

n° 187
avril
2025



PARTENAIRE DU QUOTIDIEN,
PARTENAIRE DE VOS PROJETS

Espace infos

LETTRE
D'INFORMATION
DU CFMEL

Sommaire

LE DOSSIER DU MOIS

OBLIGATIONS DE VERDISSEMENT ET D'OMBRE DES BÂTIMENTS ET PARCS DE STATIONNEMENT / P.2-5

Dans un contexte visant la diminution de l'artificialisation des sols et le développement de la production des énergies renouvelables, le législateur a fait le choix de mobiliser des espaces artificialisés pour répondre aux enjeux du développement durable. (...)

« Au 1er janvier 2028, certains bâtiments de plus de 500 m² devront intégrer un procédé de production d'énergies renouvelables, ou un système de végétalisation ».

LE CFMEL ET VOUS / P.6

L'ACTUALITÉ DU CFMEL : Le CFMEL a accueilli 4 nouveaux EPCI parmi ses membres ainsi qu'une commune nouvelle.

FORUM : Monet s'invite à Lunel - Le langage des fleurs.

ACTUALITÉS JURIDIQUES : La proposition de loi « visant à harmoniser le mode de scrutin aux élections municipales » a été adoptée le 07 avril 2025.

EN BREF... / P.7

Finances, Administration.

JURISPRUDENCE / P.8

Païement des travaux supplémentaires dans un marché conclu à prix global et forfaitaire.

QUESTIONS-RÉPONSES / P.9

Comment est calculé le quorum

pour permettre au conseil municipal de délibérer valablement ?

Un ancien élu peut-il être employé par une société avec laquelle la commune avait passé un marché public ?

Le changement de couleur d'une façade est-il soumis à déclaration préalable ?

TEXTES OFFICIELS / P.10-11

Retrouvez les textes parus au Journal officiel.

LA FORMATION DES ÉLUS / P.12

Retrouvez les formations à venir, proposées par le CFMEL : LUTTE CONTRE LES DÉRIVES SECTAIRES (...); LA LAÏCITÉ : la République et les cultes. POLICE RURALE, POLICE ENVIRONNEMENTALE (...)

Le dossier du mois

OBLIGATIONS DE VERDISSEMENT ET D'OMBRAJE DES BÂTIMENTS ET PARCS DE STATIONNEMENT

Dans un contexte visant la diminution de l'artificialisation des sols et le développement de la production des énergies renouvelables, le législateur a fait le choix de mobiliser des espaces artificialisés pour répondre aux enjeux du développement durable. La loi pour la reconquête de la biodiversité du 8 août 2016 est la première à imposer à certains bâtiments l'intégration, en toiture, d'un procédé de production d'énergies renouvelables ou d'un système végétalisé. En complément, les parcs de stationnements associés sont équipés d'un dispositif de gestion des eaux pluviales. Depuis, le législateur a précisé le régime applicable en matière de verdissement des bâtiments et d'ombrage. Dernièrement, c'est la loi n°2025-391 du 30 avril 2025 portant adaptation au droit de l'Union européen (DDADUE) qui modifie les contours de ces obligations.

Le présent dossier du mois décrypte, au regard de l'actualité législative récente, les obligations de verdissement et d'ombrage auxquelles sont désormais soumis propriétaires et certains gestionnaires de parcs de stationnement.

« Au
50
d'éner

2

LES OBLIGATIONS DE VERDISSEMENT DES BÂTIMENTS

L'article L.171-4 du Code de la construction et de l'habitation est le premier à imposer à certains bâtiments des mesures tendant à leur verdissement.

1/ LES BÂTIMENTS CONCERNÉS

Le législateur a défini la liste des bâtiments qui doivent intégrer en toiture soit un procédé de production d'énergies renouvelables soit un système de végétalisation garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité.

Ces obligations sont réalisées en toiture de bâtiment. Le taux minimal de couverture des toitures ou des ombrières, devait être de 30% à compter du 1er janvier 2024, il devra être de 40% en 2026 et 50% en 2027.

Ces obligations s'appliquent aux constructions nouvelles ou en cas d'extension ou de rénovation lourde qui ont une emprise au sol de plus de 500 m². Le décret d'application n°2023-1208 définit la rénovation lourde d'un bâtiment comme les travaux qui ont pour objet ou qui rendent nécessaire le renforcement ou le remplacement d'éléments structuraux concourant à la stabilité ou la solidité du bâtiment.

A l'origine, il s'agissait des seuls bâtiments à usage commercial, industriel ou artisanal, aux constructions de bâtiments à usage d'entrepôt, aux constructions de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale et les parkings couverts de plus de 500 m².

