

FOCUS

Les pouvoirs de police du maire confinés par l'état d'urgence

Dans un contexte ordinaire, le maire a le pouvoir, en cas de danger grave et imminent, de prescrire « l'exécution de mesures de sûreté exigées par les circonstances » (article L 2 212-4 du CGCT) et il a « le soin de prévenir, par des précautions convenables, et de faire cesser, par la distribution des secours nécessaires, [...] les maladies épidémiques ou contagieuses [...], de pourvoir d'urgence à toutes les mesures d'assistance et de secours » (article L 2 212-2 du CGCT).

Il en va autrement dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire décidé pour faire face à l'épidémie de Covid-19 (loi du 23 mars 2020) qui confie une nouvelle catégorie de police spéciale au Premier ministre et au ministre de la Santé (articles L 3 131-15 et suivants du Code de la santé publique). Certes, en présence d'un péril imminent non prévu par le pouvoir accordé à ces ministres ou en cas de carence de ces derniers, le pouvoir de police générale du maire s'applique. Le Conseil d'État a même



rappelé que le maire peut prendre, au titre de ce pouvoir, des mesures destinées à lutter contre la catastrophe sanitaire si des raisons impérieuses propres à sa commune en rendent l'édition indispensable. Mais à condition de ne pas compromettre la

cohérence et l'efficacité des mesures prises par l'État (ordonnance du 17 avril 2020 N° 440 057). Ainsi, de nombreuses décisions judiciaires ont censuré les mesures prises par des maires en matière de couvre-feux, d'interdiction de circulation, etc.

ÉTUDE

Le renforcement des pouvoirs de police du maire

La loi n° 2019-1 461 du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique renforce les pouvoirs de police du maire afin d'asseoir son autorité dans son rôle auprès de ses administrés.

Amendes administratives

Désormais, afin de lutter contre les incivilités du quotidien, le maire peut dresser des amendes administratives jusqu'à 500 € pour tout manquement à un arrêté municipal « présentant un risque pour la sécurité des personnes et ayant un caractère répétitif ou continu » comme l'entrave à la circulation, le dépôt sauvage d'encombrants ou l'occupation du domaine public sans droit ni titre (article L 2 212-2-1

du Code général des collectivités territoriales). Dans le cadre d'une procédure contradictoire, le procès-verbal (PV) constatant un tel manquement est dressé par un officier de police judiciaire, un agent de police judiciaire, un agent de police judiciaire adjoint ou un agent de police municipale.

Le PV doit comporter plusieurs mentions obligatoires : les faits reprochés, les mesures nécessaires pour que l'intéressé se conforme à la réglementation en vigueur, le délai maximum pour s'y conformer, les sanctions encourues ainsi que la possibilité qui est donnée à l'intéressé de présenter des observations, écrites ou orales, dans un délai de dix jours. À défaut de mettre en place les mesures prescrites dans les dix jours qui suivent >>>



Le renforcement des pouvoirs de police du maire (suite)



Les établissements recevant du public doivent se conformer aux règles de sécurité incendie

>>> la notification, une amende administrative peut être notifiée à l'auteur des manquements.

Enfin, après mise en demeure sans résultat, le maire peut désormais procéder à l'exécution forcée (article L 2 212-2-2 du CGCT).

Application du droit de l'urbanisme

Le pouvoir du maire en matière d'urbanisme est également conforté (articles L 481-1 à -3 du Code de l'urbanisme). Ainsi, le maire peut transmettre une mise en demeure exigeant le dépôt d'une demande ou la réalisation de travaux nécessaires accompagnée d'une astreinte d'un montant maximal de 500 € par jour de retard dans une limite de 25 000 € contre toutes « constructions, aménagements, installations ou travaux » menés en méconnaissance des règles d'urbanisme.

Le délai imparti pour régulariser est fixé par le maire en fonction de la nature de l'infraction constatée et des moyens d'y remédier. Il peut être prolongé pour un an au plus. Lorsque la mise en demeure reste infructueuse, le maire « peut obliger l'intéressé à consigner entre les mains d'un comptable public une somme équivalant au montant des travaux à réaliser, laquelle sera restituée à l'intéressé au fur et à mesure de l'exécution des mesures prescrites » (article L 481-3 du CU).

Vente d'alcool interdite

Le maire peut fixer par arrêté une plage horaire, qui ne peut débuter avant 20 heures et qui ne peut s'achever après 8 heures,

durant laquelle la vente à emporter de boissons alcoolisées sur le territoire de la commune est interdite (article L 3 332-13 du Code de la santé publique).

En cas de non-respect, le maire peut condamner l'auteur de l'infraction au paiement d'une amende d'un montant maximal de 500 €.

Fermeture des établissements recevant du public

Afin de renforcer la protection en matière de sécurité incendie des Établissements recevant du public (ERP) ainsi que des immeubles menaçant ruine, le maire peut mettre en demeure le propriétaire ou exploitant de l'établissement de se conformer aux aménagements et travaux prescrits, ou de fermer l'établissement dans un certain délai (articles L 123-4 et L 511-2 du Code de la construction et de l'habitation).

