

CONSEIL MUNICIPAL - Quand un adjoint au maire démissionnaire peut-il être remplacé ?

Dans un arrêt du 4 juin 2012 (requête n° 355193), le Conseil d'État a précisé que le conseil municipal ne peut pas être convoqué pour procéder au remplacement d'un adjoint au maire démissionnaire **avant que cette démission n'ait été acceptée par le préfet.**

En l'espèce, dix adjoints au maire de la commune de La Garenne-Colombes avaient, entre juin et septembre 2011, présenté leur démission au préfet qui les avait acceptées à compter du 26 septembre. Toutefois, dès le 23 septembre, le conseil municipal avait procédé au remplacement de ces adjoints démissionnaires. C'est cette élection qui a fait l'objet d'une contestation.

S'appuyant sur les dispositions des articles L. 2122-1, sur le deuxième alinéa de l'article L. 2122-8 et sur l'article L. 2122-15 du code général des collectivités territoriales, le CE a affirmé « qu'en application de ces dispositions **la démission d'un adjoint prend effet à compter du jour où son acceptation par le préfet a été portée à la connaissance de l'intéressé ; que ce n'est qu'à compter de ce jour que le conseil municipal peut être convoqué en vue de combler la vacance et d'élire un nouvel adjoint** en remplacement de celui dont la démission a été acceptée ». Il s'ensuit, en l'espèce, « que la convocation du conseil municipal à l'effet d'élire des adjoints en remplacement de ceux dont la démission avait été acceptée était prématurée ».

MARCHES PUBLICS - Quand une « déclaration sans suite » peut-elle intervenir ?

La déclaration sans suite peut intervenir à tout moment **jusqu'à la signature du marché et ce, alors même qu'il aurait été attribué.** La déclaration sans suite est subordonnée à la seule existence d'un motif d'intérêt général qu'il appartient à la personne publique d'apprécier et d'établir.

Si la commune souhaite relancer la procédure, elle est tenue de respecter l'intégralité des dispositions du code des marchés publics en vigueur au jour du lancement de la nouvelle procédure. Ce n'est donc que dans l'hypothèse où le montant estimé des prestations est inférieur à 15 000 € HT que le marché peut être passé sans publicité ni mise en concurrence préalables.

JO Sénat, 12.04.2012, p. 922, question n° 21970.

Le prochain programme de formations et de réunions d'information de l'Association des Maires sera bientôt disponible !

Thèmes à venir en septembre, octobre et novembre :

-Inaptitude, handicap et emploi – Quelles démarches ? Quelles solutions ?

-Les marchés de maîtrise d'œuvre

-Optimiser ses recettes fiscales

-Les outils de financement de l'urbanisme

-La mutualisation de services et de personnels après l'adoption de la loi de réforme des collectivités territoriales

-TVA et Opérations immobilières des collectivités territoriales dans la cadre de la réforme du 10 mars 2010

-Collectivités territoriales et domaine skiable

Des formulaires d'inscription vous parviendront quelques jours avant chaque formation programmée !

URBANISME – Droit de préemption : la nécessité de présenter un intérêt général suffisant

Article L 210-1 (alinéas 1 et 3) du Code de l'Urbanisme :

« Les droits de préemption institués par le présent titre sont exercés en vue de la réalisation, **dans l'intérêt général**, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1, à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels, ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement.

[...]

Toute décision de préemption doit mentionner l'objet pour lequel ce droit est exercé. Toutefois, lorsque le droit de préemption est exercé à des fins de réserves foncières dans la cadre d'une zone d'aménagement différé, la décision peut se référer aux motivations générales mentionnées dans l'acte créant la zone ».

Afin de protéger le droit de propriété privée, le juge exerce un contrôle vigilant sur l'exercice du droit de préemption.

Comme le rappelle l'article L 210-1 du Code de l'urbanisme (alinéa 3), « *Toute décision de préemption doit mentionner l'objet pour lequel ce droit est exercé* ». La décision de préempter doit en effet être correctement motivée et mentionner de façon détaillée l'objet pour lequel ce droit est exercé. Le juge administratif exige en pratique que la commune indique le plus précisément possible quel projet justifie l'exercice du droit de préemption (*commune d'Argenteuil*, 27 avril 1994), et exerce un contrôle attentif sur l'existence de cette motivation.

