

# ESPACE

# infos

Lettre d'information du CFMEL

n° 83 • Novembre 2015

## Dossier du mois



## LA RÉFORME LÉGISLATIVE DES DOCUMENTS D'URBANISME : PLU, PLUI, CARTE COMMUNALE

## Sommaire

### DOSSIER DU MOIS

#### LA RÉFORME LÉGISLATIVE DES DOCUMENTS D'URBANISME

1-4

#### LE CFMEL ET VOUS

5

#### EN BREF

6

#### JURISPRUDENCE

7

#### QUESTIONS - REPONSES

8-9

#### TEXTES OFFICIELS

10-11

Depuis près d'une dizaine d'années, le droit de l'urbanisme connaît d'importantes mutations.

Ainsi, la réglementation relative aux permis de construire et aux autorisations d'urbanisme a été bouleversée par l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre et le décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance.

En ce qui concerne les documents d'urbanisme (carte, communale, POS, PLU), c'est la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement dite « Grenelle II » qui a amorcé une évolution sensible des exigences en matière d'élaboration et de contenu des documents de planification stratégique.

Dans le prolongement de cette loi, d'autres vont suivre avec un impact plus ou moins fort sur la législation des documents d'urbanisme.

Ainsi, si la loi n°2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme

renouvelé (ALUR) du 24 mars 2014 a considérablement affecté l'usage des sols, d'autres lois ont apporté des modifications qui n'en sont pas moins importantes.

On peut ainsi citer la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt, la loi n° 2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives, la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances dite loi « Macron ».

La multitude des lois et l'accélération de leur rythme de production révèle une préoccupation croissante des pouvoirs publics d'utiliser l'urbanisme pour satisfaire des objectifs divers : préservation de l'environnement, sauvegarde de la biodiversité, lutte contre l'étalement urbain, limitation de la consommation excessive

□ □ □

# Dossier du mois

facilitation de la construction des terrains bien situés et déjà équipés, encourager la prise de compétence « urbanisme » par les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre.

Dans le même temps, la rapidité avec lesquelles ces lois s'empilent pose un problème de clarté et d'intelligibilité du code de l'urbanisme : un code complexe voire confus.

Aussi, a-t-il été décidé de refondre la partie législative du code de l'urbanisme.

Par une ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015, le Gouvernement a modifié à droit constant la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme.

Celivrelerquiconcernelesdocuments d'urbanisme a été doté d'une nouvelle structure et les articles concernés ont été entièrement réécrit avec une nouvelle numérotation. L'idée du Gouvernement : « une idée, un article » doit permettre ainsi un accès aussi rapide et facile que possible aux règles applicables.

Les modifications entreront en vigueur au 1er janvier 2016.

Parallèlement à la réforme de la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme, le Gouvernement a engagé une réécriture de la partie réglementaire de ce livre. Le décret qui devrait paraître prochainement entrera en vigueur lui aussi au 1er janvier 2016 et ses dispositions à venir sont importantes : d'une part, il intègre des mesures prises en application de la loi ALUR, d'autre part, il modernise le règlement des plans locaux d'urbanisme.

Nonobstant cette refonte partielle du code de l'urbanisme, la réforme législative des documents d'urbanisme a impacté tous les documents : cartes communales,

plans d'occupation des sols, plans locaux d'urbanisme et plans locaux d'urbanisme intercommunaux.

**En ce qui concerne les cartes communales,** c'est la loi ALUR qui a sensiblement modifié leur régime juridique.

En premier lieu, devront désormais faire l'objet d'une évaluation environnementale les cartes communales qui sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au regard, notamment, de la superficie du territoire auquel elles s'appliquent, de la nature, de la sensibilité et de l'étendue des territoires couverts par les secteurs qu'elles déterminent.

En second lieu, si la commune engage une procédure d'élaboration ou de révision de sa carte communale et que la compétence « urbanisme » est transférée à un établissement public de coopération intercommunale, ce dernier pourra achever la procédure sur le territoire communal.

En troisième lieu, la carte communale doit être compatible, s'il y a lieu et sous certains délais, avec les dispositions du SCOT, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat.

En quatrième lieu, les cartes communales doivent, à l'instar des PLU, comporter en annexe les servitudes d'utilité publique.

En cinquième lieu, la loi ALUR prévoit un transfert de la compétence pour délivrer les autorisations d'urbanisme :  
- dans les communes qui se doteraient d'une carte communale après la date de publication de la loi, le maire est désormais compétent de plein droit pour instruire et délivrer les autorisations d'urbanisme ;  
- dans les communes qui se sont dotées d'une carte communale avant

la publication de la loi, en l'absence de décision du conseil municipal, le maire est compétent, au nom de la commune, à compter du 1er janvier 2017.

Enfin, des mesures applicables à tous les documents d'urbanisme s'étendent aux cartes communales : gel de l'urbanisation en l'absence de SCOT, transfert automatique de la compétence « urbanisme » aux établissements publics de coopération intercommunale.

**En ce qui concerne les plans d'occupation des sols,** la loi ALUR prévoit que les POS non transformés en PLU au 31 décembre 2015 deviennent caducs sans remise en vigueur du document antérieur et avec application du règlement national d'urbanisme.

Toutefois, la loi ALUR prévoit une phase transitoire : si la procédure de révision du POS est engagée avant le 31 décembre 2015, elle peut être menée à terme, à condition d'être achevée au plus tard le 27 mars 2017. Les dispositions du POS restent alors en vigueur jusqu'à l'approbation du PLU.