La mise en demeure peut être assortie d'une astreinte financière jusqu'à 500 € par jour de retard à compter du lendemain de la date de fermeture fixée par l'arrêté municipal et jusqu'à la fermeture effective de l'établissement ou jusqu'à l'exécution complète des travaux de mise en conformité requis (1 000 € maximum par jour de retard lorsque le bâtiment menaçant ruine est à usage d'habitation).

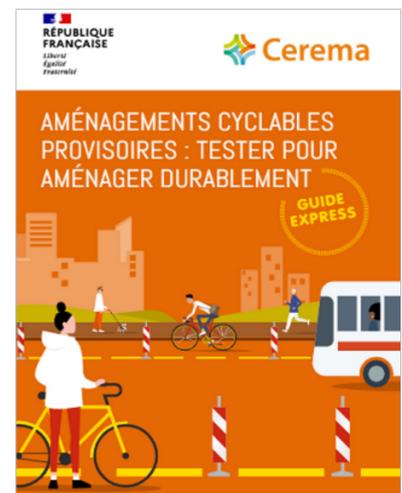
L'amende en cas de non respect de l'arrêté de fermeture s'élève à 10 000 € et le maire peut également faire procéder d'office à la fermeture de l'établissement.

Nathalie Quiblier

Le vélo, c'est bon pour l'urbanisme !

Le Cerema a mis en ligne un guide intitulé *Aménagements cyclables provisoires : tester pour aménager durablement*, incluant des recommandations techniques à l'attention des collectivités qui souhaitent favoriser la pratique du vélo et tester des aménagements provisoires.

Quels leviers pour faciliter la circulation des cyclistes ? Quels types de séparation entre cyclistes et trafic motorisé ? Quels aménagements pour prendre en compte les piétons... ? Autant de questions qui trouveront réponse dans ce document.



À télécharger sur le site cerema.fr

Traitement de données et distribution des masques protecteurs

Dans le cadre de la distribution de masques à la population, une commune peut utiliser seulement certains fichiers dont celui de la taxe d'habitation.



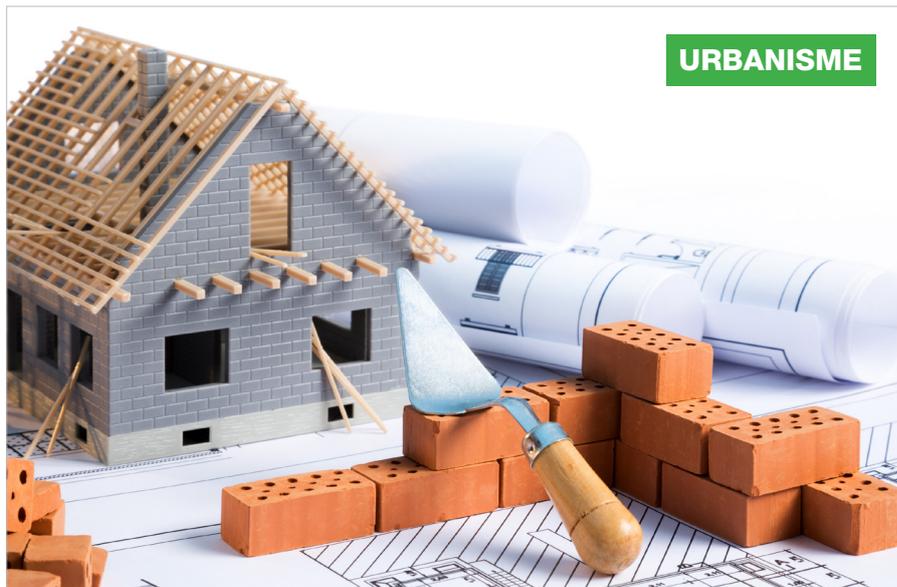
À voir sur le site cnil.fr, rubrique « COVID-19 : les traitements de données associés aux opérations de distribution de masques »

URBANISME

Préemption sur les fonds de commerce : non application du droit à la communication de documents complémentaires

Lors d'aliénations à titre onéreux de fonds artisanaux, de fonds de commerce, de baux commerciaux et de terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 m² s'applique, si la commune l'a institué, un droit de préemption. Mais contrairement à l'exercice du droit de préemption urbain (article L 213-1 du CU), il n'existe pas, au profit du titulaire du droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial, un droit à la communication de documents complémentaires (article R 213-7 du CU). La déclaration d'intention d'aliéner (DIA), préalable obligatoire contenant notamment le prix, les conditions de la cession, l'activité de l'acquéreur pressenti, le bail commercial... suffit (article L 214-1 du CU).

Rép. min. JOAN du 17 mars 2020, p.2 252



URBANISME

Délais d'urbanisme : déconfinés depuis le 24 mai 2020

Pendant la période d'urgence sanitaire, les délais d'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme (demandes de permis et déclarations préalables) ont été suspendus jusqu'à la cessation de l'état d'urgence sanitaire.

