

## URBANISME – Les 5 points de la réforme du 18 juillet 2013

Une ordonnance du 18 juillet 2013 est venue modifier les règles du contentieux de l'urbanisme. Conforme à l'engagement du président de la République, dans le cadre du plan d'investissement pour le logement, elle s'inspire notamment des conclusions du rapport de M. Daniel LABETOULLE « Construction et droit au recours : pour un meilleur équilibre ».

Elle vise ainsi à accélérer les délais et le traitement des contentieux en matière d'urbanisme, à prévenir les recours dits « abusifs » contre les autorisations d'urbanisme, tout en préservant le droit au recours, de valeur constitutionnelle, dans l'objectif de faciliter la réalisation d'opérations d'aménagement et de construction de logements.

### 1. L'intérêt à agir en matière de contentieux de l'urbanisme.

Le nouvel article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme définit l'intérêt à agir des personnes physiques ou morales autres que l'Etat, les collectivités territoriales et leurs groupements, et les associations, contre les permis de construire, de démolir et d'aménager, l'objectif étant de donner une plus grande lisibilité à ces règles pour éviter les recours infondés.

L'article L. 600-1-3 prévoit le moment auquel cet intérêt à agir s'apprécie (date d'affichage en mairie de la demande d'autorisation), afin d'empêcher la constitution d'un intérêt à agir "artificiel", par la voie d'acquisitions ou de locations in extremis d'immeubles se situant dans le voisinage de la construction projetée, et ce uniquement à des fins dilatoires ou de négociations pécuniaires.

### 2. Les pouvoirs du juge administratif en matière d'urbanisme

L'article 2 de l'ordonnance réécrit l'actuel article L. 600-5 du code de l'urbanisme relatif à la possibilité d'annulation partielle et de régularisation d'une autorisation de construire, de démolir ou d'aménager, pour permettre la régularisation du projet dès le jugement de première instance et pour donner au juge la possibilité de fixer un délai pour que le titulaire demande cette régularisation.

Il crée également un nouvel article L. 600-5-1 dans le même code pour autoriser le juge à surseoir à statuer sur l'annulation d'un permis de construire, de démolir ou d'aménager, lorsqu'il constate que la régularisation est possible par un permis modificatif.

Cet article crée également un nouvel article L. 600-7, pour autoriser le juge administratif, dans le cadre d'un contentieux contre un permis de construire ou d'aménager, à condamner sous certaines conditions les personnes physiques ou morales à des dommages et intérêts, si leur recours excède la défense de leurs intérêts légitimes et cause un préjudice excessif au bénéficiaire du permis. Les associations environnementales régulièrement déclarées sont toutefois présumées agir dans les limites de la défense de leurs intérêts légitimes.

### Nouvelle couverture sociale des élus : les précisions données par l'URSSAF

L'URSSAF a publié, sur son site, à la rubrique « employeurs », deux fiches pratiques des 27 juin et 11 juillet destinées aux services communaux et intercommunaux.

Vous pouvez aussi retrouver ces fiches sur le site de l'AMF en [cliquant ici](#).

Il ne sera ainsi plus nécessaire à celui qui s'estime lésé par un recours de présenter une requête distincte ou de saisir le juge civil pour demander des dommages et intérêts : il pourra le faire, par mémoire distinct, devant le juge administratif. De telles conclusions pourront être présentées pour la première fois en appel.

### 3. Les procédures transactionnelles en matière d'urbanisme

Un nouvel article L. 600-8 du code de l'urbanisme prévoit l'obligation d'enregistrer auprès de l'administration fiscale les transactions par lesquelles un requérant se désiste d'un contentieux en contrepartie d'une somme d'argent ou d'un avantage en nature.

Cette disposition, par la publicité qu'elle impose, permettra de dissuader les chantages pouvant être exercés par le requérant tout en préservant la possibilité d'une transaction lorsque celle-ci est légitime.

### 4. Des règles plus lisibles

La dernière mesure, peut-être plus anecdotique, tend à assurer la cohérence et la lisibilité du contentieux de l'urbanisme. Il s'agit ici de rappeler, au sein du Code de justice administrative, l'existence des règles contentieuses applicables au droit de l'urbanisme et qui se trouvent, pour leur part, dans le Code de l'urbanisme.

### 5. L'entrée en vigueur de l'ordonnance

L'article 5 prévoit une entrée en vigueur un mois après sa publication, soit le 19 août 2013.