A la suite de la loi ALUR, le législateur a prévu deux assouplissements à la caducité des POS et à ses effets.

En premier lieu, la loi du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt dispose qu'en cas d'annulation contentieuse du PLU, le POS immédiatement antérieur pourra être rétabli.



# Dossier du mois

En second lieu, la loi du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives précise que la caducité des POS (attendue selon les cas le 31 décembre 2015 ou le 27 mars 2017) n'interviendra pas lorsqu'un EPCI a engagé une procédure d'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) avant le 31 décembre 2015, si le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable du territoire a lieu au sein de l'organe délibérant de l'EPCI avant le 27 mars 2017 et que ce PLUi est approuvé au plus tard le 31 décembre 2019.

[En ce qui concerne les plans locaux d'urbanisme](#), la loi ALUR a sensiblement modifié le régime juridique.

Quelques mesures ont été largement médiatisées par les conséquences importantes qu'elles ont pour les communes et l'aménagement du territoire communal.

Parmi celles-ci, il y a bien évidemment la suppression des coefficients d'occupation des sols et la suppression de la taille minimale des terrains.

On peut également citer la « fermeture » des zones à urbaniser : le nouvel article L. 123-13 du Code de l'urbanisme dispose désormais que doit faire l'objet d'une révision l'ouverture à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'EPCI, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. En d'autres termes si la zone à urbaniser a plus de 9 ans et n'a fait l'objet d'acquisitions foncières significatives, la commune ne pourra ouvrir cette zone à l'urbanisation que par une procédure de révision du PLU. Cette contrainte

ne s'applique pas pour les zones à urbaniser qui ont moins de 9 ans ou qui ont plus de 9 ans mais ont fait l'objet d'acquisitions foncières significatives. S'inscrivant dans le prolongement de la loi « Grenelle II », ces dispositions visent à améliorer les politiques de lutte contre l'étalement urbain. Il s'agit d'éviter l'urbanisation de terrains pour lesquels les projets ne sont pas aboutis et encourager le développement de l'urbanisation dans des secteurs déjà équipés.

Autre mesure « phare » de la loi ALUR, la limitation du recours aux Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées de constructions. (STECAL)

En effet, prenant acte des abus constatés lors de la création de ces secteurs, la loi ALUR rend exceptionnelle la possibilité de délimiter, en zone agricole et naturelle, ces derniers.

Afin de lutter contre le mitage en protégeant les espaces agricoles et naturels, ces secteurs seront désormais délimités avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale de consommation des espaces agricoles (CDCEA).

Enfin, dernière mesure qui a été largement commenté dans les territoires, le report de la date butoir pour « grenelliser » les PLU.

La loi portant Engagement National pour l'Environnement (loi ENE dite Grenelle II) du 12 juillet 2010 imposait aux documents d'urbanisme d'intégrer ces dispositions réglementaires au plus tard le 1er janvier 2016.

La loi ALUR a reporté cette obligation d'une année, soit au 1er janvier 2017.

Au-delà de ces mesures qui ont fait l'objet d'une large diffusion auprès des élus, d'autres réformes, non moins importantes, sont issues de la loi ALUR.

Certaines concernent l'augmentation

des exigences dans le rapport de présentation du PLU.

Celui-ci doit désormais :

- analyser la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales ;
- exposer les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers ;
- établir un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités ;
- présenter une analyse (faite au regard des dix années qui précèdent l'approbation du plan ou depuis sa dernière révision) de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Si le rapport de présentation a connu un accroissement de ses exigences, il en est de même du règlement du PLU.

Désormais, le règlement du PLU doit contenir les règles concernant l'aspect extérieur des constructions rénovées ou réhabilitées ; il peut aussi imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature.

Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ou cette extension limitée ne compromet pas l'exploitation agricole.

Au final, la loi ALUR a sensiblement modifié le régime juridique des PLU.

□ □ □ Suite 

# Dossier du mois

Depuis, d'autres lois ont poursuivi cette œuvre.

La loi du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives a apporté des modifications aux obligations du PLU en matière de stationnement.

Elle a ainsi étendu la liste des constructions dont les résidents ne sont que peu ou pas motorisés. Pour être plus précis, l'article L. 123-1-13 du Code de l'urbanisme prévoyait qu'il ne pouvait être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État. La loi du 20 décembre 2014 ajoute à cette dérogation les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées dépendantes (EHPAD) et les résidences universitaires.

La loi du 20 décembre 2014 est allée plus loin : le nombre de places de stationnement ne peut dépasser 0,5 lorsque ces constructions sont situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet.

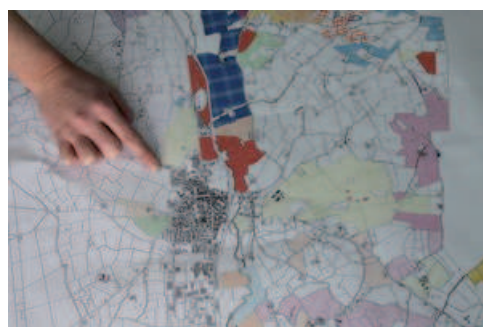
Par ailleurs, pour les autres catégories de logements situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Le régime juridique des PLU a été, enfin, récemment modifié par la loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances dite loi « Macron ».

Tout d'abord, cette loi crée un article L. 127-2 dans le Code de l'urbanisme, permettant au règlement du document d'urbanisme de délimiter des secteurs où la réalisation des logements intermédiaires (c'est-à-dire ceux répondant aux critères de l'article L. 302-16 du CCH) pourra bénéficier d'une majoration du volume constructible qui résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne pourra excéder 30 %.