Alors que l'état d'urgence a été prorogé jusqu'au 10 juillet 2020 inclus (loi n° 2020-546 du 11 mai 2020), la date du 24 mai 2020 a été fixée comme date de reprise des délais d'urbanisme. Ainsi, depuis cette date, les délais d'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme et de certificats d'urbanisme ont recommencé à courir (ou ont commencé à courir à compter de cette date si la demande a été déposée à compter du 12 mars 2020).

Ordonnance n° 2020-539 du 7 mai 2020 fixant des délais particuliers applicables en matière d'urbanisme, d'aménagement et de construction pendant la période d'urgence sanitaire

Décret n°2020-536 du 7 mai 2020 portant dérogation au principe de suspension des délais pendant la période d'urgence sanitaire liée à l'épidémie de Covid-19

Le droit de dérogation du préfet se généralise

Les préfets peuvent désormais déroger, pour un motif d'intérêt général, aux normes nationales afin de tenir compte des circonstances locales.

Ce droit de dérogation ne peut toutefois s'appliquer que dans sept domaines limitativement énumérés dont l'aménagement du territoire et politique de la ville ; l'environnement, l'agriculture et les forêts ; la construction, le logement et l'urbanisme ; etc.

Ce droit de dérogation doit également respecter des conditions strictes. Il doit être justifié par un motif d'intérêt général et l'existence de circonstances locales, ne pas porter atteinte aux intérêts de la défense ou à la sécurité des personnes et des biens, ni une atteinte disproportionnée aux objectifs poursuivis par les dispositions auxquelles il est dérogé, etc.

La décision de déroger prend la forme d'un arrêté motivé, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture.

Décret n° 2020-412 du 8 avril 2020 relatif au droit de dérogation reconnu au préfet



ADMINISTRATION

Loi Littoral et extension de l'urbanisation

Le Conseil d'État décide que si l'article L 121-8 du Code de l'urbanisme « a entendu interdire en principe toute opération de construction isolée dans les communes du littoral, le simple agrandissement d'une construction existante ne peut être regardé comme une extension de l'urbanisation ».

Ainsi, le simple agrandissement d'une habitation existante n'est pas constitutif d'une extension de l'urbanisation au sens de la loi Littoral. En l'espèce, il s'agissait d'une extension de 42 m² d'une construction d'habitation existante disposant d'une surface hors œuvre nette de 105 m².

CE, 3 avril 2020, n° 419 139



TVA sur marge : condition d'identité entre bien acquis et bien vendu

La livraison de terrains à bâtir et d'immeubles achevés depuis plus de cinq ans est soumise à la TVA sur la marge lorsque l'acquisition initiale du terrain n'a pas ouvert de droit à déduction (article 268 du CGI). Depuis 2010, l'administration fiscale ajoute une autre condition : il doit exister une identité entre le bien vendu et le bien acquis ; à défaut, la TVA s'applique sur le prix et non sur la marge. Le Conseil d'État confirme la position de l'administration, en précisant que la condition d'identité correspond à l'absence de modification de la qualification juridique du bien en cause entre son acquisition et sa vente (terrain bâti dont la construction a été démolie pour créer des terrains nus).

CE, 27 mars 2020, n° 428 234

Retrait impossible d'un permis de construire suite à une promesse de vente caduque

En l'espèce, la commune a consenti une promesse de vente sur un terrain de son domaine privé au pétitionnaire d'une demande de permis d'aménager. Or, cette promesse de vente ayant été déclarée caduque, la commune a retiré son autorisation.

Pour le Conseil d'État, l'attestation fournie par le pétitionnaire selon laquelle il remplissait les conditions pour pouvoir déposer une demande de permis « ne pouvait (...) être écartée par l'autorité administrative pour considérer que le permis d'aménager tacite obtenu était illégal et pour procéder, pour ce motif, au retrait de ce permis ».

Ainsi, il annule la décision de retrait puisqu'il n'y a pas eu de manœuvres frauduleuses ni de remise en cause par le juge judiciaire de la promesse de vente.

CE, 12 février 2020, n° 424 608



Réserve foncière : concession temporaire ou bail rural

Des terres agricoles acquises par une personne publique pour constituer une réserve foncière ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires (article L 211-2 du Code de l'urbanisme). Or, en l'espèce, le projet d'urbanisme justifiant la constitution de la réserve foncière avait été abandonné. Ainsi, « les biens n'ayant pas été repris par l'établissement en vue de leur utilisation définitive (opération d'aménagement), le statut d'ordre public des baux ruraux ne pouvait être écarté ».

Cass. 3^e civ., 27 février 2020, n° 18-24.772

Double mesure de publicité : quel est le point de départ du recours ?

En l'espèce, il s'agit de déterminer si le point de départ du délai de recours de deux mois prévu à l'article R 421-1 du Code de justice administrative commence à courir à compter du 8 avril 2019, date de publication de la décision attaquée dans le recueil des actes administratifs de la préfecture, ou à compter du 29 avril 2019, date d'affichage en mairie.

Le Conseil d'État revient sur sa jurisprudence en décidant qu'en cas de double mesure de publicité d'un acte administratif, le délai contentieux court à compter de la première des deux mesures.

CE, 27 mars 2020, n°435277