*Source : [Ordonnance n° 2013-638 du 18 juillet 2013 relative au contentieux de l'urbanisme](#)  
[Rapport au Président de la République relatif à l'ordonnance n° 2013-638 du 18 juillet 2013 relative au contentieux de l'urbanisme](#)*

## **MARCHES PUBLICS - Quatre éléments nécessaires à la bonne information du candidat évincé.**

Suite à une question posé par le sénateur Jean-Claude Carle, le Gouvernement a indiqué que **seuls quatre éléments doivent obligatoirement être présents dans une notification de rejet de candidature** : les motifs de ce rejet, le nom de l'attributaire et les motifs qui ont conduit au choix de son offre, la durée du délai de suspension de la signature du marché que la personne publique entend respecter et enfin le délai de deux mois pendant lequel le candidat évincé peut attaquer la décision de rejet. Toutes les autres mentions peuvent être rajoutées, mais elles ne sont pas obligatoires.

Dans sa question, le sénateur Jean-Claude Carle demande notamment pourquoi le formulaire NOT13 avait été modifié en intégrant comme recours évoqués le recours pour excès de pouvoir et le référé précontractuel, laissant de coté les recours contractuel et en contestation de la validité du contrat.

Le ministère de l'Économie et des Finances affirme dans sa réponse le caractère non obligatoire du formulaire NOT13, et donc de son contenu. Il précise également qu'il ne s'agit que d'un document d'aide aux collectivités.

La raison pour laquelle le recours contractuel et le recours en contestation de validité du contrat ne sont pas indiqués dans le NOTI3 est la volonté de lisibilité du document pour les candidats évincés : le ministère explique qu'« ils sont soumis à des règles particulières concernant la computation du délai de recours contentieux et les requérants intéressés. Pour éviter toute confusion, ces deux voies de recours ne sont donc pas mentionnées dans le formulaire NOTI3 ».

**Sources :** [JO Sénat -Question écrite n° 00667 – Réponse publiée le 6 décembre 2012](#)

Article 80 du code des marchés publics

Article R. 421-5 du code de justice administrative

## **MARCHES PUBLICS - Un lien de parenté ne peut justifier le rejet d'une offre**

Le Conseil d'Etat a récemment précisé les conditions dans lesquelles une entreprise ayant un lien avec un membre du conseil municipal peut légitimement répondre à un appel d'offres passé par une commune.

Dans cette affaire, la commune de Saint-Maur-des-Fossés avait écarté par principe l'offre présentée par une entreprise de BTP au motif qu'une conseillère municipale en était actionnaire et avait un lien de parenté avec son président.

Relevant que **l'intéressée n'avait pas participé à la commission d'appel d'offres ni exercé une influence particulière**, le Conseil d'Etat sanctionne la décision de la commune pour non respect du principe de libre accès à la commande publique et manquement à ses obligations de mise en concurrence

Source : [CE, 9 mai, 2012, Commune de Saint-Maur-des-Fossés](#)

## **ELECTIONS – Réforme du mode d'élection des sénateurs**

**La loi n° 2013-702 du 2 août 2013 relative à l'élection des sénateurs** modifie les modalités de désignation des délégués sénatoriaux ainsi que le mode de scrutin des élections sénatoriales dans certains départements.

Concernant les sénateurs, **le texte étend en effet la proportionnelle aux départements élisant au moins trois sénateurs, au lieu de quatre actuellement (25 départements seront concernés)**. En augmentant la part des départements qui élisent les sénateurs à la représentation proportionnelle, ce texte doit permettre une augmentation de la part des femmes au sein du Sénat et d'assurer une meilleure représentation des courants d'idées et d'opinion.

**A noter que le prochain renouvellement sénatorial, qui concerne la moitié des sièges, aura lieu en septembre 2014, après les élections municipales de mars 2014.**

Le texte vise aussi à renforcer la représentativité des communes urbaines au sein du collège électoral sénatorial. Ainsi, la loi n° 2013-702 précitée prévoit d'accorder un délégué supplémentaire par tranche de 800 habitants (et non plus de 1 000) dans les communes de plus de 30 000 habitants. Cela aura pour conséquence d'augmenter de 3 000 le nombre de grands électeurs issus des communes urbaines

***NB : Le nombre de sénateurs élus par scrutin de liste à la proportionnelle passera ainsi de 180 actuellement (51,7% de l'effectif global de 348 sénateurs) à 255 (73,3 %)***

Consulter l'ensemble du dossier législatif : <http://www.legifrance.gouv.fr>

## ELECTIONS – Municipales 2014 : Respect de la parité dans les communes de 1 000 habitants et plus

Des réunions d'informations relatives à la réforme des modes de scrutin se tiendront dans le courant des mois de septembre et/ou octobre 2013.

Plus d'informations à venir début septembre !