Ensuite, cette loi prévoit désormais que, dans des conditions définies par le PLU, les bâtiments d'habitation existants dans les zones agricoles ou naturelles peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Ainsi, il est désormais possibles d'autoriser des annexes (piscines, garage, abri de jardin, ...) en zones naturelles ou agricoles.



En ce qui concerne les plans locaux d'urbanisme intercommunaux, la loi ALUR a prévu une automaticité du transfert de la compétence « urbanisme » aux établissements publics de coopération intercommunale. Ainsi, les communautés de communes ou d'agglomération deviendront, en principe, compétentes dans ce domaine le 27 mars 2017.

Il est toutefois possible pour une minorité de blocage de s'opposer au transfert de la compétence du PLU à la communauté. Plus précisément, la compétence ne sera pas transférée si au moins 25 % des communes représentant au moins 20 % de la population s'y opposent dans le délai de trois mois précédant le 27 mars 2017.

La loi ALUR prévoit alors que dans cette dernière hypothèse, le conseil communautaire pourra à tout moment se prononcer par un vote sur le transfert de cette compétence. Mais là aussi, la minorité de blocage évoquée précédemment pourrait s'y opposer dans les trois mois suivant ce vote.

Enfin, la loi ALUR prévoit que si, après le 27 mars 2017, la communauté de communes ou la communauté d'agglomération n'est pas devenue compétente en matière de PLU, elle le deviendra de plein droit le premier jour de l'année suivant l'élection du président de la communauté consécutive au renouvellement général des conseils municipaux et communautaires, soit le 1er janvier 2021. Les communes pourront néanmoins continuer de s'opposer à ce transfert, dans les mêmes conditions que précédemment, dans un délai de trois mois précédant cette échéance.

Guillaume MERLAND,  
Avocat Spécialiste en droit public  
et en droit de l'environnement,  
Maître de Conférences  
des Universités 2.

Malgré l'annulation du Congrès des Maires suite aux attentats du 13 novembre, l'Association des Maires de France a tenu à organiser un rassemblement des maires de France le 18 novembre dernier.

Plus de 2000 maires ont répondu présent dont Monsieur Christian Bilhac, Président de l'Association départementale des maires, ainsi qu'une vingtaine de maires de l'Hérault.

## L'actualité du CFMEL

### CLÔTURE DE L'ENQUÊTE SUR LES FORMATIONS

Le sondage que nous avons débuté au cours de cet été vient d'être clôturé. Le questionnaire listant 70 thèmes de formations vous a donné la possibilité de nous indiquer quels sont les sujets qui sont les plus susceptibles de vous intéresser, afin que le CFMEL puisse continuer à répondre à vos attentes.

Nous avons reçu 236 réponses de 175 communes différentes (soit plus de la moitié de nos adhérents).

Les résultats de ce sondage vont être analysés et présentés devant le Comité syndical qui va pouvoir décider des orientations futures en termes de formations.

Nous pouvons déjà vous dire que plus de 90% des répondants sont satisfaits du format de nos réunions.

Nous vous remercions pour avoir pris le temps de répondre à notre enquête et pour la confiance que vous nous accordez.

## Les formations proposées ce mois ci ...

Pour le mois de décembre 2015, le CFMEL organise les sessions de formation présentées ci-dessous.

Retrouvez l'intégralité du calendrier des formations pour le 4ème trimestre 2015 reprenant toutes les dates proposées ainsi que les formulaires d'inscription sur notre site internet :

[www.cfmel.fr](http://www.cfmel.fr) (rubrique formation)

### • LES MARCHÉS PUBLICS DES COLLECTIVITÉS : MAPA - APPEL D'OFFRE - MISE EN CONCURRENCE

Secteur 7 : jeudi 10 décembre à BRISSAC

Secteur 8 : jeudi 17 décembre à FABREGUES

Vous pouvez vous inscrire soit :

- sur le site internet du CFMEL : [www.cfmel.fr](http://www.cfmel.fr) / rubrique formation en remplissant le formulaire dédié ;

- par mail à l'adresse : [cfmel@cfmel.fr](mailto:cfmel@cfmel.fr) ;

- par fax au 04-67-67-75-16 en retournant le coupon-réponse joint à la convocation qui vous est adressée directement en mairie.

# En bref



## ADMINISTRATION

### Evolution de la jurisprudence pour qualifier le conflit d'intérêts en marchés publics.

Le Conseil d'Etat a statué sur le cas litigieux de l'intervention d'un assistant à maîtrise d'ouvrage pour la rédaction du cahier des clauses techniques particulières et l'analyse des offres pour le compte d'une collectivité territoriale, alors qu'il a été dirigeant d'une société candidate, deux ans auparavant. Le juge a estimé que s'il n'est pas prouvé que l'ancien dirigeant détenait encore des intérêts dans l'entreprise, le caractère encore très récent de son lien avec cette entreprise pouvait légitimement faire naître un doute sur l'impartialité de la procédure. Par conséquent, le juge a annulé la procédure qui ne respectait pas le principe d'impartialité dont la méconnaissance est constitutive d'un manquement aux obligations de publicité et de mise en concurrence.

