

Actualités juridiques

Hauteur et permis de construire

Dans sa décision du 28 novembre dernier, le Conseil d'Etat a apporté des précisions sur le contenu du panneau d'affichage du permis de construire. Conformément à **l'article A 424-16 du Code de l'urbanisme**, doit notamment être mentionnée la hauteur de la construction c'est-à-dire le point le plus haut de celle-ci par rapport au sol naturel, sauf si le Plan Local d'Urbanisme mentionne que la hauteur de la construction s'apprécie vis-à-vis d'un autre point du bâti : « La hauteur mentionnée peut toujours être celle au point le plus haut de la construction. Elle peut également être, lorsque le règlement du plan local d'urbanisme se réfère, pour l'application des dispositions relatives à la hauteur maximale des constructions, à un autre point, tel que l'égout du toit, la hauteur à cet autre point. La circonstance que l'affichage ne précise pas cette référence ne peut, dans un tel cas, permettre de regarder cette mention comme affectée d'une erreur substantielle » (**CE 28 novembre 2024 n°475641**).

Mur de soutènement et voie publique

Dans sa décision du 2 décembre dernier, le Tribunal des conflits a expliqué qu'un mur de soutènement de la voie publique peut ne pas être du domaine public. Cela signifie que le mur de soutènement n'est pas toujours un accessoire indispensable de la voie publique, notamment si on a la preuve que le mur n'appartient pas au domaine public (**TC, 2 décembre 2024 Mme Marie-France S. c/ commune d'Argens-Minervois n°4329**).

Délai de la garantie de parfait achèvement

Dans sa décision du 13 décembre dernier, le Conseil d'Etat a expliqué que le délai de la garantie de parfait achèvement commence à courir à compter de la date d'effet de la réception avec ou sous réserves (**CE, 13 décembre 2024, Commune de Puget-Ville req. n°489720**).

Antenne relais et réseau public d'électricité insuffisant

Dans sa décision du 18 décembre dernier, le Conseil d'Etat a apporté une précision sur les projets de construction qui ne sont pas suffisamment desservi par les équipements publics desservant : « Lorsqu'un pétitionnaire s'est engagé à prendre en charge le coût de travaux d'extension ou de renforcement du réseau de distribution d'électricité rendus nécessaires par l'implantation d'une infrastructure de téléphonie mobile et que ces travaux peuvent être légalement mis à sa charge en application des dispositions de **l'article L. 332-8 du code de l'urbanisme**, l'autorisation de construire l'infrastructure ne peut pas être refusée sur le fondement de **l'article L. 111-11 du même code**, sauf à ce qu'un motif autre que financier ne le permette » (**CE, 18 décembre 2024, Sociétés Bouygues Telecom et Cellnex France, n°490274**).

Régularisation impossible des permis de construire obtenus par fraude

Dans sa décision du 18 décembre dernier, le Conseil d'Etat a précisé que tout permis de construire obtenu par fraude, ne peut pas être régularisé par un permis de construire modificatif ([CE, 18 décembre 2024, n°490711](#)).

Précisions sur le régime de responsabilité financière des gestionnaires publics

La Cour des comptes sanctionne assez lourdement, les ventes du mobilier appartenant à l'Etat qui ont méconnu « les règles relatives à la gestion de biens d'intérêt historique et culturel de l'Etat, en particulier le principe essentiel d'inaliénabilité, protecteur des biens appartenant au domaine public, et la règle procédurale imposant une décision de déclassement préalable ». C'est une faute grave selon [l'article L.131-9 du code des juridictions financières](#) ([Cour des comptes, 19 décembre 2024, Institut des sciences et industries du vivant et de l'environnement, vente du mobilier du château de Grignon, arrêt n°S-2024-1571, affaire n°3](#)).

Les conséquences de l'absence de loi de finances pour 2025

En raison de la dissolution du gouvernement et de l'absence de vote de loi de finances pour 2025, a été adoptée le 20 décembre 2024, [la loi spéciale prévue par l'article 45 de la loi organique du 1^{er} août 2001 relative aux lois de finances](#). Cette loi comprend quatre articles. Le premier permet de percevoir les impôts dans les conditions existants au 31 décembre 2024. Les deux autres articles permettent à l'Etat mais également à la CNRACL de recourir à l'emprunt. Le quatrième article permet à l'Etat de commencer à verser les fonds qui sont dû aux collectivités. Y figure un montant de Dotation Globale de Fonctionnement égal à celui de 2024.

Concernant la péréquation (dotation de solidarité urbaine...), aucun dispositif ne détermine les montants qui doivent être affectés. Il faut alors s'en remettre aux dispositions juridiques existantes qui expliquent comment ces dotations doivent être perçues.

Autres informations à compter du 1^{er} janvier 2025

Budget vert

Les collectivités, leurs groupements et les établissements publics locaux de plus de 3 500 habitants devront à compter de cette année 2025, présenter leur budget vert. L'objectif de ce document est de présenter les dépenses d'investissement pour répondre aux enjeux de la transition écologique.

La réforme des redevances des agences de l'eau

Est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2025, la réforme des redevances des agences de l'eau. Trois nouvelles redevances sont instaurées (« la consommation d'eau potable », la performance « des réseaux d'eau potable, et celle « des systèmes d'assainissement »). Elles devront figurer sur les factures émises.

L'environnement numérique responsable

Depuis le 1^{er} janvier 2025, les communes de plus de 50 000 habitants doivent appliquer la stratégie numérique responsable qu'ils ont défini afin de réduire l'empreinte environnemental du numérique ([**article 35 de la loi n°2021-1485 du 15 novembre 2021**](#)).

La fin des vidanges obligatoires des piscines municipales

Lors du 8^e comité interministériel de la transformation publique, le 23 avril dernier, Gabriel ATTAL a annoncé la suppression de l'obligation de vidange annuelle des piscines publiques à compter de 2025. Les pataugeoires et les bains à remous ne sont pas concernés et devront continuer à être vidangés deux fois par an.

Certificats de décès

[**L'arrêté du 29 mai 2024 relatif aux deux modèles du certificat de décès**](#) ([**Arrêté du 29 mai 2024 relatif aux deux modèles du certificat de décès - Légifrance**](#)) a prévu du deux nouveaux modèles de certificat de décès :

- Un pour les décès infantiles jusqu'à 364 jours de vie (mort-né exclus) ;
- Un pour les décès infantiles à partir de 365 jours de vie

Maintien du seuil pour les marchés publics de travaux

[**Le décret n°2024-1217 du 28 décembre 2024 relatif au seuil de dispense de publicité et de mise en concurrence préalables pour les marchés de travaux**](#) maintient jusqu'au 31 décembre 2025 le seuil de 100.000€ hors taxe pour que les acheteurs publics puissent conclure un marché public de travaux sans publicité ni mise en concurrence préalable.

Evolution de la durée de l'autorisation d'exploitation commerciale

[**Le décret n°2024-1248 du 30 décembre 2024 relatif à la durée de l'autorisation d'exploitation commerciale**](#) a fixé à compter du 1^{er} janvier 2025, une durée de validité pour l'autorisation d'exploitation commerciale, d'un an après le dépôt en mairie de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux au permis lorsque le permis de construire délivré vaut également autorisation d'exploitation commerciale. A défaut de dépôt de la déclaration d'achèvement de travaux, l'autorisation d'exploitation commerciale deviendra alors caduque sept ans à compter de la date où le permis de construire est lui-même devenu définitif.