### Le cas des conseillers municipaux et des adjoints au maire

Conformément à l'article L. 264 du Code électoral, **dans les communes de 1 000 habitants et plus, les listes des candidats se présentant aux élections municipales de 2014 devront être strictement paritaires** (un homme, une femme, un homme, une femme...ou inversement une femme, un homme, une femme, un homme...).

Cette obligation de parité doit être **respectée, sous peine de voir le Préfet refuser la liste** (voir en ce sens l'article L. 265 du Code électoral).

**NB :** Dans les communes de 1 000 habitants et plus, le dépôt de listes incomplètes n'est pas possible. En effet, l'article L. 260 du Code électoral précise bien que « *Les conseillers municipaux sont élus au scrutin de liste à deux tours, avec **dépôt de listes comportant autant de candidats que de sièges à pourvoir**, sans adjonction ni suppression de noms et sans modification de l'ordre de présentation, sous réserve de l'application des dispositions prévues au deuxième alinéa de l'article L. 264* ». **Les candidats doivent se présenter en listes complètes ; le panachage et le vote préférentiel sont en outre interdits au moment du vote, aux deux tours.**

Concernant l'élection des adjoints au maire, l'article L. 2122-7-2, alinéa 1 du CGCT tel que modifié par la loi n° 2013-403 du 17 mai 2013 relative à l'élection des conseillers départementaux, des conseillers municipaux et des conseillers communautaires, et modifiant le calendrier électoral, rappelle ainsi : « *Dans les communes de 1 000 habitants et plus, les adjoints sont élus au scrutin de liste à la majorité absolue, sans panachage ni vote préférentiel. Sur chacune des listes, l'écart entre le nombre des candidats de chaque sexe ne peut être supérieur à un* ».

Dans les communes de 1 000 habitants et plus, les listes d'adjoints doivent donc comporter autant d'hommes que de femmes en cas d'élection d'un nombre pair d'adjoints, ou un écart égal à un entre le nombre d'hommes et de femmes en cas d'élection d'un nombre impair d'adjoints.

**NB :** Pour l'élection des adjoints, le Maire ne compte pas dans la parité et il n'y a pas d'obligation d'alternance (un homme/une femme/un homme/une femme...ou l'inverse). Aucune disposition n'impose par exemple que le maire et sa ou son 1<sup>er(e)</sup> adjoint(e) soient de sexe différent.

### Exemple :

Si 6 adjoints sont à élire, 3 femmes et 3 hommes devront figurer sur la liste.

Si 5 adjoints sont à élire, il peut y avoir 3 hommes et 2 femmes ou 3 femmes et 2 hommes sur la liste présentée.

### Le cas des conseillers communautaires

L'élection des conseillers communautaires représentant les communes de 1 000 habitants et plus est également soumise à une obligation de parité (**art. L. 273-9 du Code électoral** : « *la liste des candidats aux sièges de conseillers communautaires est composée alternativement de candidats de chaque sexe* »).

La parité ne s'applique toutefois pas à l'élection des membres du Bureau du conseil communautaire. La parité n'est pas non plus applicable pour la désignation des conseillers communautaires dans les communes de moins de 1 000 habitants (dans ces dernières, la désignation se fait dans l'ordre du tableau établi au moment de l'élection du maire et des adjoints), ni pour l'élection des délégués des syndicats de communes et des syndicats mixtes.

## ELECTIONS – Communication en période préélectorale : le cas des inaugurations

### POUR RAPPEL :

Un guide de 54 pages relatif à la Communication en période électorale (auquel l'Adm74 a contribué) a été envoyé à tous les adhérents de l'Association des Maires de Haute-Savoie au mois de juin dernier.

Si nécessaire, une version PDF de ce guide peut vous être transmise sur demande, en adressant un mail au service juridique de l'Association des Maires ([formulaire en ligne](#)) ou au secrétariat de l'Association : [secretariat@maires74.asso.fr](mailto:secretariat@maires74.asso.fr)

Le Code électoral établit un calendrier qui distingue plusieurs dates à compter desquelles un certain nombre d'interdictions et de règles spécifiques entrent en vigueur, en matière de financement des campagnes électorales, de communication institutionnelle des communes et des EPCI et de communication personnelle des élus candidats (voir article Lettre 74 n° 9 juin-juillet 2013).

A compter du 1<sup>er</sup> jour du sixième mois précédant le mois au cours duquel il doit être procédé à des élections générales (soit, le **1<sup>er</sup> septembre 2013**), aucune campagne de promotion publicitaire des réalisations ou de la gestion d'une collectivité ne peut notamment être organisée sur le territoire des collectivités intéressées par le scrutin (article L.52-1 alinéa 2 du Code électoral). **Les actions de communication de la commune ou de l'EPCI se trouvent dès lors strictement encadrées** (bulletins municipaux, inaugurations, modes de communication électroniques...), obligeant les collectivités et les candidats à prendre de nombreuses précautions, tant sur la forme qu'au niveau du contenu de leur communication institutionnelle.