La Cour Administrative d'Appel de Paris a rendu un jugement intéressant en rappelant que le lien de parenté entre un élu et le titulaire du marché ne suffisait pas à qualifier un conflit d'intérêt. En l'espèce, le juge a considéré que même si la conseillère municipale est l'épouse du gérant de la société candidate du marché public, elle n'a cependant exercé aucune influence sur le choix de l'entreprise attributaire car elle n'a ni siégé à la commission d'attribution des offres ni participé au vote de la délibération qui s'y rattache.

CE, 14 octobre 2015, req. n° 390968 . S ; CAA de Paris, 28 septembre 2015, req. n° 14PA00462.



## VOIRIE

### Quelles sont les distances minimales à respecter entre les plantations d'arbres par rapport à la limite séparative entre les propriétés privées ?

Les obligations des propriétaires privés riverains des voies publiques en matière de plantations dépendent de la qualification juridique des voies. Les distances à respecter pour les plantations par rapport à la limite séparative entre les propriétés privées ne sont pas applicables à la limite séparative d'une propriété privée par rapport à un chemin rural ou à la voirie communale (CAA Nancy, 2 mars 2006, n° 03NC01188).

#### Dans le cas des chemins ruraux et selon l'article D.161-22 du Code Rural :

« Les plantations d'arbres et de haies vives peuvent être faites le long des chemins ruraux sans conditions de distance, sous réserve que soient respectées les servitudes de visibilité et les obligations d'élagage prévues à l'article D.161-24. Toutefois, dans un souci de sûreté et de commodité du passage, le maire peut, par arrêté, désigner les chemins de sa commune le long desquels les plantations devront être placées à des distances au plus égales à celles prévues pour les voies communales ». Par conséquent, les propriétaires privés doivent donc respecter les obligations d'élagage si les branches et racines avancent sur l'emprise du chemin rural, sans condition de hauteur pour les végétaux.

#### Dans le cas d'une voie communale et selon l'article R. 116-2 du Code de la voirie routière :

Le fait d'établir ou de laisser croître, sans autorisation, des arbres ou haies à moins de deux mètres de la limite du domaine public routier est puni d'une amende de la cinquième classe. Toute plantation nouvelle en deçà de cette limite constitue une infraction et les plantations existantes sont soumises à une obligation d'élagage des branches et des racines à l'aplomb de la voie, à la diligence des propriétaires ou, à défaut, par une mesure d'office de l'administration et aux frais de ces derniers. Ces dispositions relèvent des textes intervenus en 1989 portant codification du code de la voirie routière en ce qui concerne les plantations longeant les routes départementales et communales. Elles ne s'appliquent qu'aux plantations à venir ; les plantations faites antérieurement aux textes précités et à des distances moindres que celles prescrites peuvent être conservées. Dans le cas d'un chemin rural ou d'une voie communale, le maire peut imposer aux riverains des voies de procéder à l'élagage ou à l'abattage des arbres de leur propriété menaçant de tomber sur les voies, dès lors que cela porte atteinte à la commodité du passage.

# Jurisprudence

## URBANISME

EN CAS DE REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE, LA RESPONSABILITÉ DE LA COMMUNE PEUT ÊTRE ENGAGÉE SI ELLE A COMMIS UNE IMPRUDENCE EN DÉLIVRANT UN CERTIFICAT D'URBANISME POSITIF AU PRÉALABLE.

CE, 14 octobre 2015, req. n° 375538

Vu le pourvoi sommaire et le mémoire complémentaire, enregistrés les 17 février et 19 mai 2014 au secrétariat du contentieux du Conseil d'Etat, présentés pour la société civile immobilière (SCI) Les Colonnades, dont le siège est La retraite n° 220 Résidence Edouard à Baie Mahault (97122), représentée par son gérant ; la société demande au Conseil d'Etat :

1°) d'annuler l'arrêt n° 12BX01322 du 14 novembre 2013 de la cour administrative d'appel de Bordeaux en tant que, confirmant sur ce point le jugement n° 0800662 du 15 mars 2012 du tribunal administratif de Basse-Terre, il rejette ses conclusions tendant à la réparation des préjudices ayant résulté pour elle de la décision du 4 août 2004 du maire de Goyave lui délivrant un certificat d'urbanisme et de sa décision du 18 avril 2005 lui refusant un permis de construire ;

2°) réglant l'affaire au fond, de faire droit à son appel ;

3°) de mettre à la charge de la commune de Goyave 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 justice administrative ;

Après avoir entendu en séance publique :

- le rapport de Mme Manon Perrière, auditeur,  
- les conclusions de Mme Fabienne Lambolez, rapporteur public ;

La parole ayant été donnée, avant et après les conclusions, à la SCP Garreau, Bauer-Violas, Feschotte-Desbois, avocat de la SCI Les Colonnades ;

1. Considérant qu'aux termes de l'article L. 822-1 du code de justice administrative : « Le pourvoi en cassation devant le Conseil d'Etat fait l'objet d'une procédure préalable d'admission. L'admission est refusée par décision juridictionnelle si le pourvoi est irrecevable ou n'est fondé sur aucun moyen sérieux » ;

2. Considérant que pour demander l'annulation de l'arrêt de la cour administrative d'appel de Bordeaux qu'elle attaque, la SCI Les Colonnades soutient que la cour a statué au terme d'une procédure irrégulière dès lors que son arrêt ne comporte pas les mentions permettant de vérifier que la composition de la juridiction était la même lors de l'audience et lors du délibéré ; que la cour a inexactement qualifié les faits en jugeant qu'elle avait commis une faute à l'origine de son préjudice, alors qu'elle n'a commis aucune imprudence en subordonnant la promesse de vente du terrain à l'obtention d'un certificat d'urbanisme positif ; qu'elle a commis une erreur de droit en jugeant que le maire pouvait légalement refuser la délivrance du permis de construire sans lui accorder un délai supplémentaire pour produire une étude sur les risques d'inondation du terrain ; qu'elle a dénaturé les pièces du dossier en estimant qu'elle n'établissait pas être en mesure de maîtriser le risque d'inondation du terrain et que le maire de Goyave n'avait pas surestimé l'ampleur de ce risque ;