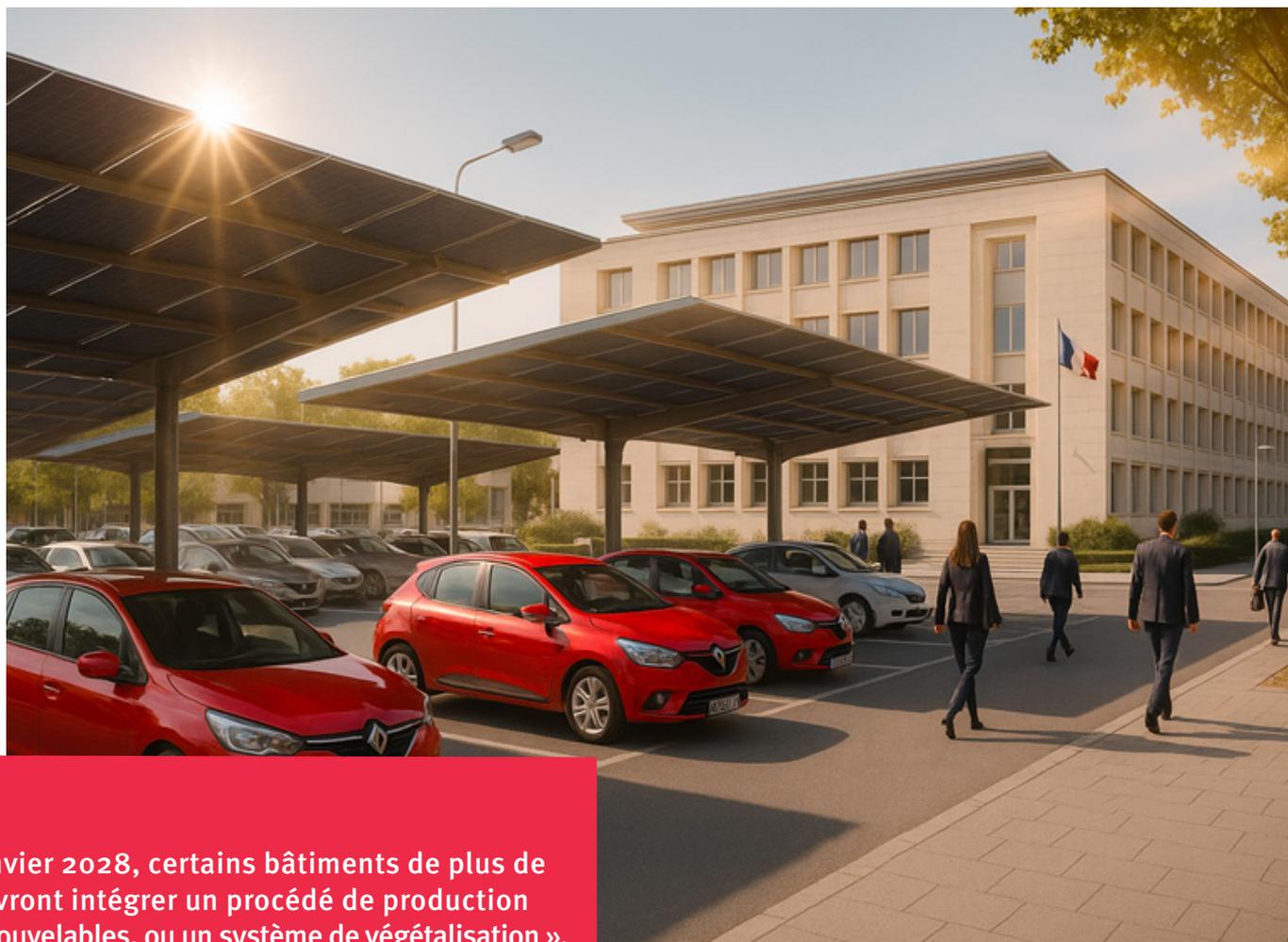
La loi relative à l'Accélération de la Production des Energies Renouvelables (APER) a étendu depuis le 1er janvier 2025 ces obligations aux bâtiments administratifs, aux bâtiments à

usage de bureaux, aux hôpitaux, aux équipements sportifs, récréatifs et de loisirs, aux bâtiments ou parties de bâtiments scolaires et universitaires.

L'article 24 de la loi DDADUE supprime la possibilité de répondre à cette obligation par la couverture des parcs de stationnement associés. Désormais, les obligations sont à réaliser en toiture de bâtiment selon le taux de couverture déterminé ci-dessus.

FOCUS :

Le 1er janvier 2028 marquera l'entrée en vigueur de l'article L.171-5 du CCH qui généralise l'obligation de verdissement des bâtiments existants de plus de 500 m² d'emprise au sol. Celui-ci impose la mise en place d'un procédé de production ENR en toiture ou d'un système de végétalisation, indépendamment des seuls cas de constructions neuves et rénovation lourdes. Ces obligations pèseront sur le propriétaire des bâtiments et des parcs de stationnement.



« À partir du 1er janvier 2028, certains bâtiments de plus de 500 m² devront intégrer un procédé de production d'énergies renouvelables, ou un système de végétalisation ».

3

2/ LES AIRES DE STATIONNEMENT ASSOCIÉES

L'article 24 de la loi portant adaptation du droit de l'UE assujettit les seuls parcs de plus de 500 m², quand ils sont associés aux bâtiments mentionnés par l'article L.171-4, à l'obligation d'intégrer un dispositif de gestion des eaux pluviales. L'article impose l'intégration d'un tel dispositif sur la moitié de la surface du parc et non plus sur sa totalité.

La loi DDADUE a exclu du champ d'application de cette obligation les parcs de stationnement de moins de 500 m² et ceux qui font l'objet de la conclusion d'un nouveau contrat (délégation de service public ou bail commercial).

Cette obligation s'impose aux constructions nouvelles et aux rénovations lourdes de ces parcs de stationnement. La rénovation lourde a été définie comme le remplacement total du revêtement sur au moins la moitié de la superficie de l'aire de

stationnement pendant une période de quinze ans.

3/ LES EXONÉRATIONS

L'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme peut décider d'exonérer le propriétaire de ces obligations si l'installation des procédés et dispositifs n'est pas possible en raison de contraintes patrimoniales, techniques et/ou architecturales, de sécurité. Également, si les travaux qui permettent de satisfaire ces obligations ne peuvent être réalisées dans des conditions économiquement viables car elles représentent des coûts d'installation disproportionnés, (c'est notamment le cas quand ces coûts dépassent de 15% les coûts HT des travaux de rénovation ou de construction) des,

coûts de production d'énergies renouvelables excessifs. C'est au propriétaire de démontrer, lors du dépôt de sa demande d'autorisation d'urbanisme, qu'il remplit les conditions d'exonération de ces obligations.

L'OBLIGATION D'OMBRAGE

L'article L.111-19-1 du Code de l'urbanisme impose des obligations renforcées pour certains parcs de stationnement, sous conditions.

1/ LES PARCS DE PLUS DE 500 M²

Quand ils sont associés aux bâtiments de l'article L.171-4 du CCH, ou quand ils sont neufs et ouverts au public, ils doivent répondre à deux exigences cumulatives sur au moins la moitié de leur surface : intégrer un dispositif de gestion des eaux pluviales et intégrer un dispositif végétalisé concourant à l'ombrage dudit parc ou un dispositif d'ombrières qui intègre un procédé de production d'ENR.



