur l'environnement, issu de l'article 7 de la Charte de l'environnement, a été mis en œuvre par la loi du 27 décembre 2012 (en dehors des procédures où une enquête publique était obligatoire).

Ce principe nécessitait d'être encadré et adapté aux petites collectivités. C'est chose faite avec l'ordonnance du 5 août 2013 entrée en vigueur le 1er septembre 2013. En effet, l'Etat, les autorités publiques en général et les grandes collectivités locales devront mettre en œuvre à compter du 1er septembre une consultation par voie électronique (mise en ligne des dossiers et notes de présentation, transmission et consultation en ligne des observations du public).

La procédure est plus souple pour les communes de moins de 10 000 habitants et les EPCI de moins de 30 000 habitants (affichage en mairie et consultation sur place) et les communes de moins de 2 000 habitants (réunion publique).

Dans tous les cas, les autorités publiques doivent respecter un délai de stand still permettant la prise en compte des observations du public, avant la prise de décision (4 jours pour les décisions réglementaires et 3 jours pour les décisions individuelles).

[Ordonnance n°2013-714 du 5 août 2013, JO 6 août 2013, p. 1339.](#)

ELECTIONS MUNICIPALES / REVISION DES LISTES ELECTORALES

Une circulaire du Ministère de l'Intérieur du 25 juillet 2013 relative à la révision des listes électorales et des listes complémentaires abroge celle du 20 décembre 2007 modifiée par celle du 17 décembre 2009.

Voici quelques nouveautés qu'elle apporte concernant :

1 - Les conditions à remplir pour l'inscription sur les listes électorales :

Pour la preuve d'identité du demandeur, désormais sont admis les cartes nationales d'identité et les passeports qui sont périmés d'un an maximum.

Pour la preuve de domicile du demandeur, les factures de téléphone portable sont dorénavant acceptées.

2- Le PACS :

Cette circulaire rectifie l'erreur contenue dans le précédent texte concernant le partenaire du PACS mentionné comme un conjoint. Cette qualité demeure réservée à la personne unie par les liens du mariage.

3 - Plus généralement :

La circulaire intègre par exemple, de nouvelles jurisprudences de la Cour de Cassation portant sur des questions relatives au domicile, à la résidence de six mois, à la résidence obligatoire des fonctionnaires, au déménagement d'un électeur au sein d'une même commune ... Elle prend aussi compte la jurisprudence du Conseil Constitutionnel relative aux restrictions en matière d'inscriptions que connaissaient les gens du voyage (Cons. const. 5 oct. 2012 n° 2012-279 QPC; JCP A 2012; 2375). Enfin, elle insiste sur la répartition des rôles entre les services de la mairie et les commissions administratives, en rappelant que ces commissions sont toujours les seules souveraines pour juger du bien fondé des listes électorales qui sont proposées par les mairies.

[Circulaire du 25 juillet 2013 relative à la révision et à la tenue des listes électorales et des listes complémentaires \(Circ. n° NOR/INTA1317573C, 25 juillet 2012\).](#)

Jurisprudences

DOMAINE

UNE SECONDE DÉCLARATION D'INTENTION D'ALIÉNER PORTANT SUR LA MÊME VENTE OUVRE LE DROIT POUR LA COMMUNE DE PRÉEMPTER, MÊME SI ELLE Y A RENONCÉ LORS DE LA PREMIÈRE.

CE, 5 juillet 2013, req. n° 349664, Commune de Fréjus.

(...) 1°) d'annuler l'arrêt n° 09MA01933 du 31 mars 2011 par lequel la cour administrative d'appel de Marseille a rejeté sa requête tendant, d'une part, à l'annulation du jugement n° 0602594-0603661 du 19 février 2009 du tribunal administratif de Nice en tant qu'il a rejeté sa demande d'annulation de l'arrêté du 18 janvier 2006 par lequel le maire de Fréjus a décidé d'exercer le droit de préemption de la commune pour acquérir un appartement et, d'autre part, à l'annulation pour excès de pouvoir de cet arrêté ; (...)

Vu les autres pièces du dossier ;
Vu le code de l'urbanisme ;
Vu le code de justice administrative ; (...)

1. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier soumis aux juges du fond que, par un arrêté du 18 janvier 2006, le maire de Fréjus a mis en oeuvre le droit de préemption urbain de la commune pour acquérir de M.D..., en se substituant à M.A..., un lot constitué d'un appartement et d'une cave, aux conditions mentionnées par la déclaration d'intention d'aliéner adressée le 23 novembre 2005 à la commune ; que la commune s'était abstenue de mettre en oeuvre son droit de préemption à la réception d'une précédente déclaration d'intention d'aliéner concernant la vente du même bien dans les mêmes conditions mais à un acquéreur différent, M.B..., qui lui avait été adressée par le même vendeur le 12 février 2001 ; que, par un jugement du 9 février 2009, le tribunal administratif de Nice a rejeté la demande de M. A...tendant à l'annulation pour excès de pouvoir de l'arrêté du 18 janvier 2006 ; que, par un arrêt du 31 mars 2011, contre lequel M. A...se pourvoit en cassation, la cour administrative d'appel de Marseille a confirmé ce jugement ;

2. Considérant qu'aux termes de l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction en vigueur à la date de l'arrêté litigieux : « Toute aliénation visée à l'article L. 213-1 est subordonnée, à peine de nullité, à une déclaration préalable faite par le propriétaire à la mairie de la commune où se trouve situé le bien. Cette déclaration, dont le maire transmet copie au directeur des services fiscaux, comporte obligatoirement l'indication du prix et des conditions de l'aliénation projetée, ou en cas d'adjudication, l'estimation du bien ou sa mise à prix. / (...) Le silence du titulaire du droit de préemption pendant deux mois à compter de la réception de la déclaration mentionnée au premier alinéa vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption » ; qu'il résulte de ces dispositions que la réception d'une déclaration d'intention d'aliéner ouvre à l'autorité titulaire du droit de préemption mentionné à l'article L. 213-1 du code de l'urbanisme la possibilité d'exercer légalement ce droit, alors même, sauf lorsque le code de l'urbanisme en dispose autrement, qu'elle aurait renoncé à en faire usage à la réception d'une précédente déclaration d'intention d'aliéner

du même propriétaire portant sur la vente du même immeuble aux mêmes conditions ;

3. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier soumis aux juges du fond qu'une première déclaration d'intention d'aliéner a été reçue par la commune de Fréjus le 12 février 2001, à la suite de laquelle la commune n'a pas mis en oeuvre le droit de préemption urbain dont elle est titulaire, et qu'une seconde déclaration a été reçue le 23 novembre 2005, à la suite de laquelle la commune a décidé, par l'arrêté litigieux du 18 janvier 2006, d'exercer ce droit ; que la circonstance que la seconde déclaration d'intention d'aliéner ait été adressée à la commune à l'occasion de la réitération de l'accord intervenu entre le vendeur et M.A..., à la suite d'un arrêt devenu définitif de la cour d'appel d'Aix-en-Provence du 25 janvier 2005 ayant jugé que le compromis de vente dont se prévalait M.A..., antérieur à celui conclu avec M. B..., valait vente parfaite, n'était pas de nature à priver la commune de la possibilité d'exercer son droit de préemption dans le délai légal imparti à la suite de cette seconde déclaration ; que, par suite, la cour administrative d'appel de Marseille n'a pas commis d'erreur de droit en jugeant que la circonstance que la commune de Fréjus n'ait pas mis en oeuvre le droit de préemption urbain dont elle est titulaire à la réception d'une première déclaration d'intention d'aliéner ne pouvait valoir renonciation définitive de sa part à l'exercice de ce droit, pour le cas où une nouvelle déclaration d'intention d'aliéner lui serait spontanément adressée par le vendeur en cas de vente à intervenir dans les mêmes conditions, et que l'envoi d'une nouvelle déclaration d'intention d'aliéner, plusieurs années après une première déclaration, permettait à la commune d'exercer son droit de préemption ;

4. Considérant qu'il résulte de ce qui précède que M. A...n'est pas fondé à demander l'annulation de l'arrêt qu'il attaque ; que ses conclusions doivent, par suite, être rejetées, y compris celles présentées sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ; qu'il y a lieu, en revanche, dans les circonstances de l'espèce, de faire application de ces dispositions et de mettre à la charge de M. A... le versement à la commune de Fréjus d'une somme de 3 000 euros ;

DECIDE :

Article 1er : Le pourvoi de M. A... est rejeté.

