



VEILLE FONCIERE – Septembre à Décembre 2017 –

Textes - Journaux officiels

❖ Domaines : réorganisation des services d'évaluation domaniale

Décret n°2017-1255 du 8 août 2017 et Arrêté du 8 août 2017 :

Au sein de la DGFiP, la Direction de l'Immobilier de l'Etat (DIE) poursuit son objectif de renforcement de l'expertise en matière d'évaluation domaniale. Ainsi, en complément de la réforme de la consultation du Domaine au 1^{er} janvier 2017, de l'harmonisation des méthodes, des procédures et des outils des évaluateurs, et de la publication, avec l'Association des Maires de France, d'une charte de

l'évaluation du Domaine, **les services en charge de l'évaluation sont réorganisés, à partir du 1^{er} septembre 2017, en 59 Pôles d'Evaluation Domaniale (PED)**, localisés dans les DRFiP et certaines DDFiP.

(Source : Habitat & Collectivités Locales n°397, Informations du 29 juillet au 1^{er} septembre 2017)

Commentaire EPFL PB : pour le Département des Pyrénées-Atlantiques (ainsi que pour celui des Landes), le PED compétent est basé à Pau.

Questions parlementaires / Réponses ministérielles

❖ Exercice du droit de préemption

Question écrite n°00931 de M. Jean Louis Masson (Moselle-NI) publiée au JO Sénat du 03/08/2017 page 2498 et Réponse du Ministère de l'intérieur publiée au JO Sénat du 19/10/2017 page 3248. 15^{ème} législature.

Question posée : M. Jean Louis Masson expose à M. le ministre d'État, ministre de l'intérieur, qu'en matière d'exercice du droit de préemption lorsque la commune fait une **contre-proposition d'acquérir le bien à un prix différent**, le vendeur dispose d'un délai de deux mois à compter de l'offre de la commune pour lui notifier soit qu'il accepte la proposition de prix, soit qu'il maintient sa première offre, soit qu'il renonce à la vente. Si le vendeur conserve le silence, il lui demande comment doit être interprété le silence du vendeur.

Réponse du Ministère : le code de l'urbanisme organise de manière très précise les relations entre le titulaire du droit de préemption et le propriétaire du bien concerné par ce droit. L'article R.213-10 du code de l'urbanisme précise ainsi que, lorsque le vendeur d'un bien reçoit une offre d'acquisition de la part du titulaire du droit de préemption, il dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de l'offre pour lui notifier sa réponse. Dans l'hypothèse où le vendeur conserve son silence à l'expiration du délai de deux mois, **son silence, selon le même article, « équivaut à une renonciation d'aliéner »**. La jurisprudence, tant de la Cour de cassation (Cass.civ, 3^{ème}, 4 juin 2003, n° 00-17.084) que du Conseil d'État (CE, 22 avril 2005, n° 274054), a confirmé ce point.

Commentaire EPFL PB : dans le cadre d'une préemption en révision de prix, le silence du vendeur au terme des deux mois de délai vaut retrait de la vente.

❖ Acquisition de terrains communaux à bâtir à un prix inférieur à celui du marché

Question écrite n°00594 de M. Jean Louis Masson (Moselle – NI) publiée dans le JO Sénat du 20/07/2017 page 2338 et Réponse du Ministère de la justice publiée dans le JO Sénat du 23/11/2017 page 3687. 15^{ème} législature.

Question posée : M. Jean Louis Masson expose à M. le ministre d'État, ministre de l'intérieur, le fait que de plus en plus de communes, désireuses d'attirer de jeunes couples avec enfants leur proposent, dans le cadre de cahiers des charges ou règlements de vente, d'acquérir des terrains communaux à bâtir à des prix se situant en dessous du prix du marché. Ces ventes sont assorties de contreparties au terme desquelles les acquéreurs s'engagent à conserver le terrain acquis pendant une durée déterminée (en général dix ans) et, en cas d'impossibilité de satisfaire à cette condition, s'engagent à ne réaliser aucune plus-value sur le revente de ce terrain. Il lui demande si cette disposition est légale.

Réponse du Ministère de la Justice : l'article L.2241-1 du CGCT impose que toute cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers par une commune de plus de 2000 habitants donne lieu à délibération motivée du conseil municipal portant sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles au vu de l'avis des Domaines (Direction de l'Immobilier de l'Etat – DIE) du Ministère chargé des finances. La collectivité n'est toutefois pas tenue de retenir le prix de la valeur indiquée par la DIE. Dans une décision du 14 octobre 2015 (n°375577, publiée au recueil Lebon), le Conseil d'Etat a considéré que « la cession par une commune d'un terrain à des particuliers, pour un prix inférieur à sa valeur, ne saurait être regardée

comme méconnaissant le principe selon lequel une collectivité publique ne peut pas céder un élément de son patrimoine à un prix inférieur à sa valeur à une personne poursuivant des fins d'intérêt privé, lorsque la cession est justifiée par des motifs d'intérêt général et comporte des

contreparties suffisantes ». L'existence des motifs d'intérêt général et le caractère suffisant des contreparties autorisant une commune à céder des terrains à un prix inférieur à leur valeur vénale est soumis à l'appréciation souveraine des juges du fond.

