

Vos questions juridiques

Chaque mois, *Le Courrier* sélectionne des questions que vous lui adressez et y répond avec le concours d'avocats spécialistes.

URBANISME

Comment transférer les droits à construire depuis la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ?

► Dans le but d'une plus grande densification, afin de construire là où sont les besoins sans artificialiser davantage en périphérie des villes, la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) a supprimé la possibilité d'imposer un coefficient d'occupation des sols (COS) dans le règlement du plan local d'urbanisme (PLU).

Selon les termes du ministère, l'outil s'était révélé « réducteur et peu adapté » car ne s'appuyant pas sur une véritable analyse de l'espace.

Cette suppression a toutefois plusieurs conséquences non négligeables. Tout d'abord, elle entraîne la suppression de tous les bonus de COS autorisés. Seuls les bonus de constructibilité basés sur d'autres éléments que le COS perdurent.

Ensuite, est supprimée la possibilité des transferts de COS, prévus à l'article L.123-4 du Code de l'urbanisme dans les zones protégées. Cette possibilité est transformée en transfert de constructibilité selon d'autres règles que pourra fixer le plan local d'urbanisme : « Dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages, le plan local d'urbanisme peut déterminer les conditions dans lesquelles les possibilités de construction résultant des règles qu'il fixe pour l'ensemble de la zone pourront être transférées en vue de favoriser un regroupement des constructions sur d'autres terrains situés

dans un ou plusieurs secteurs de la même zone ».

Si les conventions de transfert de COS conclues avant l'entrée en vigueur de la loi demeurent applicables aux demandes de permis, il convient désormais de prévoir des conventions de transfert de constructibilité. En l'absence de coefficient d'occupation des sols, celles-ci devront être basées sur d'autres règles et, par exemple, se fonder sur le gabarit, la hauteur ou encore l'emprise au sol des constructions.

Valentine Tessier, avocat à la cour, cabinet Seban et associés

INSTITUTION

Est-il possible d'éclairer les débats d'un conseil municipal en présentant un film ?

► Oui. Il est naturellement possible d'éclairer les débats d'un conseil municipal en y présentant un film ou tout autre document audiovisuel.

Le conseil municipal, qui a pour mission de régler, par ses délibérations, les affaires de la commune, peut parfaitement recourir à de tels moyens pour informer ses membres durant les débats. Il convient, toutefois, de rappeler que les conseillers municipaux doivent avoir été convoqués et avoir reçu un ordre du jour précis du conseil, trois jours francs au moins avant celui de la réunion dans les villes de moins de 3500 habitants et cinq jours francs au moins dans les communes de 3500 habitants et plus.

Dans ces dernières, une note explicative de synthèse sur les affaires soumises à délibération doit être adressée avec la convocation.

Si ces dispositions sont respectées, et que le document audiovisuel s'inscrit bien dans le cadre du point de l'ordre du jour et de l'éventuelle note explicative de synthèse, rien ne s'oppose à ce que, lors du conseil, un document audiovisuel vienne compléter l'information des conseillers municipaux et du public. Le film présenté aura, en principe, un lien avec l'intérêt local.

Jean-Louis Vasseur, avocat à la cour, cabinet Seban et associés

INTERCOMMUNALITÉ

Comment définir l'opposition dans les assemblées intercommunales ?

► Le renvoi général opéré par l'article L.5211-1 du Code général des collectivités territoriales (CGCT) aux dispositions portant sur le fonctionnement du conseil municipal (*articles L.2121-1 et suivants du CGCT*) entraîne l'application aux conseils communautaires des règles relatives aux élus non membres de la majorité politique. La doctrine administrative affirme depuis plusieurs années l'obligation de respecter ces règles alors même que la désignation des délégués intercommunaux, par les conseils municipaux des communes membres, ne garantissait pas, à l'époque, la représentation de l'opposition politique et que cette opposition pouvait se caractériser par la présence d'un seul élu n'appartenant pas à la majorité (*Réponse ministérielle n°51137, JOAN du 16 février 2005 p.1727*). L'application des dispositions garantissant l'expression de l'opposition prend plus de sens depuis l'adoption de la loi n°2013-403 du

17 mai 2013, dite loi Valls, qui a instauré, dans les communes de 1000 habitants et plus, un système d'élection au suffrage universel direct des représentants communaux dans les assemblées des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre.

Ce système permet ainsi la représentation des différents courants politiques des communes membres dès lors qu'une majorité et une minorité politiques se dégagent des urnes, sans qu'il revienne aux conseils municipaux de décider de leurs représentants au sein de l'assemblée délibérante.

L'opposition politique au sein de l'organe délibérant des syndicats intercommunaux ou des syndicats mixtes reste, quant à elle, encore à définir.

En effet, la loi Valls n'a pas vocation à s'appliquer à ces groupements, de sorte que les représentants de ces syndicats sont désignés par l'organe délibérant de leurs membres.

Par ailleurs, les règles de désignation des représentants des communes membres d'un syndicat mixte permettent de choisir en dehors de leur conseil municipal, ce qui limite plus encore la politisation de ces groupements de collectivités. L'opposition doit dès lors être entendue au sens large, c'est-à-dire le droit pour toute personne de ne pas adhérer à un projet soit par idéologie politique, soit au regard de l'absence d'intérêt de la collectivité à participer à ce projet intercommunal.

Clémence du Rostu, avocat à la cour, cabinet Seban et associés

ADRESSEZ VOS QUESTIONS

martine.kis@groupemoneur.fr