**Concernant plus précisément le cas des inaugurations (école, bibliothèque ou tout autre bâtiment communal ou intercommunal), il n'y a pas d'interdiction de principe.**

Une inauguration ne pose en effet pas de problème particulier si elle **s'insère dans la continuité de la vie locale**. Mais, attention à ce qu'elle ne dissimule pas une opération de communication électorale du candidat, qui pourrait être sanctionnée par les juges !

Pour cela, plusieurs précautions sont à prendre (*liste non exhaustive*) :

-pour fixer la date de l'inauguration, il convient de respecter le calendrier d'achèvement des travaux, et non pas de retarder volontairement l'inauguration pour être au plus près des échéances électorales

-rédiger les cartons d'invitation de façon la plus sobre possible

-le nombre de destinataires des invitations ne doit pas être anormalement élevé

-la presse peut être invitée, mais dans les mêmes conditions qu'habituellement

-éviter les affiches ou les plaquettes annonçant l'évènement

-veiller à ce que les dépenses ne soient pas plus importantes que celles engagées ordinairement pour d'autres manifestations comparables

-pendant l'inauguration : les discours ne doivent pas tendre à valoriser l'action des élus, par exemple en rappelant toutes les réalisations effectuées tout au long du mandat écoulé, l'idée étant de se limiter à parler du bâtiment/de la réalisation concerné(e).

-dans le discours du maire ou du président : ne pas évoquer les échéances électorales et/ou présenter sa candidature.

-rester le plus neutre possible dans le discours en évitant les qualificatifs élogieux concernant le bâtiment inauguré ou la réalisation présentée

-éviter, après l'inauguration, la diffusion de photos mettant en situation les élus

***Pour plus d'informations, n'hésitez pas à contacter le service juridique de l'Association des Maires !***

## FISCALITE – Parution de la circulaire annuelle sur le calendrier des délibérations fiscales

### Extrait de Maire-Info – Edition du 31 juillet 2013

La direction générale des collectivités locales a publié le 26 juillet sa circulaire annuelle sur le calendrier des délibérations que les collectivités doivent prendre pour l'application des taxes et impôts locaux en 2014.

L'administration attire « *particulièrement* » l'attention des préfets, destinataires de la circulaire, sur la nouveauté qui concerne la taxe d'habitation des logements vacants (THLV) : « *la durée de référence retenue pour apprécier la vacance des locaux a été réduite de cinq à deux ans et la liste des communes sur lesquelles la THLV ne peut pas être instituée en raison de la perception, sur leur territoire, de la taxe annuelle sur les logements vacants (TLV), a été modifiée* », rappelle la DGCL. En effet, la TLV s'applique désormais aux zones tendues et d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants, contre 200 000 auparavant (lire *Maire Info* du 15 mai).

La circulaire rappelle également qu'en matière d'urbanisme, « *le champ d'application des terrains constructibles concernés par la majoration de la valeur locative cadastrale a été élargi et la superficie retenue pour le calcul de la majoration a été réduite de 200 m<sup>2</sup>* ».

Une annexe de cent pages présente les différents taxes et impôts de la fiscalité locale, leurs modalités d'application, et récapitule les échéances à respecter pour prendre des délibérations en la matière.

Celles-ci doivent être généralement votées l'année précédant leur application – cela signifie que pour appliquer un nouveau taux au 1er janvier 2014, il faut l'avoir voté en 2013.

Ainsi, les collectivités devront prendre une délibération avant le 1er octobre pour toutes les décisions relatives à la plupart des exonérations ou abattements portant sur les quatre taxes directes locales : habitation, foncier bâti et non bâti, et contribution économique territoriale qui comprend la cotisation sur la valeur ajoutée (CVAE) et la cotisation foncière des entreprises (CFE). Ce délai inclut les délibérations sur les bases minimum de CFE, qui avaient posé problème en 2013 (lire *Maire Info* du 9 janvier).

Pour la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM), la date limite est le 15 octobre. Pour le versement transport, le 1er novembre. Les EPCI ont jusqu'au 31 décembre pour choisir leur régime fiscal.

Ces délais comportent des exceptions. Une frise et un tableau récapitulatif, figurant en toute fin de l'annexe, rappellent tous les cas de figure possibles. Enfin, la DGCL rappelle que « *les délibérations demeurent généralement applicables les années suivantes, tant qu'elles n'ont pas été modifiées ou rapportées* ».

[Télécharger la circulaire.](#)

[Télécharger l'annexe présentant l'ensemble des taxes locales.](#)