Jurisprudence

❖ Urbanisme

▪ Règle de la constructibilité limitée

Conseil d'Etat (6/1 CHR) 29 mars 2017, Commune de Saint-Bauzille-de-Putois, n°393730. Décision mentionnée aux tables du Recueil Lebon.

Cas d'espèce : le maire de Saint-Bauzille-de-Putois a opposé, au nom de la commune, un refus à la demande de permis d'aménager présentée par M.G pour la réalisation d'un projet de lotissement en vue de la construction de vingt-cinq logements sur un terrain.

Question soulevée : la règle de la constructibilité limitée autorise-t-elle la construction aux marges des parties urbanisées de la commune ?

Résumé issu du BJDU n°5/17 – Septembre-Octobre 2017 : en dehors des exceptions expressément et limitativement prévues, les constructions ne peuvent être autorisées dès lors que leur réalisation a pour effet d'étendre la partie actuellement urbanisée de la commune.

Pour apprécier si tel est le cas, il est tenu compte de la proximité avec les constructions existantes situées dans les parties urbanisées de la commune, ainsi que du nombre et de la densité des constructions projetées.

<p>Commentaire EPFL PB : en l'absence de document d'urbanisme (PLU, carte communale), l'extension en partie actuellement urbanisée n'est plus possible.</p>
--

▪ Emplacement réservé

Conseil d'Etat (6/1 CHR) 19 juillet 2017, Commune d'Ansois, n°397944. Décision mentionnée aux tables du Recueil Lebon.

Cas d'espèce : l'accès le plus sécurisé des enfants à l'école municipale d'Ansois se fait par un terrain qui n'est pas la propriété de la commune (les autres accès nécessitent de traverser une route départementale). Des places de stationnement existant d'ores et déjà sur ce terrain, la commune souhaite donc pérenniser, voire améliorer, cet état de fait. Elle a donc créé un emplacement réservé sur ce terrain privé en vue d'une voie de circulation et de places de stationnement lors de la modification de son POS en 2012.

Question soulevée : peut-on créer un emplacement réservé pour pérenniser l'usage actuel d'un terrain ?

Résumé issu du BJDU n°6/17 – Novembre-Décembre 2017 : l'article L.151-41 du code de l'urbanisme ne fait pas obstacle à ce qu'un emplacement réservé soit créé pour fixer une destination qui correspond déjà à l'usage actuel du terrain concerné, le propriétaire restant libre de l'utilisation de son terrain sous réserve qu'elle n'ait pas pour effet de rendre ce dernier incompatible avec la destination prévue pour la réservation.

Rapports et études

❖ **Mesures de compensation et intervention des conservatoires d'espaces naturels** : de nouvelles perspectives pour l'EPFL PB.

Le Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable (CGEDD) vient de produire un rapport sur la question des mesures de compensation et l'intervention des conservatoires d'espaces naturels.

La loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages a précisé les règles s'attachant à la mise en place de la compensation écologique comme option ultime de la séquence « Éviter, réduire, compenser ». Elle consacre le recours à un mécanisme de marché, en le régulant, comme un des moyens permettant d'atteindre l'objectif d'absence de perte nette de biodiversité. Les conservatoires d'espaces naturels gèrent un ensemble significatif d'espaces naturels et ils participent à la préservation voire à l'amélioration de l'état de

conservation du patrimoine naturel français. Ils se sont bâtis une identité et ont acquis une expérience qui leur permet de jouer un rôle précieux dans la compensation. Leur implication est déjà une réalité mais elle soulève un ensemble de questions. Elles concernent leur éthique d'intervention, l'évolution de leur cœur de métier et de leur modèle économique. Sécuriser le foncier qu'ils détiennent et assurer la pérennité d'actions nécessaires à la gestion de la compensation constituent deux points sensibles. Une des solutions sur laquelle travaille le réseau des conservatoires consiste à créer une fondation reconnue d'utilité publique qui aurait vocation à accueillir les terrains détenus par les conservatoires et ceux qu'ils seront amenés à acquérir dans le futur. Cette solution pourrait permettre une mutualisation de compétences pointues qui font défaut aux différents conservatoires. Les rapporteurs considèrent de fait que si la compensation peut offrir de nouvelles opportunités pour de futurs « opérateurs », la complexité, le coût et les

risques inhérents à sa mise en œuvre devraient les inciter à la création d'alliances permettant de réunir les compétences et l'assise financière indispensables à sa sécurisation.

http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/011090-01_rapport_cle258b24.pdf

❖ **Un nouveau guide pour lutter contre l'étalement urbain** : une bonne source d'information et de méthodologie pour les communes.

https://ged.fne.asso.fr/silverpeas/LinkFile/Key/80c2b01b-544c-41cd-b24d-69e6adad2d6f/lutter_contre_etalement_urbain.pdf

❖ **Urbanisation des terres agricoles** : de l'eau au moulin du partenariat entre EPFL et SAFER ?