Le titulaire du droit de préemption est tenu à une utilisation du bien préempté conforme à l'un des buts prévus par l'article L 210-1 du code de l'urbanisme, pour des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L 300-1 (à l'exception des objets visant à la sauvegarde et la mise en valeur des espaces naturels) ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement.

S'il doit entrer dans le champ de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme, le projet pour lequel le droit de préemption est exercé doit en outre répondre à un intérêt général suffisant. Cela est rappelé dans un **arrêt du Conseil d'Etat du 6 juin 2012, Sté RD machines outils**, à travers lequel la Haute-Juridiction réaffirme non seulement l'issue jurisprudentielle de l'arrêt *Commune de Meung-sur-Loire du 7 mars 2008* (aux termes de laquelle « *les collectivités titulaires du droit de préemption urbain peuvent légalement exercer ce droit, d'une part, si elles justifient, à la date à laquelle elles l'exercent, de la réalité d'un projet d'action ou d'opération d'aménagement répondant aux objets mentionnés à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, alors même que les caractéristiques précises de ce projet n'auraient pas été définies à cette date, et, d'autre part, si elles font apparaître la nature de ce projet dans la décision de préemption* »), mais précise qu'en outre, la mise en œuvre du droit de préemption doit, « **eu égard aux caractéristiques du bien faisant objet de l'opération ou au coût prévisible de cette dernière, répondre à un intérêt général suffisant** ».

Ainsi, pour être légalement justifié, l'exercice du droit de préemption devra non seulement correspondre à une opération d'aménagement prévue à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, mais également, eu égard aux caractéristiques des biens concernés, répondre à un objectif d'intérêt général suffisant.

En l'espèce, était contestée la décision d'une communauté de communes de préempter des terrains en vue de la réalisation d'un « atelier relais » destiné à accueillir des entreprises. En effet, parmi les actions ou opérations mentionnées à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme figure l'organisation du maintien, de l'extension ou de l'accueil des activités économiques et le Conseil d'État a déjà pu juger que le droit de préemption pouvait être exercé dans l'objectif de favoriser l'implantation ou le maintien en place d'entreprises (CE 6 févr. 2006, *Cne de Lamotte-Beuvron*, req. n° 266821).

Dans cette affaire, la communauté d'agglomération justifiait bien, à la date de la décision attaquée, de la réalité de son projet. Elle avait en effet confié, un an plus tôt, à un tiers la réalisation d'une étude de faisabilité d'une offre immobilière de type « ateliers relais » aux fins de faciliter l'implantation de jeunes entreprises sur son territoire.

De plus, lors de la restitution des résultats de cette étude, la possibilité de réaliser ce projet sur les terrains qui ont finalement été préemptés avait été évoquée. Enfin, alors que la société implantée sur ce terrain était en redressement judiciaire, la communauté de communes avait adressé au commissaire en charge du redressement une offre d'achat du tènement immobilier

Sur le critère tenant à l'« intérêt général suffisant », le Conseil d'État devait répondre au moyen tiré de ce que la superficie des terrains préemptés était manifestement disproportionnée au regard du projet envisagé. La haute juridiction note que, compte tenu de la nature du projet, dont la réalisation est programmée en plusieurs phases et nécessite des aires de stationnement, de livraison et de stockage, et du fait qu'une préemption limitée à une partie seulement du terrain concerné par la déclaration d'intention d'aliéner n'était pas légalement possible, le titulaire du droit de préemption a fait une exacte application des dispositions de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme en préemptant la totalité des terrains.

Révision des locaux professionnels :

Les sénateurs François MARC et Pierre JARLIER, chargés d'une mission sur la révision des valeurs locatives des locaux professionnels, ont remis leur rapport fin juin. Celui-ci formule des propositions qui tendent d'une part à relancer le processus s'agissant des locaux professionnels et d'autre part à mettre sur les rails la seconde étape de la révision, consacrée aux locaux d'habitation.

Ces propositions sont présentées dans la note accessible depuis le lien ci-dessous.