3. Considérant qu'eu égard aux moyens soulevés, il y a lieu d'admettre les conclusions du pourvoi qui sont dirigées contre l'arrêt en tant qu'il se prononce sur l'indemnisation des préjudices résultant de la délivrance d'un certificat d'urbanisme positif ; qu'en revanche, aucun des moyens n'est de nature à permettre l'admission des conclusions dirigées contre l'arrêt en tant qu'il se prononce sur l'indemnisation des préjudices résultant du refus de délivrance d'un permis de construire ;

DECIDE :

Article 1er : Les conclusions du pourvoi qui sont dirigées contre l'arrêt en tant qu'il se prononce sur l'indemnisation des préjudices résultant de la délivrance d'un certificat d'urbanisme positif sont admises.

Article 2 : Le surplus des conclusions du pourvoi de la SCI Les Colonnades n'est pas admis.

# Questions



## URBANISME

Que deviennent les autorisations en matière des droits du sol lorsque cette compétence est déléguée à un EPCI ?

Réponse du Ministère du Logement, publiée au JO AN le 10/11/2015, p. 8241.

Selon l'article R.423-1 du code de l'urbanisme, les demandes de permis de construire, d'aménager ou de démolir et les déclarations préalables sont adressées par pli recommandé avec demande d'avis de réception ou déposées à la mairie de la commune dans laquelle les travaux sont envisagés : a) soit par le ou les propriétaires du ou des terrains, leur mandataire ou par une ou plusieurs personnes attestant être autorisées par eux à exécuter les travaux ; b) soit, en cas d'indivision, par un ou plusieurs co-indivisaires ou leur mandataire ; c) soit par une personne ayant qualité pour bénéficier de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Le principe du dépôt des autorisations d'urbanisme à la mairie de la commune dans laquelle les travaux sont envisagés répond à une volonté de garantir un accès à ce service public au plus près des administrés. En effet, au sein d'un établissement public de coopération intercommunale (EPCI), le service compétent peut être très éloigné de la mairie de la commune dans laquelle les travaux sont envisagés. Il appartient aux collectivités de s'organiser pour transmettre les demandes d'autorisations d'urbanisme au service compétent.

Modalités relatives au contrôle de la conformité des autorisations d'urbanisme.

Réponse du Ministère de l'Ecologie, publiée au JO Sénat le 12/11/2015, p. 2654.

L'article L.5216-5 du code général des collectivités territoriales prévoit qu'une communauté d'agglomération puisse exercer en lieu et place des communes adhérentes la compétence relative à l'assainissement des eaux usées et puisse également, si cela est nécessaire, prendre des mesures pour assurer la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales ou des pollutions apportées au milieu par le rejet des eaux pluviales, la collecte et le stockage de ces eaux ainsi que le traitement de ces pollutions dans les zones délimitées par la communauté en application des 3° et 4° de l'article L.2224-10. Dans ce cas, elle se substitue de plein droit aux obligations de la commune dans ce domaine, y compris dans ses missions de contrôle. Ces missions ne relèvent pas du code de l'urbanisme. En conséquence, il n'incombe pas à la collectivité chargée de l'instruction des autorisations d'urbanisme de vérifier que l'assainissement des eaux domestiques usées et la collecte des eaux pluviales sont assurés. Ainsi, en vertu de l'article L.1331-4 du code de la santé publique, la communauté d'agglomération contrôle la qualité d'exécution des ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement, ouvrages réalisés par le propriétaire conformément aux conditions fixées à l'article L.1331-1 de ce même code. Elle peut également en contrôler le bon état de fonctionnement. Par ailleurs, s'agissant de la collecte des eaux pluviales, la communauté d'agglomération s'assure du respect des règles fixées dans les zones délimitées en application des 3° et 4° de l'article L. 2224-10.



## FINANCES

Taux de la TVA pour les travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Réponse du Ministère des Finances, publiée au JO AN le 10/11/2015, p. 8218.

L'amélioration de la vie des personnes souffrant d'un handicap est une préoccupation constante du Gouvernement. En matière de taxe sur la valeur ajoutée (TVA), le taux réduit de 5,5 % s'applique tout d'abord aux appareillages, équipements et matériels destinés à l'usage des personnes handicapées conformément aux dispositions du 2° du A de l'article 278 0-bis du code général des impôts (CGI). Relèvent ainsi de ce taux les appareillages pour handicapés mentionnés aux chapitres Ier et III à VII du titre II et au titre IV de la liste, régulièrement actualisée, des produits et des prestations remboursables prévue à l'article L.165-1 du code de la sécurité sociale. En outre, bénéficient également du taux réduit de 5,5 % les appareillages pour handicapés mentionnés au titre III de la liste précitée ou pris en charge au titre des prestations d'hospitalisation définies aux articles L.162-22-6 et L.162-22-7 du même code, et dont la liste est fixée par arrêté conjoint des ministres chargés de la santé et du budget. Cette dernière, régulièrement actualisée depuis 2005, a également fait l'objet d'une mise à jour par arrêté du 18 février 2015. Sont également soumis au taux réduit de 5,5 % de la TVA les équipements spéciaux, dénommés aides techniques et autres