Le dossier du mois

... (SUITE)

OBLIGATIONS DE VERDISSEMENT ET D'OMBRAJE DES BÂTIMENTS ET PARCS DE STATIONNEMENT

Lorsque l'ombrage du parc de stationnement est assuré par des arbres, l'obligation est satisfaite par la plantation d'arbres à canopée large, répartis sur l'ensemble du parc, à raison d'un arbre pour 3 emplacements de stationnement.

La loi DDADUE a supprimé la disposition qui obligeait les propriétaires à se conformer à ces obligations en cas de renouvellement ou conclusion d'un nouveau contrat de prestation de service.

2/ LES EXONÉRATIONS

Les obligations qui s'imposent aux parcs de plus de 500 m² souffrent des mêmes exceptions concernant les contraintes techniques, architecturales et sécuritaires. Également, quand il est prévu la suppression ou la transformation totale ou partielle du parc pour laquelle une première autorisation a été délivrée avant le 1er juillet 2023, une exemption temporaire de maximum 5 ans peut être délivrée par le préfet.

La mise en œuvre d'un dispositif de gestion des eaux pluviales ne sera pas obligatoire si les travaux compromettent la viabilité économique du projet et si les travaux s'avèrent excessifs par rapport à la valeur vénale du parc.

La mise en œuvre d'un dispositif d'ombrage pourra être facultative pour des raisons économiques, si la viabilité économique du projet est compromise, notamment en cas d'ensoleillement insuffisant engendrant des coûts d'investissement excessifs.

Mais dans ce dernier cas, on pourra installer des dispositifs végétalisés d'ombrage (par exemple des arbres à canopée large) sur la moitié de sa surface. Le propriétaire du parc de stationnement doit joindre à la demande d'autorisation d'urbanisme une attestation indiquant les raisons pour lesquelles il estime en bénéficier. Cette attestation doit inclure un résumé technique, en plus des éléments que le propriétaire estime nécessaires de produire.

L'OBLIGATION DE SOLARISATION

La loi « APER » a soumis les plus grands parcs de stationnement à des obligations particulières.

1/ LES PARCS DE PLUS DE 1 500 M²

Ils doivent disposer, sur au moins la moitié de leur surface, d'un dispositif d'ombrière intégrant un procédé de production d'ENR (photovoltaïques). Quand plusieurs parcs adjacents répondent à la condition de surface visée par l'article 40, les gestionnaires peuvent mutualiser cette obligation de solarisation à la condition que la superficie des ombrières installées ne soit pas inférieure à la superficie normalement obligatoire en vertu de l'article 40.

La loi DDADUE fait peser cette obligation sur les propriétaires plutôt que sur le gestionnaire des parcs de stationnement concernés. Toutefois lorsque le parc est géré en concession, en délégation de service public ou en application d'une autorisation d'occupation du

domaine public, l'obligation pèse sur le gestionnaire.

2/ LES EXONÉRATIONS

Pour les parcs de plus de 1 500 m² des exceptions particulières s'appliquent, en raison du coût excessif que peuvent représenter les travaux au regard de la valeur du parc, des contraintes techniques liées à l'ensoleillement insuffisant du parc, ou de l'aggravation d'un risque (naturel, technologique, de sécurité).

Quand le parc est déjà équipé d'installation produisant des énergies renouvelables, il ne sera pas soumis à cette obligation, à la condition, que le rendement des installations soit au moins équivalent à la production d'installations photovoltaïques. Également, les parcs dont la suppression ou la transformation a été autorisée avant le 1er juillet 2023 par autorisation d'urbanisme, font l'objet d'une exonération temporaire. Cette exonération devient caduque à défaut d'engagement des travaux pendant la durée de validité de l'autorisation.

3/ LA DISPENSE D'AUTORISATION D'URBANISME

En dehors des zones protégées les installations d'ombrières photovoltaïques, dont la puissance est inférieure à 3 KW et dont la hauteur maximum au-dessus du sol est inférieure à 1,80 m sont dispensées d'autorisation d'urbanisme. En zone protégée, la déclaration préalable s'impose pour les ombrières dont la puissance est inférieure à 3Kw.

LE CALCUL DE LA SUPERFICIE

Les décrets d'application précisent, pour chacune des obligations, les modalités de calcul des superficies pour déterminer à quelles obligations sont soumis les bâtiments et les parcs.

Pour les obligations de solarisation et d'ombrage des parcs de stationnement, l'article R.111-25-7 du Code de l'urbanisme, prend en compte : les emplacements destinés au stationnement des véhicules et de leurs remorques, situés en dehors de la voie publique, au sein d'un périmètre compris entre la ou les entrées et la ou les sorties du parc ; les voies et les cheminements de circulation, les aménagements et les zones de péage permettant l'accès à ces emplacements, au sein d'un périmètre compris entre la ou les entrées et, la ou les sorties du parc.

Pour la seule obligation de solarisation des parcs de plus de 1 500 m², le législateur a exclu les voies de poids lourds du calcul de la superficie des parcs devant être équipés d'ombrière. Sont exclus : les espaces verts, de stockage, de manutention, les parties ou stationnement des véhicules transportant des marchandises dangereuses, les parties de parcs situées à moins de 10 m d'une installation classée pour la protection de l'environnement.

Pour l'intégration de dispositifs de gestion des eaux pluviales, l'article

R.111-25-7 précise que la superficie du parc doit inclure : les emplacements destinés au stationnement des véhicules, les voies et cheminements de circulation, les espaces prévus pour l'intégration des revêtements de surface, d'aménagements hydrauliques ou de dispositifs végétalisés.

L'ENTRÉE EN VIGUEUR PROGRESSIVE DES OBLIGATIONS

Si ces obligations s'appliquent pour les constructions neuves, la mise en conformité des bâtiments et parcs de stationnements existants est échelonnée dans le temps.