Les propositions concernant la révision des locaux professionnels sont discutées cette semaine au Sénat dans le cadre du projet de loi de finances rectificative pour 2012.

http://www.amf.asso.fr/actualites/upAMF/AMF_20120724113516_révision_valeurs_locatives_propositions_Sénat.pdf

URBANISME & LOGEMENT – Vers une possible abrogation de loi de majoration des droits à construire du 20 mars 2012

Après l'Association des Maires de France, qui par un communiqué de presse du 12 juillet 2012, s'est clairement prononcé en faveur de l'abrogation de la loi n° 2012-376 du 20 mars 2012 relative à la majoration des droits à construire (<http://www.amf.asso.fr>), c'est au tour du Sénat de manifester sa volonté de revenir sur cette loi dite des « 30 % ».

La [proposition de loi](#) visant à abroger la loi du 20 mars 2012 a en effet été adoptée par le Sénat, en première lecture et après engagement par le gouvernement de la procédure accélérée, le 10 juillet 2012.

Les auteurs de la proposition de loi estiment que le dispositif qui a été introduit en mars dernier est « *improvisé, redondant, inefficace et porteur d'insécurité juridique* ». Ils souhaitent donc son abrogation rapide, « *avant que ne s'enclenche la phase de consultation du public, c'est-à-dire avant le terme du délai de six mois prévu par la loi pour la mise à disposition du public de la note d'information, soit en septembre 2012* ».

La discussion en séance publique est prévue pour le **mercredi 25 juillet 2012**.

Pour plus d'informations et pour suivre les différentes étapes de la proposition de loi, rendez-vous sur le site de l'Assemblée Nationale : http://www.assemblee-nationale.fr/14/dossiers/abrogation_loi_2012-376.asp

INTERCOMMUNALITE - Quels agents de police pour l'exercice des pouvoirs de police spéciaux transférés au Président d'un EPCI ?

L'alinéa 5 de l'article L.2212-5 du code général des collectivités territoriales (CGCT) prévoit la possibilité d'un recrutement d'agents de police municipale par un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre en vue de les mettre à disposition des communes membres intéressées.

Conformément au V de l'article L.5211-9-2 du CGCT, les agents de police municipale recrutés en application du cinquième alinéa de l'article L.2212-5 du même code peuvent assurer, sous l'autorité du président de l'EPCI, l'exécution des décisions prises conformément aux pouvoirs de police spéciale transférés par les maires des communes membres.

En effet, l'article L.5211-9-2 du CGCT ne prévoit pas un transfert de compétences des communes à un EPCI mais un transfert de pouvoirs de police spéciale des maires des communes membres au président d'un EPCI à fiscalité propre (ou au président d'un groupement de collectivités en matière de déchets ménagers).

Conformément à l'article L.2212-5 alinéa 1er du CGCT, les agents de police municipale exercent leurs attributions sous l'autorité du maire. Par dérogation à ces dispositions, le V de l'article L.5211-9-2 du CGCT prévoit que le président d'un EPCI ne peut exercer une autorité fonctionnelle que sur les agents de police municipale recrutés par l'EPCI à fiscalité propre sur le fondement du 5e alinéa de l'article L.2212-5 du CGCT.

Au regard des dispositions précitées, une mise à disposition d'agents de police municipale à un EPCI n'est pas envisageable en raison de l'impossibilité pour le président de l'EPCI d'exercer une autorité fonctionnelle sur les agents de police municipale recrutés par les communes.

L'article L.5211-4-1-II du CGCT, qui prévoit qu'en cas de transfert partiel d'une compétence, les services conservés par la commune sont en tout ou partie mis à disposition de l'EPCI auquel la commune adhère pour l'exercice des compétences de celui-ci, n'est pas applicable dans ce cas de figure.

De même, une mise à disposition d'agents de police municipale par les communes à l'EPCI dans les conditions prévues aux articles 61 et suivants de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 modifiée, portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale, n'est pas envisageable.

JO AN, 08.05.2012, [question n° 117187](#), p. 3520.

FISCALITE – Participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC)

La participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC) a été créée par l'article 30 de la loi de finances rectificative pour 2012 pour permettre le maintien du niveau actuel des recettes des services publics de collecte des eaux usées et pour satisfaire les besoins locaux d'extension des réseaux, notamment dans les zones de développement économique ou urbain.

