



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

permis de construire

Question écrite n° 99310

Texte de la question

Mme Josette Pons attire l'attention de Mme la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement sur la décision rendue le 22 septembre 2010 par le Conseil constitutionnel qui a censuré, avec effet immédiat, la disposition du code de l'urbanisme (e du 2^e de l'article L. 332-6-1) relative à la cession gratuite d'un terrain pour un usage public, lors de la délivrance 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. Le moyen tiré de l'inconstitutionnalité peut être désormais invoqué à l'encontre de toutes les participations pour cession gratuite de terrains contenues dans les permis de construire ou permis d'aménager, y compris dans le cadre des instances en cours. 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. Par conséquent, elle lui demande des précisions sur ces différents points et sur les perspectives d'évolution de la réglementation dans ce domaine.

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, soit le 23 septembre 2010. Ainsi, aucune cession gratuite ne peut plus être prescrite dans les autorisations qui sont délivrées à partir de cette date. En outre, 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 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, exceptées la participation pour équipement public exceptionnel et le projet urbain partenarial, disparaîtront au 1^{er} janvier 2015. Aussi, le Gouvernement n'envisage pas de

réintroduire cette participation dans le code de l'urbanisme.

Données clés

Auteur : [Mme Josette Pons](#)

Circonscription : Var (6^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 99310

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : Écologie, développement durable, transports et logement

Ministère attributaire : Écologie, développement durable, transports et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 1er février 2011, page 831

Réponse publiée le : 22 mars 2011, page 2776