



## **Conséquences de la décision du Conseil constitutionnel déclarant contraire à la Constitution le « e » du 2° de l'article L.332-6-1 du code de l'urbanisme relatif aux cessions gratuites de terrain**

13<sup>ème</sup> législature

**Question écrite n° 15397 de M. Jean-Claude Carle (Haute-Savoie - UMP)**

**publiée dans le JO Sénat du 07/10/2010 - page 2578**

M. Jean-Claude Carle attire l'attention de M. le ministre d'État, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat, sur une décision du 22 septembre 2010 (n°2010-33 QPC), par laquelle le Conseil constitutionnel a déclaré contraire à la Constitution le « e » du 2° de l'article L.332-6-1 du code de l'urbanisme relatif aux cessions gratuites de terrain pouvant être exigées des bénéficiaires des autorisations de construire, dans la limite de 10 % de la superficie du terrain faisant l'objet de la demande.

Cette décision, quelque peu inattendue compte tenu de l'ancienneté du dispositif, a pris effet à compter de sa date de publication. Elle est très lourde de conséquences pratiques pour les collectivités qui utilisaient largement ce mécanisme de participation d'urbanisme en nature pour des motifs légitimes (peut-être, et en tout cas très rarement, de manière excessive). Néanmoins la question qui se trouve aujourd'hui posée est double. D'une part, le Gouvernement, qui a défendu devant le Conseil constitutionnel l'existence du mécanisme de cession gratuite, envisage-t-il de soumettre rapidement au législateur une modification du code de l'urbanisme sur le sujet, intégrant notamment l'objet des possibles cessions visées à l'article R.332-15, permettant ainsi de définir, conformément aux critiques du Conseil constitutionnel, les seuls usages auxquels les terrains cédés devraient être affectés, et prévoyant par ailleurs les garanties à définir pour rendre ce dispositif conforme aux exigences constitutionnelles ?

D'autre part, qu'en est-il des nombreuses cessions gratuites prescrites par les autorisations d'urbanisme antérieures mais qui n'ont pas, à ce jour, fait l'objet d'un acte de transfert de propriété ? En effet, et dès lors que c'est le mécanisme même de ces cessions qui est reconnu inconstitutionnel, il apparaîtrait que de telles « régularisations » ne soient plus possibles sans attendre une modification législative.

## **Réponse du Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement**

**publiée dans le JO Sénat du 06/01/2011 - page 19**

La décision d'inconstitutionnalité de l'article L. 332-6-1-2°-e relatif aux cessions gratuites de terrains a pris effet à compter de la publication de la décision au Journal officiel, soit le 23 septembre 2010. Les conséquences sont les suivantes : en premier lieu, aucune cession gratuite ne peut plus être prescrite dans les autorisations qui sont délivrées à partir de cette date ; en second lieu, les cessions gratuites déjà prescrites et qui n'ont pas encore fait l'objet d'un transfert de propriété ne peuvent plus être mises en oeuvre. Les terrains doivent donc être achetés par la collectivité aux propriétaires fonciers soit par voie amiable, soit par voie d'expropriation selon les modalités définies aux articles L. 1311-9 et suivants du code général des collectivités territoriales. En effet, la clause de cession gratuite d'une autorisation ne s'exécutant pas d'elle-même, la cession gratuite de terrain, pour être effective, doit avoir été transférée dans le domaine public de la collectivité bénéficiaire. Ce transfert doit être constaté par un acte authentique, passé en la forme administrative ou notariée, à l'initiative et aux frais de la collectivité bénéficiaire. Cet acte doit être transmis, après signature des parties intéressées, au conservateur des hypothèques en vue de la publicité foncière. Cette décision affecte en effet grandement les pratiques des collectivités locales. Toutefois, une refonte de la fiscalité de l'urbanisme avec un objectif de rendement, de simplification et de souplesse pour les élus est en cours d'examen par le Parlement (loi de finances rectificative). Le projet devrait notamment permettre aux collectivités d'appliquer des taux de taxe d'urbanisme différenciés selon les secteurs de la commune, en fonction du coût des dépenses d'équipements engendrés par l'urbanisation : le taux déterminé pouvant être porté jusqu'à 20 % par délibération motivée si la commune doit équiper substantiellement un secteur donné. En contrepartie, les participations ne seront plus exigibles dans ce secteur. Enfin, dans un souci de simplification, les participations, excepté la participation pour équipement public exceptionnel et le projet urbain partenarial, devraient disparaître au 1er janvier 2015. Aussi, le Gouvernement n'envisage pas de réintroduire cette participation dans le code de l'urbanisme.