# Réponses

appareillages, dont la liste est fixée par arrêté du ministre du budget dans des termes très génériques, permettant la prise en compte des évolutions techniques des appareillages, qui sont conçus exclusivement pour les personnes handicapées en vue de la compensation d'incapacités graves, ou encore les ascenseurs et matériels assimilés, spécialement conçus pour les personnes handicapées et dont les caractéristiques sont fixées par arrêté du ministre chargé de l'économie et des finances. Outre le bénéfice du taux réduit pour tous ces équipements, le taux réduit de 5,5 % est également applicable aux travaux de rénovation des logements locatifs sociaux qui concourent directement à l'accessibilité de l'immeuble et du logement et à l'adaptation du logement aux personnes en situation de handicap conformément au 2° du 1 du IV de l'article 278 sexies du CGI. C'est encore le même taux réduit de 5,5 % prévu au D de l'article 278-0 bis déjà cité qui s'applique aux prestations de services exclusivement liées aux gestes essentiels de la vie quotidienne des personnes handicapées fournies par des associations, entreprises ou organismes déclarées en application de l'article L. 7232-1-1 du code du travail. De plus, les travaux réalisés pour une meilleure accessibilité des personnes à mobilité réduite portant sur des locaux à usage d'habitation achevés depuis plus de deux ans relèvent du taux réduit de 10 % de la TVA selon les dispositions de l'article 279-0 bis du CGI. Toutefois, ces travaux réalisés dans un local affecté à un usage autre que l'habitation, telle une salle polyvalente, n'entrent pas dans le champ d'application de cette mesure. La directive n° 2006/112/CE du Conseil du 28 novembre 2006 relative au système commun de taxe sur la valeur ajoutée (« directive TVA ») fixe les produits et prestations que les Etats membres peuvent soumettre à un taux réduit de la TVA. Elle ne vise pas les travaux en faveur de l'accessibilité dans des immeubles autres que des

logements privés. Une telle extension n'est donc pas possible et exposerait la France à un contentieux qu'elle serait assurée de perdre. Dès lors, les travaux réalisés pour une meilleure accessibilité des personnes à mobilité réduite dans des locaux ouverts au public relèvent du taux normal de la TVA.

Comment les communes peuvent-elles bénéficier de la taxe forfaitaire sur la cession de terrains nus devenus constructibles ?

Réponse du Ministère des finances, publiée au JO Sénat le 15/10/2015, p. 2444.

Conformément au I de l'article 1529 du code général des impôts (CGI), les communes ou, avec l'accord de l'ensemble des communes qu'ils regroupent, les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) compétents pour l'élaboration des documents locaux d'urbanisme, peuvent instituer une taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus devenus constructibles à la suite de leur classement, par un plan local d'urbanisme (PLU) ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dans une zone urbaine ou dans une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation ou, par une carte communale, dans une zone constructible. Cette taxe facultative a pour objectif de restituer aux collectivités une part de la plus-value sur les cessions de terrains nus résultant, d'une part, de leur décision de classement de ces terrains en zones constructibles et, d'autre part, des aménagements qu'elles ont financés. Partant de ce constat, elle vise à inciter les maires à libérer du foncier en ayant l'assurance de disposer du financement nécessaire aux aménagements indispensables à l'accueil des nouveaux habitants de leur commune (voirie, équipements

scolaires, etc.). En application des dispositions des 3e à 5e alinéa du II de l'article 1529 du CGI, cette taxe ne s'applique pas : - aux cessions de terrains exonérées d'impôt au titre des plus-values immobilières des particuliers en application des dispositions des 3e à 8e du II de l'article 150 U du CGI ; - aux cessions de terrains classés en zone constructible depuis plus de dix-huit ans au moment de la cession ; - lorsque le prix de cession du terrain est inférieur à trois fois le prix d'acquisition de celui-ci. Par ailleurs, à la lettre des dispositions légales prévues au I de l'article 1529 précité du CGI, cette taxe, due par le cédant, s'applique aux seules cessions à titre onéreux portant sur des terrains nus. Par suite, les mutations à titre gratuit, entre vifs ou par décès sont exclues du champ d'application de la taxe, de même que les cessions de droits démembres relatifs à un terrain nu, comme l'usufruit ou la nue-propriété, n'entrent pas dans le champ d'application de la taxe. Toutefois, s'il s'avère que la cession d'un terrain, normalement soumise à la taxe, a été effectuée par le biais d'un montage juridique ou successoral dans un but exclusivement fiscal afin d'échapper à l'imposition due, l'administration serait en droit, sous réserve de l'examen circonstancié du cas d'espèce, de mettre en œuvre la procédure de l'abus de droit fiscal, prévue à l'article L. 64 du livre des procédures fiscales, afin de restituer la véritable nature de cette cession et de la soumettre à la taxe. Cela étant, il ne pourrait être répondu plus précisément à l'auteur de la question que si, par la communication des éléments nécessaires à l'appréciation complète des montages évoqués ou, le cas échéant, l'indication du nom et de l'adresse des contribuables concernés, l'administration était mise à même de procéder à une instruction détaillée.

# Textes officiels

## VAGUES DE FROID

Instruction interministérielle du 28 octobre 2015 relative au guide national de prévention et de gestion des impacts sanitaires et sociaux liés aux vagues de froid 2015-2016.  
NOR : AFSP1525869J.