Elle est destinée à remplacer la participation pour raccordement à l'égout (PRE), supprimée en tant que participation d'urbanisme liée au permis de construire à compter du 1^{er} juillet 2012.

La PFAC, facultative, est instituée par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant compétent en matière d'assainissement. Cette délibération en détermine les modalités de calcul et en fixe le montant. Ce dernier pourra être différencié pour tenir compte de l'économie réelle réalisée par le propriétaire selon qu'il s'agit d'une construction nouvelle ou d'une construction existante nécessitant une simple mise aux normes. **La participation représente au maximum 80% du coût d'un assainissement individuel ; le coût du branchement est déduit de cette somme.**

La PFAC est due par le propriétaire de l'immeuble raccordé. **Son fait générateur est la date de raccordement au réseau collectif.** Elle ne s'applique ainsi plus seulement aux propriétaires des immeubles édifiés postérieurement à la mise en œuvre du réseau de collecte comme la PRE mais à tous les propriétaires soumis à l'obligation de raccordement prévue à **l'article L1331-1 du CSP** (immeubles produisant des eaux usées domestiques), c'est-à-dire :

- les propriétaires d'immeubles neufs réalisés postérieurement à la mise en service du réseau public de collecte des eaux usées ;
- les propriétaires d'immeubles existants déjà raccordés au réseau de collecte des eaux usées, lorsqu'ils réalisent des travaux (d'extensions, d'aménagements intérieurs, de changement de destination de l'immeuble) ayant pour effet d'induire des eaux usées supplémentaires ;
- les propriétaires d'immeubles existants non raccordés au réseau public de collecte des eaux usées (donc équipés d'une installation d'assainissement non collectif), lorsque le raccordement à un nouveau réseau de collecte (ou à une extension) est réalisé.

Dispositions transitoires :

- Pour les dossiers de permis ou de déclaration préalable déposés avant le 1^{er} juillet 2012, la PRE pourra être prescrite ;
- En revanche, pour les dossiers déposés à compter du 1^{er} juillet 2012, aucune PRE ne pourra plus être prescrite par l'autorisation ou l'arrêté mentionné à l'article L. 424-6 fixant les participations.

A compter du 1^{er} juillet 2012, si elle est instaurée, la participation pour assainissement collectif sera exigible lors du raccordement des constructions existantes, que la taxe d'aménagement soit ou non instituée.

A compter de cette même date, les constructions nouvelles ne pourront toutefois être assujetties à la PFAC, si elle est instaurée, que dans les secteurs où la commune ou l'EPCI n'a pas institué de taxe d'aménagement au taux supérieur à 5 % en vue de financer des équipements publics d'assainissement ([JO Sénat, 03.05.2012, question n° 21793, p. 1060](#)).

Voir la fiche proposée à ce sujet par le site du Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie : http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/La_participation_pour_assainissement_collectif_PAC.pdf.

Article L1331-7 du Code de la Santé Publique, tel que modifié par la loi n° 2012-354 du 14 mars 2012 (article 30) :

« Les propriétaires des immeubles soumis à l'obligation de raccordement au réseau public de collecte des eaux usées en application de l'article L. 1331-1 peuvent être astreints par la commune, l'établissement public de coopération intercommunale ou le syndicat mixte compétent en matière d'assainissement collectif, pour tenir compte de l'économie par eux réalisée en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire ou la mise aux normes d'une telle installation, à verser une participation pour le financement de l'assainissement collectif.

Cette participation s'élève au maximum à 80 % du coût de fourniture et de pose de l'installation mentionnée au premier alinéa du présent article, diminué, le cas échéant, du montant du remboursement dû par le même propriétaire en application de l'article L. 1331-2.

La participation prévue au présent article est exigible à compter de la date du raccordement au réseau public de collecte des eaux usées de l'immeuble, de l'extension de l'immeuble ou de la partie réaménagée de l'immeuble, dès lors que ce raccordement génère des eaux usées supplémentaires.

Une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public détermine les modalités de calcul de cette participation ».