Depuis le 1er janvier 2024, les bâtiments et parcs de stationnements neufs ou faisant l'objet d'une rénovation lourde sont assujettis aux obligations de verdissement et d'ombrage. Pour les travaux ne nécessitant pas d'autorisation d'urbanisme, c'est lorsque la date d'acceptation des devis, des contrats est postérieure au 1er janvier 2024. Au 1er janvier 2025, les bâtiments à usage administratifs, les hôpitaux ainsi que les équipements sportifs récréatifs et de loisir sont concernés par ces obligations.

Pour les parcs de stationnement de plus de 500 m², les obligations s'appliquent également pour les demandes d'autorisation d'urbanisme déposées depuis le 1er janvier 2024. Pour les parcs de plus de 1 500 m², les constructions nouvelles sont soumises à

ces obligations. Pour les parcs existants au 1er juillet 2023, on distingue ceux gérés en concession et les autres.

Ceux gérés en concession : si la conclusion, renouvellement du contrat de concession est avant le 1er juillet 2026, le parc sera alors assujéti à cette obligation ; si la conclusion ou le renouvellement du contrat est postérieur au 1er juillet 2026, l'obligation de solarisation rentrera en vigueur au 1er juillet 2028.

Ceux qui ne sont pas gérés en concession : ceux de plus de 10 000 m², l'obligation s'applique à partir du 1er juillet 2026 ; pour les autres l'obligation s'applique à partir du 1er juillet 2028.

Le préfet peut accorder un délai supplémentaire pour satisfaire à l'obligation des plus grands parcs de stationnement, si le gestionnaire justifie qu'il a tout mis en œuvre pour respecter ses obligations dans les délais, mais qu'il ne peut pas le faire compte tenu d'un retard qui ne lui est pas imputable. A défaut, le préfet peut prononcer une sanction financière contre le gestionnaire du parc. Le montant plafond de la sanction est de 20 000 € pour les parcs de moins de 10 000 m² et 40 000 € pour les parcs de plus de 10 000 m².

Référence : *Guide parcs de stationnement du Ministère de la Transition Ecologique et de la Cohésion des territoires.*

Théo MACHEREZ
Juriste au CFMEL

5

ON RÉSUME

Le législateur a entendu mobiliser des espaces déjà urbanisés pour répondre aux enjeux de développement durable. En premier lieu ce sont les toitures de certains bâtiments neufs ou faisant l'objet d'une rénovation lourde qui doivent intégrer une installation de production d'ENR ou un dispositif végétalisé. En 2028 cette obligation sera généralisée à certains bâtiments existants d'une emprise au sol de 500 m². En second lieu, ce sont les parcs de stationnement qui sont mobilisés. Les parcs de plus de 500 m² doivent, sous conditions, intégrer sur la moitié de leur surface, un dispositif de gestion des eaux pluviales et un dispositif d'ombrage (végétalisé ou par ombrières ENR). Pour les parcs de plus de 1 500 m² neufs ou à l'occasion d'un renouvellement de contrat de concession, le dispositif d'ombrage intègre obligatoirement du photovoltaïque, la mise en œuvre de cette obligation de solarisation est différée en fonction du mode de gestion du parc et de sa taille.

Le CFMEL et vous



FORUM

LUNEL

Monet s'invite à Lunel – Le langage des fleurs
Exposition du 4 avril au 12 juillet 2025

Chaque année, le musée d'Orsay, à Paris, sélectionne des musées partenaires dans toute la France pour diffuser 100 œuvres de ses collections. L'objectif ? Sensibiliser aux enjeux environnementaux à travers l'art.

Cette année, le Musée Médard de Lunel fait partie de l'aventure « 100 œuvres pour le climat » parmi les 31 musées retenus. À compter du 4 avril 2025, les Lunellois auront l'immense privilège de découvrir une œuvre de Claude Monet : « Le jardin de l'artiste à Giverny ».

Représentant la biodiversité, la richesse de la nature et la beauté des fleurs, le tableau sera intégré à la nouvelle exposition qui courra jusqu'au 21 septembre 2025 au Musée Médard : « Le Langage des fleurs » .

Livres anciens, gravures, reliures, fers à dorés, les trésors du fonds Médard seront mis en lumière et accompagnés de prestigieux prêts en provenance de la Bibliothèque d'Étude et du Patrimoine de Toulouse, de l'Université Lyon 1, du Carré d'Art de Nîmes et du fonds Hugo.

Contact : museemedard.fr – 04 67 87 83 95
Entrée libre et gratuite

6

L'ACTUALITÉ DU CFMEL

Le Centre de Formation des Maires et Elus Locaux a accueilli 4 nouveaux EPCI parmi ses membres, la Métropole Montpellier Méditerranée, les communautés d'Agglomération Pays de l'Or, Lunel Agglo et la communauté de communes Sud Hérault ainsi qu'une commune nouvelle « Lunas-les-Châteaux ».

Le 10 avril 2025, le préfet a pris un arrêté portant modification de la composition des membres du syndicat. Désormais, le CFMEL compte parmi ses membres 338 communes, 12 EPCI et le Département de l'Hérault. Chacun bénéficie des missions statutaires de formation des élus et d'assistance au quotidien dans un cadre d'ingénierie publique et de solidarité territoriale. Chacun des élus peut saisir directement un référent déontologue pour trouver une réponse sur les risques inhérents à l'exercice de leur mandat dans un cadre confidentiel, dans l'esprit de la loi 3DS et de la Charte de l'élu local.

ACTUALITÉS JURIDIQUES

Elections municipales : la proposition de loi « visant à harmoniser le mode de scrutin aux élections municipales » a définitivement été adoptée en 2ème lecture le 07 avril 2025.

Les principales dispositions de cette loi entreront en vigueur à l'occasion des élections municipales de 2026 et modifieront radicalement le mode de scrutin dans les communes de moins de 1 000 habitants.