## STATUT DE L'ÉLU

Décret n° 2015-1400 du 3 novembre 2015 relatif à l'allocation différentielle de fin de mandat des élus locaux.  
JO du 5 novembre 2015.

*L'allocation différentielle de fin de mandat est versée à certains élus locaux titulaires de fonctions exécutives ayant cessé d'exercer leur activité professionnelle pour se consacrer à leur mandat. Ils perçoivent cette allocation, à l'issue de leur mandat, dès lors qu'ils sont inscrits à Pôle emploi ou ont repris une activité professionnelle leur procurant des revenus inférieurs aux indemnités de fonction qu'ils percevaient au titre de leur mandat. Ce texte entre en vigueur à compter du 1er janvier 2016.*

## ADMINISTRATION (SAISINE PAR VOIE ÉLECTRONIQUE)

Décret n°2015-1404 du 5 novembre 2015 relatif au droit des usagers de saisir l'administration par voie électronique.  
JO du 6 novembre 2015.

Décrets n° 1405, 1407, 1410, 1415, 1416, 1421, 1422, 1424, 1425 et 1428 du 5 novembre 2015 relatifs aux exceptions à l'application du droit des usagers de saisir l'administration par voie électronique.  
JO du 6 novembre 2015.

Décret n° 2015-1411 du 5 novembre 2015 relatif aux exceptions à l'application du droit des usagers de saisir l'administration par voie électronique (ministère de la justice).  
JO du 6 novembre 2015.

Décret n° 2015-1423 du 5 novembre 2015 relatif aux exceptions à

l'application du droit des usagers de saisir l'administration par voie électronique (ministère de l'intérieur).  
JO du 6 novembre 2015.

Décret n°2015-1426 du 5 novembre 2015 relatif aux exceptions à l'application du droit des usagers de saisir l'administration par voie électronique (ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité).  
JO du 6 novembre 2015.

Décret n°2015-1408 du 5 novembre 2015 relatif aux exceptions à l'application du droit des usagers de saisir l'administration par voie électronique (ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie).  
JO du 6 novembre 2015.

Circulaire du 6 novembre 2015 relative à l'entrée en vigueur du droit de saisir l'administration par voie électronique (Premier ministre).

*La circulaire définit le cadre juridique de la saisine par voie électronique (SVE), décrit les outils permettant la SVE et propose des modèles types d'accusés d'enregistrement, de réception et de réorientation des saisines.*

## LOCATION

Décret n° 2015-1437 du 5 novembre 2015 fixant la liste des pièces justificatives pouvant être demandées au candidat à la location et à sa caution.  
JO du 7 novembre 2015.

## LOGEMENT SOCIAL

Instruction du Gouvernement du 3 novembre 2015 relative à la mise en œuvre d'une politique intercommunale des attributions et du volet « attributions » de la politique de la ville et à l'articulation des dispositions relatives à l'attribution des logements sociaux résultant de l'article 97 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové et de l'article 8 de la loi n° 2014-173 du

21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine.  
NOR : ETL1526520J - Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité – Ministère de la ville, de la jeunesse et des sports.

*L'instruction du 3 novembre 2015 vise à rappeler l'importance de l'articulation entre les deux dispositifs créés par les lois précitées : la conférence intercommunale du logement et la convention d'équilibre territorial. Les autres documents préexistants doivent être compatibles avec les orientations approuvées par le préfet et le président de l'EPCI et avec les stipulations de la convention d'équilibre territorial.*

## NORMES

Décret n° 2015-1479 du 13 novembre 2015 instituant un médiateur des normes applicables aux collectivités territoriales.  
JO du 15 novembre 2015.

## SERVITUDES

Ordonnance n° 2015-1495 du 18 novembre 2015 relative à l'instauration de servitudes d'utilité publique pour le transport par câbles en milieu urbain.  
JO du 20 novembre 2015.

## FINANCES

Décret n° 2015-1546 du 27 novembre 2015 modifiant les conditions de reprise de l'excédent d'investissement en fonctionnement.  
JO du 28 novembre 2015.

Arrêté du 4 novembre 2015 fixant le coefficient annuel C (2015) pris en application de l'article 3 du décret n° 2015-734 du 24 juin 2015 portant création d'un dispositif d'aide aux communes participant à l'effort de construction de logements.  
JO du 10 novembre 2015 -  
NOR : ETL1525565A.

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

Arrêté du 9 novembre 2015 fixant le montant de l'aide par commune au titre de l'année 2015, pris en application de l'article 4 du décret n° 2015-734 du 24 juin 2015 portant création d'un dispositif d'aide aux communes participant à l'effort de construction de logements.  
JO du 13 novembre 2015 -  
NOR : ETL1525569A.

Arrêté du 6 novembre 2015 relatif à l'actualisation annuelle des tarifs pour le mètre carré de taxe d'aménagement (art. L. 331-11 du code de l'urbanisme).  
JO du 14 novembre 2015.

## STATIONNEMENT

Décret n° 2015-1474 du 12 novembre 2015 relatif au recouvrement du forfait de post-stationnement impayé et de la majoration qui lui est appliquée.  
JO du 14 novembre 2015.