M. Jean Luc Lagleize (Haute-Garonne - Mouvement Démocrate et apparentés), parlementaire, a interpellé le Ministre de l'agriculture et de l'alimentation afin de connaître la position du Gouvernement sur la question de la préservation des terres agricoles et maraîchères à proximité des zones urbaines. Il rappelle également la nécessité de classer certaines de ces zones en zones protégées.

Le Ministre de l'agriculture et de l'alimentation rappelle que la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers est un enjeu porté par plusieurs politiques publiques qui visent à réguler l'artificialisation des sols. En plus du renforcement des règles applicables par les collectivités territoriales qui élaborent leurs documents d'urbanisme, des outils spécifiques ont été créés par le législateur. Il s'agit d'une part des zones agricoles protégées, et d'autre part, des périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains. Ces deux outils relèvent de modalités de création et de mise en œuvre particulières et produisent des effets différents, mais concourent ensemble, à une protection ciblée des espaces à vocation agricole. Une réflexion doit être engagée sur la question de la préservation des terres à usage agricole et d'une manière plus générale sur le foncier agricole. Il convient en effet de renforcer le rôle de l'observatoire des espaces naturels, agricoles et forestiers ainsi que celui des CDPENAF, qui sont de véritables instances de concertation, dans la perspective d'un aménagement du territoire équilibré, intégrant pleinement l'enjeu de préservation des terres agricoles. Le ministre de l'agriculture et de l'alimentation a d'ailleurs demandé au conseil général de l'alimentation, de l'agriculture et des espaces ruraux d'évaluer la performance de ces outils de préservation et de préconiser des voies d'amélioration. **Le rapport de cette mission est attendu pour début 2018.**

❖ **Loi montagne - Principe d'urbanisation en continuité** : une circulaire d'application des dispositions d'urbanisme de cette loi en cours de préparation

M. Olivier Audibert Troin, parlementaire, attire l'attention de Mme la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité sur les difficultés croissantes que rencontrent les populations montagnardes en matière d'urbanisme. En effet, la loi montagne bien qu'ayant fait l'objet de multiples modifications ces dernières années, demeure un régime particulièrement discriminant en matière de permis de construire. Si le principe de continuité du bâti est un bon principe, il se révèle être extrêmement contraignant. Ainsi de nombreux projets urbanistiques concernant des propriétés anciennes, transmises de génération en génération, ne peuvent aboutir au motif de la non-continuité du bâti. Il souhaiterait connaître la position du Gouvernement sur le principe de continuité du bâti et ses contraintes et les assouplissements éventuels qui pourraient être apportés à la loi montagne, afin de ne pas voir disparaître un patrimoine bâti séculaire.

Le ministère a répondu à cette question en précisant que la loi montagne instaure des particularités en matière d'aménagement et de protection des espaces montagnards, et ce, afin de limiter le mitage et l'étalement urbain dans ces espaces protégés. Le principe de l'urbanisation en continuité du bâti existant en fait partie. Néanmoins, ce principe comporte plusieurs exceptions issues notamment de la loi urbanisme et habitat du 2 juillet 2003 et prévues notamment aux articles L. 122-5, L. 122-7 et L. 122-11. Ainsi un schéma de cohérence territoriale (SCoT) ou un plan local d'urbanisme (PLU) peuvent prévoir une urbanisation en discontinuité dans le cadre d'une « étude de discontinuité ». En l'absence d'une telle étude, le PLU ou la carte communale peuvent, sous certaines conditions, délimiter des hameaux et des groupes d'habitations nouveaux intégrés à l'environnement ou des zones d'urbanisation future de taille et de capacité d'accueil limitées. En l'absence de document d'urbanisme, la commune peut, sur délibération motivée, autoriser sous certaines conditions des constructions qui ne seraient pas situées en continuité de l'urbanisation existante. L'article L. 122-11 permet par ailleurs par ailleurs la restauration, la reconstruction, ou l'extension limitée de chalets d'alpages ou de bâtiment d'estive situés en discontinuité de l'urbanisation existante. L'article L. 122-5 autorise quant à lui l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes, la construction d'annexes de taille limitée à ces constructions, ainsi que la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées. Enfin la récente loi du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne, outre l'ajout des annexes à l'article L. 122-5, a précisé que le principe de continuité s'apprécie au regard des caractéristiques locales de l'habitat traditionnel, des constructions implantées et de l'existence de voies et réseaux. Le principe d'urbanisation en continuité fera l'objet d'une explicitation détaillée dans le cadre de la circulaire d'application des dispositions d'urbanisme de la loi montagne, en cours de préparation.