Les conseillers municipaux des communes de moins de 1 000 habitants seront élus au scrutin de liste à deux tours, sans adjonction ni suppression de noms et sans modification de l'ordre de présentation. Ces listes doivent être composées de façon paritaire : alternativement d'un candidat de chaque sexe.

Les listes déposées doivent comporter au moins autant de candidats que de sièges à pourvoir, et au plus deux candidats supplémentaires pour compléter le conseil municipal en cas de vacance.

La loi, pour faciliter l'application de la réforme, permet dans les communes de moins de 1 000 habitants, le dépôt de listes incomplètes tout en prévoyant un minimum de candidats par liste. Ainsi, la liste est réputée complète si elle compte jusqu'à deux candidats de moins que l'effectif prévu à l'article L. 2121-2 du code général des collectivités territoriales.

Lorsqu'il ne sera plus possible de faire appel aux suivants de liste et que le conseil municipal aura perdu « le tiers ou plus » de ses membres, ou l'année qui précède le renouvellement général, plus de la moitié de ses membres ou qu'il comptera, « moins de 5 membres », il sera procédé à des élections complémentaires, au scrutin de liste à deux tours, ne portant que sur le nombre de sièges vacants.

Concernant les adjoints, ils seront élus « au scrutin de liste à la majorité absolue, sans panachage ni vote préférentiel ». Désormais la liste devra être paritaire, avec néanmoins une dérogation puisqu'en cas de vacance les remplaçants pourront être désignés sans tenir compte de leur sexe.

Enfin, la loi ne modifie pas le mode d'élection des conseillers communautaires dans les communes de moins de 1 000 habitants, qui reste la désignation dans l'ordre du tableau.

En bref...



FINANCES

Subventions des communes de moins de 2 000 habitants pour la mise en place d'un espace cinéraire.

La Dotation d'Équipement des Territoires Ruraux (DETR) peut être mobilisée pour financer des projets d'investissement dans le domaine funéraire. Entre 2018 et 2023, 720 projets portant sur des sites cinéraires, ont ainsi été financés à hauteur de 4,6 millions d'euros. En 2023, 137 projets portant sur les sites cinéraires ont bénéficié d'une subvention pour un montant total d'environ 657 000 euros. Parmi eux, 87 ont été réalisés par des communes de moins de 2 000 habitants, pour un financement total de 351 000 euros.

Réponse du ministère de l'Aménagement du territoire publiée dans le JO Sénat du 06/02/2025, p.412. (Question écrite n° 00562) ; Article L.2223-1 du CGCT.

FINANCES

Un élu peut être poursuivi dans le cadre de la responsabilité financière des gestionnaires publics, notamment en cas de réquisition.

Un président d'agglomération, élu expérimenté, a été reconnu responsable de paiements irréguliers de primes de fin d'année sur la base de l'article L.131-12 du code des juridictions financières au regard de l'infraction d'octroi d'avantage injustifié. Alors que le comptable public avait refusé le paiement des primes pour défaut de pièces justificatives, l'élu l'a réquisitionné engageant de fait sa propre responsabilité. La Cour a considéré que les paiements de prime de fin d'année au bénéfice d'agents qui ne pouvaient y prétendre étaient dépourvus de fondement juridique et qu'en ordonnant au comptable de les verser sans disposer des pièces justificatives, l'élu avait méconnu ses obligations d'ordonnateur. Cette infraction a été retenue par la Cour des comptes et a donné lieu au prononcé d'une amende

de 3 000 € à son encontre, la Cour retenant néanmoins une atténuation de sa responsabilité au vu de l'ancienneté de la pratique, de la volonté de l'assemblée délibérante et de la difficulté à laisser persister au sein d'un organisme des régimes indemnitaires différents.

Cour des Comptes - Arrêt n°5-2025-0381 du 24 mars 2025

ADMINISTRATION

Un compte ouvert sur un réseau social par un élu local à titre personnel ne participe pas à la communication institutionnelle de la collectivité.

Le Conseil d'État a jugé qu'un compte institutionnel ouvert sur un réseau social par une collectivité territoriale, géré par elle ou sous son contrôle, participe à la mission de service public de l'information prise en charge par cette collectivité. Inversement, un compte ouvert sur un réseau social par une personne physique, diffusant un contenu sélectionné par cette personne sous sa responsabilité, ne peut être considéré comme participant de la

mission de service public de l'information locale assurée par cette collectivité, même si cette personne est investie d'un mandat local et que le compte fait apparaître sur le réseau social que son titulaire a la qualité d'élu local ou qu'il exerce un mandat exécutif au sein d'une collectivité territoriale. Enfin, pour le juge administratif, la contestation des décisions relatives à la gestion d'un compte sur un réseau social par un élu ne relève pas de sa compétence.

Conseil d'État, avis n° 499924 du 26 mars 2025.



Jurisprudence

COMMANDE PUBLIQUE PAIEMENT DES TRAVAUX SUPPLÉMENTAIRES DANS UN MARCHÉ CONCLU À PRIX GLOBAL ET FORFAITAIRE.

**CE, 17 mars 2025, REQ. N°491682.
Quand le titulaire d'un marché
de travaux conclu à prix global
et forfaitaire exécute des travaux
supplémentaires, il a le droit au
paiement de ces travaux s'ils
font suite à un ordre de service
du maître d'ouvrage ou s'ils sont
indispensables à la réalisation
de l'ouvrage. Le juge considère
qu'une demande verbale du maître
d'ouvrage donne droit au paiement
des travaux supplémentaires.**

**(...) Vu le code des marchés
publics ; l'arrêté du 8 septembre
2009 portant approbation du
cahier des clauses administratives
générales applicables aux marchés
publics de travaux, ensemble l'arrêté
du 3 mars 2014 le modifiant ; le code
de justice administrative. (...)**

**(...) 2/ Aux termes de l'article 14 du
cahier des clauses administratives
générales applicables aux marchés
de travaux, dans sa version
applicable au litige : « 14.1. Le présent
article concerne les prestations
supplémentaires ou modificatives,
dont la réalisation est nécessaire au
bon achèvement de l'ouvrage, qui sont
notifiées par ordre de service et pour
lesquelles le marché n'a pas prévu de
prix. / (...) 14.3. Dans le cas de travaux
réglés sur prix forfaitaires, lorsque des
changements sont ordonnés par le
maître d'œuvre dans la consistance
des travaux, le prix nouveau est
réputé tenir compte des charges**

supplémentaires éventuellement
supportées par le titulaire du fait de
ces changements (...) ».