*À compter du 1er octobre 2016, l'amende pénale sanctionnant le non-paiement ou l'insuffisance de paiement de la redevance de stationnement sur la voirie publique instituée par l'autorité locale sera remplacée par une redevance de stationnement, appelée « forfait de post-stationnement ».*

Le décret 1474 du 12 novembre 2015 précise la procédure administrative qui permettra à la collectivité d'enclencher le recouvrement forcé, en l'absence de paiement du « forfait de post-stationnement » dans les délais légaux, par l'ajout au CGCT de quatre nouveaux articles (R.2333-120-17-1 à R.2333-120-17-4).

Arrêté du 6 novembre 2015 fixant les caractéristiques du numéro des avis de paiement et les spécifications techniques mentionnées à l'article R.2333-120-10 du code général des collectivités territoriales.  
JO du 21 novembre 2015 -  
NOR : INTS1521604A.

## SILENCE VAUT ACCEPTATION

Décret n° 2015-1450 du 10 novembre 2015 relatif aux exceptions à l'application du principe « silence vaut acceptation » ainsi qu'aux exceptions au délai de deux mois de naissance des décisions implicites sur le fondement du II de l'article 21 de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations (accès aux documents et informations détenus par l'administration et réutilisation des informations publiques).  
JO du 12 novembre 2015.

*Le décret 1450 du 10 novembre 2015 précise l'application du principe « silence vaut acceptation » pour les collectivités territoriales et leurs établissements publics ; ce principe s'applique aux demandes présentées à compter du 12 novembre 2015.*

*4 situations peuvent se présenter :*

- des demandes pour lesquelles le silence de 2 mois vaut accord ;
- des demandes pour lesquelles le silence vaut accord mais dans un délai autre que celui de 2 mois ;
- les demandes pour lesquelles le silence de 2 mois vaut rejet ;
- les demandes pour lesquelles le silence vaut rejet dans un délai autre que celui de 2 mois.

*Afin de recenser les exceptions applicables au principe, plusieurs décrets sont également parus :*

- le décret 1459 du 10 novembre 2015 définit les dérogations au principe prévues pour des raisons tenant au respect des engagements internationaux et européens de la France, à la protection de la sécurité nationale, à la protection des libertés et des principes à valeur constitutionnelle et à la sauvegarde de l'ordre public ;
- le décret 1460 du même jour liste les procédures pour lesquelles le silence vaut accord mais dans un délai autre que celui de 2 mois ;
- le décret 1461 du même jour précise les dérogations au principe prévues

*pour des motifs tenant à l'objet de la décision ou pour des motifs de bonne administration.*

Décret n° 2015-1461 du 10 novembre 2015 relatif aux exceptions à l'application du principe « silence vaut acceptation » ainsi qu'aux exceptions au délai de deux mois de naissance des décisions implicites pour les actes des collectivités territoriales et de leurs établissements publics sur le fondement du II de l'article 21 de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations.  
JO du 11 novembre 2015.

*Des tableaux récapitulent les principales procédures relevant des collectivités et de leurs établissements publics dans lesquelles le silence de l'administration vaut rejet (pour des motifs tenant à l'objet de la décision ou pour des motifs de bonne administration).*

Décret n° 2015-1459 du 10 novembre 2015 relatif aux exceptions à l'application du principe « silence vaut acceptation » pour les actes des collectivités territoriales et de leurs établissements publics sur le fondement du 4° du I de l'article 21 de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations ainsi qu'aux exceptions au délai de deux mois de naissance des décisions implicites sur le fondement du II de cet article.  
JO du 11 novembre 2015.

Décret n° 2015-1460 du 10 novembre 2015 relatif aux exceptions à l'application pour les actes des collectivités territoriales et de leurs établissements publics du délai de deux mois de naissance de la décision implicite d'acceptation sur le fondement du II de l'article 21 de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations.  
JO du 11 novembre 2015.

L'acronyme du mois ...

### C.P.T.M.G

Contrat de praticien territorial en médecine générale

Le contrat de praticien territorial en médecine générale a été fixé par un arrêté du 14 août 2013 pris en application de l'article R. 1435-9-6 du code de la santé publique.

Ce contrat garantit au généraliste un complément de revenu jusqu'à 3105 euros brut par mois pendant deux ans s'il s'installe sur un territoire qualifié de « fragile » où l'offre, l'accès ou la continuité des soins est insuffisante et à condition qu'il justifie d'une activité minimale de 165 actes par mois.

Ce contrat est directement signé par le référent installation de l'agence régionale de santé (ARS). Après l'avis du conseil départemental de l'ordre des médecins et à l'union régionale des professionnels de santé. C'est le législateur qui a défini les zones concernées en raison des caractéristiques démographiques, sanitaires et sociales de la population.

Le nombre de contrats de praticiens territoriaux pour l'année 2015 est de 16 pour le Languedoc Roussillon (Arrêté du 19 octobre 2015 – NOR : AFSH1525563A).



Le CEPRI (Centre Européen de Prévention et de gestion des Risques d'Inondation) est une association créée en 2006. Cet organisme a pour mission d'être un appui technique et scientifique dans la prévention et la gestion du risque d'inondation en France et en Europe.

Une des missions du CEPRI est la publication de guides méthodologiques et de rapport qui permettent de s'informer sur les bonnes pratiques de gestion du risque d'inondation.

Ces dossiers, que vous pouvez retrouver dans la rubrique « publications et documents » traitent des différents aspects de la gestion de ce risque. En effet, sont disponibles des guides sur les digues, la réduction de la vulnérabilité, mais également sur la gestion de crise ou la gestion des déchets post-inondations.

<http://www.cepri.net/>

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, 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](mailto:cfmel@cfmel.fr)  
[www.cfmel.fr](http://www.cfmel.fr)

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