Article 2 : M. A...versera à la commune de Fréjus une somme de 3 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Questions



ADMINISTRATION

Le règlement d'utilisation des salles communales doit-il être établi par délibération du conseil municipal ou par arrêté du maire ?

Réponse du Ministère de l'Intérieur publiée au JO Sénat le 19/09/2013, p. 2726.

En vertu de l'article L. 2122-21-1° du code général des collectivités territoriales (CGCT), le maire est chargé de conserver et d'administrer les propriétés de la commune. L'article L. 2144-3 du CGCT précise que le maire détermine les conditions dans lesquelles les locaux communaux « peuvent être utilisés, compte tenu des nécessités de l'administration des propriétés communales, du fonctionnement des services et du maintien de l'ordre public. » Au regard de ces dispositions, la réglementation de l'utilisation des locaux communaux ne relève pas du conseil municipal mais doit être édictée par arrêté du maire. La fixation du montant de la contribution financière due par l'administré pour l'utilisation d'un local communal relève en revanche de la compétence du conseil municipal (dernier alinéa de l'article L. 2144-3 du CGCT).



FINANCES

Modalités relatives à l'inscription comptable des dépenses de travaux communaux éligibles au FCTVA.

Réponse du Ministère de l'Intérieur publiée au JO Sénat le 19/09/2013, p. 2720.

Le fonds de compensation pour la TVA (FCTVA) assure aux collectivités territoriales et à leurs groupements la compensation, à un taux forfaitaire, de la TVA qu'ils acquittent sur leurs dépenses d'investissement. Ainsi, lorsque les collectivités territoriales effectuent des travaux de voirie, ces travaux sont éligibles au FCTVA dès lors qu'il s'agit de dépenses d'investissement. À cet égard, la circulaire interministérielle n° NOR/INT/B/02/00059C du 26 février 2002 relative aux règles d'imputation des dépenses du secteur public local expose les règles d'imputation comptable des dépenses du secteur public local. Elle fixe les critères de distinction entre les dépenses d'investissement et celles relevant du fonctionnement, qui résultent à la fois de l'application des principes du code civil (articles 528 et 529) en prenant en considération la consistance du bien et sa durabilité, et des principes du plan comptable général, dont s'inspirent les instructions budgétaires et comptables des collectivités locales. Ainsi, selon les règles communément admises, les dépenses qui ont pour résultat l'entrée d'un nouvel élément d'une certaine consistance destiné à rester durablement dans le patrimoine de la collectivité sont considérées comme des dépenses d'investissement. Tel n'est pas le cas en revanche des dépenses d'entretien ou de réparation qui ont pour objet de maintenir le patrimoine en l'état et non d'augmenter sa valeur. Il n'est donc pas illégitime d'inscrire en dépenses de fonctionnement le coût d'entretien de la voirie qui a pour effet de

maintenir la valeur de l'immobilisation à niveau constant et non de l'accroître. Tel est le cas, comme il est précisé à l'annexe 2 de la circulaire du 26 février 2002 précitée, des travaux de renouvellement de la seule couche de surface visant à conserver les voies dans de bonnes conditions d'utilisation, y compris lorsque ce renouvellement est effectué avec des matériaux d'une qualité croissante. Il en est ainsi par exemple pour les enduits d'usure ou les couches de roulement mis à intervalles réguliers sur les routes qui sont destinés au maintien ou au rétablissement des qualités superficielles (rugosité, imperméabilité...) sans modification substantielle des tracés ou profils et de la portance de la chaussée. En revanche, peuvent être comptabilisés en section d'investissement, et donc être éligibles au fonds de compensation pour la TVA, les travaux qui entraînent des modifications substantielles des voies ou qui améliorent leur résistance mécanique par augmentation d'épaisseur ou par le changement de la qualité des diverses couches.

Régime de facturation relative à l'intervention des forces de l'ordre lors de manifestations sportives.

Réponse du Ministère de l'Intérieur publiée au JO Sénat le 05/09/2013, p. 2573.

