



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

permis de construire

Question écrite n° 95539

Texte de la question

M. Jean-Claude Guibal attire l'attention de M. le secrétaire d'État auprès de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, chargé du logement, sur la décision du 22 septembre 2010 du Conseil constitutionnel qui a censuré, avec effet immédiat, la disposition du code de l'urbanisme (e du 2e de l'article L. 332-6-1) relative à la cession gratuite, dans la limite de 10 %, d'un terrain pour un usage public, lors de la délivrance d'un permis de construire. Le Conseil constitutionnel a censuré cette disposition au motif que le e du 2e de l'article L. 332-6-1 du code de l'urbanisme ne précise pas les usages publics auxquels doivent être affectés les terrains cédés. Cette précision, qui n'intervient que dans l'article R. 332-15 du code de l'urbanisme, émane du pouvoir réglementaire, qui n'était pas compétent pour le faire. Or il incombe au législateur, en application de l'article 34 de la Constitution, de déterminer les principes fondamentaux du régime de la propriété. Dès lors, les cessions gratuites pourraient devenir définitivement impossibles alors que leur utilité n'est pas remise en cause. Il lui demande donc de lui indiquer s'il compte soumettre rapidement au Parlement des propositions pour rétablir cette disposition et la sécuriser au plan juridique.

Texte de la réponse

La décision d'inconstitutionnalité de l'article du code de l'urbanisme 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 après avis du service des domaines, soit par voie amiable, soit par voie d'expropriation. 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, la loi de finances rectificative pour 2010 a refondu la fiscalité de l'urbanisme (art. 28) avec un objectif de rendement, de simplification et de souplesse pour les élus. Le texte voté doit 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 engendrées 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, exceptés 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.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Claude Guibal](#)

Circonscription : Alpes-Maritimes (4^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 95539

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : Logement

Ministère attributaire : Logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 7 décembre 2010, page 13285

Réponse publiée le : 1er mars 2011, page 2049