**3/ Lorsque le titulaire d'un marché
public de travaux conclu à prix global
et forfaitaire exécute des travaux
supplémentaires à la demande, y
compris verbale, du maître d'ouvrage
ou du maître d'œuvre, il a droit au
paiement de ces travaux, quand bien
même la demande qui lui en a été
faite n'a pas pris la forme d'un ordre
de service notifié conformément
à ce que prévoient en principe les
stipulations du cahier des clauses
administratives générales. En
revanche, lorsque le titulaire du
marché exécute de sa propre initiative
des travaux supplémentaires, il n'a
droit au paiement de ces travaux
que s'ils étaient indispensables à
la réalisation de l'ouvrage dans les
règles de l'art.**

**4/ Il s'ensuit qu'en jugeant
que les travaux modificatifs et
supplémentaires dont la société E
réclamait le paiement ne pouvaient
être rémunérés qu'à la condition
que leur réalisation ait été prescrite
par un ordre de service régulier ou, à
défaut, qu'il soit établi qu'ils étaient
indispensables à la réalisation de
l'ouvrage dans les règles de l'art
et en retenant en l'espèce que la
circonstance qu'il aient été réalisés
sur l'ordre du maître d'œuvre ne
suffisait pas, en l'absence d'ordre
de service régulièrement émis, à
ouvrir droit à leur rémunération, la
cour administrative d'appel de M a
commis une erreur de droit.**

**5/ Il résulte de ce qui précède que la
société E est fondée, sans qu'il soit**

besoin de se prononcer sur les autres
moyens qu'elle soulève contre l'arrêt
qu'elle attaque en tant qu'il a statué
sur l'appel principal de l'office public
de l'habitat au titre des prestations
supplémentaires et modificatives, à
demander l'annulation des articles
1er et 2 de cet arrêt en tant qu'ils
ont statué sur le paiement de ces
prestations. (...)

**(...) 6/ La cour administrative
d'appel n'a pas méconnu la portée
des écritures produites devant elle
en retenant que la société Eiffage
Construction Sud-Est ne contestait
pas les motifs du jugement de
première instance en tant qu'il avait
statué sur les pénalités infligées au
titre du non-respect de la planification
des tâches mais seulement en tant
qu'il avait statué sur l'application
des pénalités de retard au titre
de l'installation de la base de vie
ainsi que sur le caractère cumulatif
des deux pénalités infligées et a
suffisamment motivé sa décision en
rejetant pour ce motif les conclusions
de l'appel incident de la société sur
ce point.**

**7/ Il résulte de ce qui précède que
la société E n'est pas fondée à
demander l'annulation de l'arrêt
qu'elle attaque en tant qu'il a rejeté
certaines conclusions de son appel
incident.**

**DÉCIDE :
LES ARTICLES 1ER ET
2 DE L'ARRÊT DU 11/12/2023
DE LA CAA DE M SONT ANNULÉS
EN TANT QU'ILS ONT STATUÉ
SUR L'APPEL PRINCIPAL DE
L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT
AU TITRE DES PRESTATIONS
SUPPLÉMENTAIRES
ET MODIFICATIVES.**

Questions réponses

ADMINISTRATION



QUESTION : Comment est calculé le quorum pour permettre au conseil municipal de délibérer valablement ?

LA RÉPONSE DU CFMEL : Le conseil municipal ne délibère valablement que « si la majorité de ses membres en exercice est présente », en d'autres termes si le quorum est atteint.

Le décompte du quorum s'apprécie lors de la mise en discussion de chaque délibération et intègre les élus présents, ce qui exclut les procurations et les élus contraints de quitter la salle du conseil municipal pour ne pas prendre part au vote. En effet, la jurisprudence est constante sur ce point depuis 1896 : si une disposition légale interdit un élu de prendre part au vote, il ne doit pas être pris en compte dans le calcul du quorum. C'est pourquoi, les élus intéressés ou le maire lors de l'examen du compte administratif ne sont pas pris en compte dans le calcul du quorum. Si le quorum n'est pas atteint, le conseil municipal est à nouveau convoqué à trois jours au moins d'intervalle, pour délibérer cette fois sans condition de quorum.

STATUT DE L'ÉLU



QUESTION : Un ancien élu peut-il être employé par une société avec laquelle la commune avait passé un marché public ?

LA RÉPONSE DU MINISTÈRE DE L'ACTION PUBLIQUE, DE LA FONCTION PUBLIQUE ET DE LA SIMPLIFICATION : JO SÉNAT, publiée le 20 mars 2025, page 264 - Question écrite n°01818

Aux termes de l'article 432-13 du code pénal, constitue une prise illégale d'intérêts « le fait, par une personne ayant été chargée, en tant que [...] titulaire d'une fonction exécutive locale, [...], dans le cadre des fonctions qu'elle a effectivement exercées, soit d'assurer la surveillance ou le contrôle d'une entreprise privée, soit de conclure des contrats de toute nature avec une entreprise privée ou de formuler un avis sur de tels contrats, soit de proposer directement à l'autorité compétente des décisions relatives à des

opérations réalisées par une entreprise privée ou de formuler un avis sur de telles décisions, de prendre ou de recevoir une participation par travail, conseil ou capitaux dans l'une de ces entreprises avant l'expiration d'un délai de trois ans suivant la cessation de ces fonctions ». Le coupable de ce délit est passible de trois ans d'emprisonnement et d'une amende de 200 000 euros, dont le montant peut être porté au double du produit tiré de l'infraction. Sous réserve de l'appréciation du Juge, il résulte de ces dispositions qu'un ancien chef d'exécutif ayant passé, au nom de la collectivité territoriale, un marché avec une entreprise s'exposerait à des poursuites pénales s'il était recruté par la même entreprise avant l'expiration d'un délai de trois ans suivant sa démission ou sa non-réélection s'il n'a pas été réélu.