La facturation des prestations des gendarmes et des policiers lors de leurs missions de sécurité ou d'encadrement de manifestations sportives s'effectue sur la base des dispositions contenues dans la circulaire ministérielle n° NOR IOCK1025832C du 8 novembre 2010. Cette dernière rappelle notamment la loi du 3 août 2009 qui impose l'harmonisation et la rationalisation du régime de facturation des forces de police et de gendarmerie. L'arrêté NOR IOCF1022874A du 28 octobre 2010, relatif au remboursement de certaines dépenses supportées par les forces de l'ordre, prévoit dans son article 2 une augmentation constante du taux horaire par agent qui s'élèvera à 18,45 euros au 1er juillet 2013 et culminera à 20,00 euros au 1er juillet

Réponses

2014. Ces conditions de facturation visent à limiter au strict nécessaire l'intervention des forces de sécurité et s'appliquent lorsque leurs actions dépassent « les obligations normales incombant à la puissance publique ». Les frais des services d'ordre doivent alors faire, de la part des organisateurs, l'objet d'un remboursement à l'État. Pour les courses cyclistes ne faisant pas déjà l'objet d'une convention au niveau national, une convention cadre a été signée le 7 janvier 2011 entre le ministère de l'intérieur et les responsables nationaux du cyclisme (cf. circulaire n° NOR IOCK1100745C). Afin de ne pas mettre en péril l'avenir des petites courses cyclistes, cette convention précise que l'augmentation du coût total des forces de l'ordre pour l'année 2011 serait plafonnée à 15 % de la facture réelle de 2010. Il en serait de même pour les années 2012, 2013 et 2014 par rapport à l'année précédente, à prestation équivalente. Les courses cyclistes organisées localement bénéficient donc d'un régime dérogatoire depuis l'année 2011.



ELECTIONS

Conditions d'inscription sur les listes électorales.

Réponse du Ministère de l'Intérieur publiée au JO Sénat le 19/09/2013, p. 2652.

En application de l'article L. 11 du code électoral, il convient pour être inscrit sur la liste électorale d'une commune de justifier d'une attache suffisante avec celle-ci. Celle-ci peut résulter soit d'un domicile ou d'une résidence depuis six mois dans la commune, soit de la qualité de contribuable. Aux termes de l'article 6 de l'arrêté du 19 décembre 2007 pris en application des articles R. 5 et R. 60 du code électoral, les pièces permettant de justifier d'une attache avec la commune

doivent avoir moins de trois mois. La réalité du domicile ou de la résidence peut être apportée par tous moyens propres à emporter la conviction de la commission administrative chargée de la révision des listes électorales. Les pièces les plus couramment admises sont les quittances ou factures établies au nom de l'électeur par un ou plusieurs organismes de distribution d'eau, de gaz, d'électricité ou de téléphone, fixe ou portable, et correspondant à une adresse située dans la commune. Ce peut être aussi un avis d'imposition quel qu'il soit, un bulletin de salaire ou un titre de pension adressé à un domicile situé dans la commune. Pour les personnes hébergées, un certificat d'hébergement peut valoir justificatif de domicile. Lorsqu'il est établi par une personne autre que le père ou la mère du demandeur, il doit alors être complété par un justificatif établissant la preuve de l'attache du demandeur avec la commune, comme par exemple un bulletin de salaire récent ou tout autre document sur lequel figure l'adresse de la personne hébergée. C'est en tout état de cause à la commission administrative d'apprécier la pertinence des justificatifs fournis à l'appui d'une demande d'inscription sur les listes électorales.



FUNERAIRE

Cas d'exhumation d'ossements d'un ossuaire communal.

Réponse du Ministère de l'Intérieur publiée au JO Sénat le 12/09/2013, p. 2654.

Aux termes du premier alinéa de l'article L. 2223-4 du code général des collectivités territoriales, « un arrêté du maire affecte à perpétuité, dans le cimetière, un ossuaire aménagé où les restes exhumés sont aussitôt réinhumés ». Il existe trois hypothèses dans lesquelles, une fois l'exhumation réalisée, les restes mortels sont déposés à l'ossuaire. Il

