



Circulaire préfectorale n° DRCL-BLE-2022124-0001

Signée par

Adrien BAYLE, Secrétaire Général de la Préfecture d'Eure-et-Loir

le 4 mai 2022

**28 – Préfecture d'Eure-et-Loir
DRCL – Direction des relations avec les collectivités locales
Bureau de la Légalité et des Elections**

Circulaire préfectorale relative aux différents titres d'occupation du domaine public

CIRCULAIRE PREFECTORALE DU 04 MAI 2022

RUBRIQUE : AFFAIRES GENERALES

APPELLE UNE REPOSE : NON

APPLICATION PERMANENTE

LE PRÉFET D'EURE-ET-LOIR

à

**Mesdames et Messieurs les Maires des communes
d'Eure-et-Loir et leurs établissements publics
Messieurs les Présidents de communautés de
communes et d'agglomération et leurs
établissements publics
Mesdames et Messieurs les Présidents de syndicats
Messieurs les Présidents des Offices Publics d'HLM
Monsieur le Président du Conseil départemental
d'Eure-et-Loir
Monsieur le Président du service départemental
d'incendie et de secours d'Eure-et-Loir**

Pour information à :

**Monsieur le Président de l'Association des Maires et
des établissements Publics de Coopération
Intercommunale d'Eure-et-Loir
Monsieur le Président de l'Association des Maires
ruraux d'Eure-et-Loir
Monsieur le Directeur départemental des Finances
publiques d'Eure-et-Loir
Madame et Messieurs les Sous-Préfets**

Objet : Les différents titres d'occupation du domaine public et du domaine privé

Pièce jointe : Tableau récapitulatif

Vous êtes nombreux à m'interroger sur les différentes formes d'occupation du domaine privé ou public de votre collectivité.

Cette circulaire a pour objectif de vous aider à déterminer les actes à adopter afin d'organiser les occupations de vos propriétés.

1/ Les principales modalités d'occupation du domaine public

Il s'agit d'une occupation privative d'un bâtiment communal ou d'un lieu public affecté au domaine public (ex : utilisation d'un local par une association, occupation de la voirie pour des travaux, installation d'une terrasse sur le trottoir...).

A. Les principes

L'usage privatif du domaine public est personnel. Il suppose l'octroi d'un titre d'occupation, délivré par le propriétaire ou le gestionnaire du lieu.

L'occupation du domaine public est temporaire, précaire et révocable.

Elle peut être assujettie au paiement d'une redevance.

La convention d'occupation du domaine public peut prévoir ou non une emprise au sol.

ATTENTION

- Conformément à l'article L.1311-5 du CGCT, lorsque l'occupation du domaine public permet la réalisation d'un contrat de la commande publique, l'autorisation d'occuper le domaine public est alors qualifiée de marché public ou de contrat de concession.

En pratique

L'ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques met fin à la libre délivrance des autorisations d'occupation du domaine public ou privé.

Il faut, désormais, mettre en œuvre une procédure de sélection des candidats à l'attribution d'une autorisation d'occupation du domaine public ou privé.

<u>Domaine</u>	<u>Activité</u>	<u>Publicité</u>	<u>Sélection préalable</u>	<u>Article du CG3P¹</u>
Privé	Non économique	Non	Non	L.2122-1-1
Privé	Économique	Non	Non	L.2122-1-1
Public	Non économique	Non	Non	L.2122-1-1
Public	Économique	Oui	Oui	L.2122-1-1
Public	Économique ➤ opération donnant lieu à mise en concurrence ; ➤ conférée par un contrat de la commande publique ou procédure de sélection ; ➤ justifiée par l'urgence et un an maximum ; ➤ prolongation d'une autorisation existante.	Non	Non	L.2122-1-2
Public	Économique ➤ de courte durée ou le nombre d'autorisations n'est pas limité	Oui préalable et simplifiée	Non	L.2122-1-1

1 Code général de la propriété des personnes publiques

Public	<p align="center">Économique</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ une seule personne est en droit d'occuper cette dépendance ; ➤ personne publique soumise à la surveillance ou personne privée soumise à un contrôle étroit de l'autorité compétente ; ➤ procédure de sélection infructueuse ou absence de réponse ; ➤ caractéristique géographique, physique, technique ou fonctionnelle particulière de la dépendance ; ➤ exercice de l'autorité publique ou considérations de sécurité publique. 	Oui exposant les raisons de l'absence de publicité et de mise en concurrence	Non	L.2122-1-3
Public	<p align="center">Économique</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ exploitation d'un réseau de communication électronique ouvert au public 	Non	Non	L.2122-1-3-1

B. Les principaux titres d'occupation du domaine public

a. La convention d'occupation précaire

Il s'agit d'une convention permettant une occupation d'un bâtiment ou d'un lieu public pour y organiser des manifestations (ex : mise à disposition du préau de l'école primaire pour l'organisation de la kermesse, mise à disposition de la salle communale pour une réunion d'une association...).