URBANISME

QUESTION : Le changement de couleur d'une façade est-il soumis à déclaration préalable ?



LA RÉPONSE DU MINISTÈRE AUPRÈS DU MINISTRE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE LA DÉCENTRALISATION CHARGÉE DU LOGEMENT : JO SÉNAT, publiée le 27 février 2025, page 770 - Question écrite n°01707.

L'usage définit le ravalement comme l'action de nettoyer et/ou remettre en état un mur. Ces travaux sont exemptés de formalités au titre du code de l'urbanisme en application du m) de l'article R.421-2, en dehors des cas prévus à l'article R.421-17-1, qui restent soumis à déclaration préalable. La modification de la couleur d'une façade ne relève pas du seul ravalement, mais a bien un impact sur l'insertion architecturale et paysagère du bâtiment. Elle constitue à ce titre des travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant, qui restent soumis à déclaration préalable en application du a) de l'article R.421-17 du code de l'urbanisme. Aussi, les travaux de ravalement s'accompagnant d'une modification de la couleur de la façade sont soumis à déclaration préalable.

Textes officiels

FINANCES

Décret n° 2025-321 du 7 avril 2025 relatif à l'expérimentation prévue au II de l'article 11 de la loi n° 2024-322 du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement.

NOR : ECOE2427789D -
JO du 8 avril 2025

Arrêté du 9 avril 2025 relatif au versement des subventions de l'Etat aux maisons départementales des personnes handicapées au titre de l'année 2025.

NOR : TSSA2502237A -
JO du 17 avril 2025

Arrêté du 24 février 2025 précisant les notions d'emplois salariés et de valeurs locatives foncières pour la mise en œuvre du fonds national de l'attractivité économique des territoires visé au B du point XXIV de l'article 55 de la loi de finances pour 2023.

NOR : ECOE2432747A -
JO du 5 avril 2025

Circulaire du Premier ministre relative à la gestion budgétaire.

NOR : PRMX2512532C -
JO du 23 avril 2025

Circulaire du 28 mars 2025 relative à la valorisation touristique du patrimoine français.

NOR : ECOI2508810C -
JO du 2 avril 2025

ENVIRONNEMENT

Loi n° 2025-336 du 14 avril 2025 visant à convertir des centrales à charbon vers des combustibles moins émetteurs en dioxyde de carbone pour permettre une transition écologique plus juste socialement.

NOR : ECOX2504577L -
JO du 15 avril 2025

Arrêté du 18 avril 2025 modifiant l'arrêté du 29 décembre 2014 relatif aux modalités d'application du dispositif des certificats d'économies d'énergie.

NOR : ECOR2511757A -
JO du 27 avril 2025

Arrêté du 7 avril 2025 portant diverses dispositions dans le cadre du dispositif des certificats d'économies d'énergie.

NOR : ECOR2506217A -
JO du 10 avril 2025

Arrêté du 3 avril 2025 soumettant les décisions d'octroi, d'extension ou de prolongation de titres régis par le code minier à évaluation environnementale.

NOR : TECD2503411A -
JO du 18 avril 2025

Arrêté du 29 mars 2025 pris en application de l'article D. 321-14 du code de l'énergie relatif aux critères techniques et économiques utilisés afin de garantir la pertinence des investissements inscrits dans les schémas régionaux de raccordement au réseau des énergies renouvelables.

NOR : ECOR2507777A -
JO du 6 avril 2025

Circulaire du 31 mars relative à la Territorialisation de la planification écologique : mise en œuvre des COP régionales 2025.

NOR : PRMK2512007C -
JO du 17 avril 2025

POUVOIR DE POLICE

Loi n° 2025-379 du 28 avril 2025 relative au renforcement de la sûreté dans les transports.

NOR : INTX2404435L -
JO du 29 avril 2025

Décret n° 2025-351 du 17 avril 2025 relatif à certaines commissions administratives à caractère consultatif relevant du ministère de l'intérieur.

NOR : INTS2507825D -
JO du 18 avril 2025

Arrêté du 16 avril 2025 modifiant l'arrêté du 21 avril 2023 portant expérimentation d'une phase jaune de temps de dégagement piéton sur des feux piétons.

NOR : INTS2511658A -
JO du 19 avril 2025

Arrêté du 15 avril 2025 modifiant l'arrêté du 2 juillet 1982 relatif aux transports en commun de personnes.

NOR : ATDT2509763A -
JO du 18 avril 2025

Arrêté du 15 avril 2025 relatif à la sécurité de l'exploitation des systèmes de transport routier automatisés utilisant des véhicules totalement automatisés pour le transport en commun de personnes.

NOR : ATDT2509764A -
JO du 18 avril 2025

Arrêté du 1er avril 2025 modifiant l'arrêté du 29 mars 2024 relatif aux obligations légales de débroussaillage pris en application de l'article L. 131-10 du code forestier.

NOR : TECT2508411A -
JO du 3 avril 2025

ADMINISTRATION

Loi n° 2025-327 du 11 avril 2025 visant à assouplir la gestion des compétences « eau » et « assainissement ».