s'agit de la reprise des sépultures en terrain commun, au terme du délai de rotation et de la reprise des concessions funéraires soit parvenues à échéance et non renouvelées dans un délai de deux ans, soit à l'achèvement d'une procédure de constatation d'« état d'abandon ». Lorsqu'un corps est inhumé dans une sépulture en terrain commun, le plus proche parent du défunt peut à tout moment en demander l'exhumation en vue d'une réinhumation dans un emplacement concédé, évitant ainsi le placement d'office à l'ossuaire au terme du délai de rotation. S'agissant de la reprise des concessions parvenues à échéance, la famille dispose d'un droit à renouvellement pendant deux années, auquel le maire ne peut s'opposer. Enfin, la procédure de constatation d'état d'abandon s'étale sur une durée minimum de trois années qui donnent plusieurs occasions à la famille de faire obstacle à l'exhumation des restes mortels. Dans ces conditions, il y a lieu de considérer que le placement à l'ossuaire est définitif. Dès cet instant, les restes mortels sont placés sous la responsabilité de la commune et la famille ne peut donc plus en disposer. En conséquence, le maire ne peut pas délivrer d'autorisation d'exhumation pour extraire des ossements, même individualisés, de l'ossuaire.

Textes officiels

Retrouvez tous les textes officiels sur : www.cfmel.fr/assistance-juridique/journal-officiel

LOYERS

DÉCRET N° 2013-863 DU 26 SEPTEMBRE 2013 MODIFIANT LE DÉCRET N° 48-1881 DU 10 DÉCEMBRE 1948 DÉTERMINANT LES PRIX DE BASE AU MÈTRE CARRÉ DES LOCAUX D'HABITATION OU À USAGE PROFESSIONNEL.

JO DU 28 SEPTEMBRE 2013.

ELECTIONS

DÉCRET N° 2013-857 DU 26 SEPTEMBRE 2013 FIXANT LA DATE DE RENOUVELLEMENT DES CONSEILS MUNICIPAUX ET COMMUNAUTAIRES ET PORTANT CONVOCATION DES ÉLECTEURS.

JO DU 27 SEPTEMBRE 2013.

RESEAUX PUBLICS D'ÉLECTRICITÉ

DÉCRET N° 2013-813 DU 10 SEPTEMBRE 2013 PORTANT SIMPLIFICATION ET CLARIFICATION DE CERTAINES PROCÉDURES RELATIVES AUX OUVRAGES DES RÉSEAUX PUBLICS D'ÉLECTRICITÉ ET AUX TRAVAUX SUR CES RÉSEAUX.

JO DU 12 SEPTEMBRE 2013.

URBANISME

DÉCRET N° 2013-879 DU 1ER OCTOBRE 2013 RELATIF AU CONTENTIEUX DE L'URBANISME.

JO DU 2 OCTOBRE 2013.

SAPEURS-POMPIERS

DÉCRET N° 2013-873 DU 27 SEPTEMBRE 2013 RELATIF À CERTAINES INDEMNITÉS DES SAPEURS-POMPIERS VOLONTAIRES.

JO DU 29 SEPTEMBRE 2013.

ARRÊTÉ DU 27 SEPTEMBRE 2013 FIXANT LE TAUX DE L'INDEMNITÉ HORAIRE DE BASE DES SAPEURS-POMPIERS VOLONTAIRES. NOR : INTE1318999A.

JO DU 29 SEPTEMBRE 2013.

A CONSULTER EN LIGNE SUR LE SITE WWW.CFMEL.FR

A la rubrique : publication/
guides juridiques/mémento et
guides/2013

Plusieurs guides sont mis à votre
disposition pour :

- les activités périscolaires de qualité ;
- l'accompagnement des SPANC ;
- la mise en place de la taxe de gestion des eaux pluviales ;
- le traitement des plaintes de bruit de voisinage.

A la rubrique : formation/calendrier
des formations

Le nouveau calendrier des formations d'élus
pour le 4ème trimestre 2013 est publié.

Vous pouvez également vous inscrire en
ligne.

A la rubrique : Assistance juridique/
fiches pratiques

De nouvelles fiches pratiques vous sont
proposées dans les domaines suivants :

- Marché public :

La poursuite des marchés publics.

- Urbanisme :

Taxes et contributions d'urbanisme.
La disparition du permis de construire.

- Pouvoir de police :

L'entretien des voies communales.
Les dépôts de déchets.

Retrouvez tous les numéros d'Espace infos et d'autres informations utiles sur notre site :

www.cfmel.fr

Espace infos

Directeur de la publication :
Jacques MUSCAT

Rédaction : Philippe BONNAUD, Sophie
VAN MIGOM, Zohra MOKRANI et Vincent
GUEVARA.

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
www.cfmel.fr

Conception : Oveanet (www.oveanet.fr/pao)

Réalisation : CFMEL