Son attribution repose sur une courte durée d'occupation (quelques heures ou une journée).

b. Le permis de stationnement

Il s'agit d'une occupation du domaine public sans emprise au sol², qui ne modifie pas l'assiette du domaine public (ex : terrasses de café installées sur les trottoirs, emplacements réservés aux taxis, points d'arrêt des véhicules de transport en commun, présentoirs de journaux, food truck, pose d'un échafaudage...).

Son attribution repose sur des considérations d'ordre public, et en particulier celle de ne pas entraver la circulation.

c. La permission de voirie

Il s'agit d'une occupation du domaine public avec une emprise au sol, qui permet l'exécution de travaux ayant pour conséquence de modifier l'assiette du domaine public (établissement de canalisations dans le sol, installation de mobilier urbain...).

Son attribution repose sur des considérations de gestion patrimoniale (ex : gestion d'un réseau d'eau potable...).

² Emprise au sol : la projection verticale du volume d'une construction, tous débords et surplombs inclus (article R420-1 du code de l'urbanisme)

2/ Les différentes occupations du domaine privé

a. Le bail

Il s'agit d'un contrat de droit privé permettant une occupation d'un bien du domaine privé mis à disposition d'une entreprise, d'un administré ou d'une association.

Il prend la forme d'un bail locatif ou d'un bail professionnel.

Le bail est signé entre la commune et le locataire.

Il est soumis au paiement d'un loyer et sa durée est limitée dans le temps. Cette limite est définie dans le contrat de bail.

Le bail n'est pas transmissible à un nouveau locataire. Il conviendra de signer un nouveau contrat de bail.

ATTENTION

- Lors de la location d'un bien, il revient à la collectivité de respecter les conditions du marché, notamment en terme de prix du loyer.
- Conformément à l'article L.1511-2 du CGCT, l'octroi d'un rabais sur le prix du loyer est considéré comme une aide économique aux entreprises. Seul le conseil régional est compétent en la matière.
- Concernant la location à un administré ou une association, il convient d'appliquer la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986. Cette loi régit la rédaction du bail, le processus de l'état des lieux, les relations entre le propriétaire et le locataire et les droits et devoirs de chaque partie.

b. Le bail emphytéotique administratif

Il s'agit d'une location de biens immobiliers qui donne au preneur un droit réel sur le bien concerné par le bail.

Le locataire s'engage sur une très longue durée (entre 18 et 99 ans), il peut entreprendre des travaux ou une construction pour améliorer ce bien et en profiter. Les améliorations profiteront au propriétaire sans que celui-ci ait à dédommager le locataire au terme du contrat.

Ce type de bail est régi par l'article L.1311-2 du CGCT.

Le bien immobilier loué doit appartenir au domaine privé d'une collectivité. Un bien du domaine privé donne lieu à l'établissement d'un bail de droit privé.

Le bail emphytéotique administratif peut par exemple être conclu en vue de la restauration, de la réparation ou de la mise en valeur d'un bien.

Le bail est signé entre la collectivité et le locataire.

Il est soumis au paiement d'un loyer.

3/ La transmission des actes au titre du contrôle de légalité

Par principe, l'ensemble des actes d'autorisation d'occupation du domaine public est soumis au contrôle de légalité.

Toutefois, l'article L.2131-2 du CGCT exclut de la transmission les actes relatifs à la circulation et au stationnement. De ce fait, les permis de stationnement et les permissions de voirie ne sont pas transmissibles au représentant de l'État.

*
* *
*

A l'avenir, je vous invite à observer avec la plus grande vigilance ces principes afin de protéger juridiquement les occupations du domaine public au sein de votre collectivité.

Mes services restent à votre disposition pour toute précision complémentaire.

Le Préfet,
Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général,



Adrien BAYLE

Annexe – Tableau récapitulatif

<u>Convention d'occupation du domaine public</u>	<u>Domaine public / Domaine privé</u>	<u>Acte unilatéral / Contrat</u>	<u>Paiement d'une redevance</u>	<u>Durée</u>	<u>Mise en concurrence</u>	<u>Transmission</u>
<u>Convention d'occupation du domaine public</u>	Domaine public	Acte unilatéral	Oui	Temporaire, précaire et révocable	Uniquement s'il s'agit d'une activité économique	Non
<u>Permis de stationnement</u>	Domaine public	Acte unilatéral	Oui	Temporaire, précaire et révocable	Uniquement s'il s'agit d'une activité économique	Non
<u>Permission de voirie</u>	Domaine public	Acte unilatéral	Oui	Temporaire, précaire et révocable	Uniquement s'il s'agit d'une activité économique	Non
<u>Bail</u>	Domaine privé	Contrat	Oui	Durée déterminée	Non	Oui
<u>Bail emphytéotique</u>	Domaine privé	Contrat	Oui	Durée déterminée	Non	Oui