NOR : ATDX2426951L -
JO du 12 avril 2025

Cette loi indique qu'une commune qui a conservé la gestion des compétences eau et assainissement peut réaliser avec l'établissement public de coopération intercommunale et les communes du bassin versant, des études sur la gestion de la ressource en eau et sur la sécurité du service. La création d'un syndicat de communes ou d'un syndicat mixte compétent en matière d'eau potable ou d'assainissement n'est plus conditionnée à la compatibilité avec le schéma départemental de coopération intercommunale. La loi indique que la communauté de communes exerce de plein droit au lieu et place des communes membres, tout ou partie de l'assainissement des eaux usées, lorsque toutes les communes lui ont transféré cette compétence à la date de la promulgation de cette loi, soit le 12 avril 2025 et prévoit également que la communauté de communes peut exercer, en lieu et place des communes, tout ou partie de la compétence assainissement des eaux usées et de la compétence eau. Une communauté de communes peut déléguer, par convention, tout ou partie des compétences eau et assainissement ainsi que la compétence relative à la gestion des eaux pluviales urbaines à l'une de ses communes membres ou à un syndicat de communes inclus en totalité dans le périmètre de la communauté de communes. La loi impose également aux collectivités, dans les six mois suivant chaque renouvellement général des conseils municipaux, que la commission départementale de la coopération intercommunale se réunisse pour évoquer les enjeux relatifs à la qualité et à la quantité de la ressource en eau à l'échelle de chaque commune et à l'échelle du département, la performance des services et l'efficacité des interconnexions, ainsi que les perspectives d'évolution à dix ans de ces différents éléments. La loi prévoit aussi qu'après chaque renouvellement général des conseils municipaux, une fois publié le compte-rendu de la réunion de la commission départementale de la coopération intercommunale, que le conseil municipal se réunisse

pour évoquer les enjeux relatifs à la qualité et à la quantité de la ressource en eau à l'échelle de la commune et à l'échelle du département, la performance des services et l'efficacité des interconnexions, ainsi que les perspectives d'évolution à dix ans de ces différents éléments. L'organe délibérant de la communauté de communes devra faire de même à l'échelle de chaque commune et du département. Enfin, la loi introduit un dispositif de solidarité territoriale : « lorsque le réseau public d'adduction et de distribution d'eau potable d'une commune connaît une rupture qualitative ou quantitative pour la première fois depuis au moins cinq ans, le maire peut demander à une commune voisine dont les réserves d'eau sont supérieures aux besoins estimés la mise à disposition d'eau potable. Lorsqu'elle accepte cette demande, la commune fournit gratuitement la ressource en eau et la commune bénéficiaire finance son acheminement ». Il est précisé que la commune donatrice est exemptée de toute contribution sur l'eau faisant l'objet du transfert gratuit.

Décret n° 2025-383 du 28 avril 2025 relatif au plan annuel départemental d'inspection et de contrôle des modes d'accueil du jeune enfant prévu à l'article L. 2324-2-2 du code de la santé publique.
NOR : TSSA2508576D -
JO du 30 avril 2025

Décret n° 2025-370 du 22 avril 2025 relatif à l'établissement des certificats de décès.
NOR : TSSP2510422D -
JO du 25 avril 2025

Décret n° 2025-371 du 22 avril 2025 relatif aux conditions de l'établissement des certificats de décès par les infirmiers diplômés d'Etat.
NOR : TSSP2510426D -
JO du 25 avril 2025

Décret n° 2025-348 du 16 avril 2025 portant sur le traitement de données à caractère personnel relatif à la prévention et à la gestion des procédures d'expulsion locative

dénommé « EXPLOC ».
NOR : ATDI2414482D -
JO du 17 avril 2025

Circulaire du 28 avril 2025 relative à l'organisation de contrôles au sein des structures accueillant des mineurs placés sur décision judiciaire.
N° NOR: JUSF2512224C -
JO du 29 avril 2025.

POLITIQUES PUBLIQUES

Arrêté du 27 mars 2025 complétant l'arrêté du 17 octobre 2024 portant approbation du programme d'enquêtes statistiques d'initiative nationale ou régionale des services publics pour 2025 (enquêtes auprès des ménages et des collectivités territoriales).
NOR : ECO02509982A -
JO du 16 avril 2025

Arrêté du 11 mars 2025 définissant pour l'année 2023 le tarif de location des infrastructures mises à disposition en zone blanche pour les opérateurs de téléphonie mobile.
NOR : ECOI2503911A -
JO du 20 avril 2025

La formation des élus



LES FORMATIONS À VENIR

LA LUTTE CONTRE LES DÉRIVES SECTAIRES : UNE INTERVENTION DE LA MIVILUDES POUR SENSIBILISER LES ÉLUS DE L'HÉRAULT

FORMATION

14h-17h

Lundi 19 mai à JUVIGNAC

POLICE RURALE, POLICE ENVIRONNEMENTALE : QUELS SONT LES ACTEURS AUX CÔTÉS DES MAIRES

FORMATION

09h-16h30

Mardi 03 juin à SAINT-CLÉMENT-DE-RIVIÈRE
Mercredi 04 juin à THÉZAN-LES-BÉZIERS

LA LAÏCITÉ : LA RÉPUBLIQUE ET LES CULTES

FORMATION

09h-17h

Lundi 26 mai à PÉZENAS

RETROUVEZ L'INTÉGRALITÉ DU CALENDRIER DES FORMATIONS POUR LE 2ÈME TRIMESTRE 2025 reprenant toutes les dates proposées ainsi que les formulaires d'inscription sur notre site Internet : www.cfmel.fr (rubrique formation)



Espace infos

LETTRE D'INFORMATION DU CFMEL

Directeur de la publication :

Frédéric ROIG

Rédaction :

Sophie VAN MIGOM, Zohra MOKRANI,
Sylvie CALIN et Théo MACHEREZ

Secrétaire de rédaction : Zohra MOKRANI

ISSN 2968-4706

ÉDITION : CFMEL

SECRÉTARIAT : Audrey HERY

CONCEPTION : ANAGRAM

CFMEL - Maison des Elus - Mas d'Alco - 1977, avenue des Moulins - 34080 Montpellier cedex
tel. : 04 67 67 60 06 - fax : 04 67 67 75 16
cfmel@cfmel.fr

www.cfmel.fr