ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

permis de construire

Question écrite n° 101077

Texte de la question

M. Kléber Mesquida attire l'attention de Mme la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement sur la décision du 22 septembre 2010 du Conseil constitutionnel censurant, avec effet immédiat, une disposition du code de l'urbanisme (alinéa e du 2e article L. 332-6-1 du code de l'urbanisme) prévoyant qu'une collectivité puisse exiger la cession gratuite jusqu'à 10 % d'un terrain pour un usage public, en contrepartie d'un permis de construire. En effet, depuis le 23 septembre 2010, les communes ne peuvent plus mettre à la charge des bénéficiaires d'autorisation de construire une contribution aux dépenses d'équipements publics sous forme de cession gratuite de terrain. Dès lors, plusieurs interrogations demeurent, en premier lieu, sur les conditions dans lesquelles une cession est bien considérée comme irrévocable, en second lieu, sur les possibilités d'établir l'acte de transfert de propriété sans risque d'annulation, quand la cession gratuite a été matérialisée sur le terrain et acceptée de fait par le pétitionnaire, mais que l'acte officiel n'a pas été signé entre le pétitionnaire et la commune et, en dernier lieu, sur les dispositions juridiques à mettre en oeuvre pour l'avenir. Aussi, il lui demande de bien vouloir lui indiquer quelles sont les propositions qu'il compte rapidement soumettre au Parlement afin de rétablir cette opportunité utile aux collectivités, de la sécuriser sur le plan juridique et d'éviter ainsi un nouveau transfert supplémentaire de dépenses et de charges au préjudice des communes.

Texte de la réponse

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 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, la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 a refondu, dans son article 28, la fiscalité de l'urbanisme 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 engendrés par l'urbanisation : le taux déterminé pouvant être porté jusque 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, disparaîtront au 1er janvier 2015. Aussi, le

Gouvernement n'envisage pas de réintroduire cette participation dans le code de l'urbanisme.

Données clés

Auteur : M. Kléber Mesquida
Circonscription : Hérault (5e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 101077
Rubrique : Urbanisme
Ministère interrogé : Écologie, développement durable, transports et logement
Ministère attributaire : Écologie, développement durable, transports et logement

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 22 février 2011, page 1657
Réponse publiée le : 29 mars 2011, page 3097