

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère de l'écologie, de l'énergie, du
développement durable et de la mer,
en charge des technologies vertes et des
négociations sur le climat

Direction générale de l'aménagement, du
logement et de la nature

Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des
paysages

Sous Direction de l'aménagement durable

Bureau de la fiscalité de l'aménagement durable

NOR : DEVU1027215C

(Texte non paru au journal officiel)

Circulaire du 12 novembre 2010 relative à l'inconstitutionnalité de la cession gratuite de terrain

Le ministre d'Etat,

Le secrétaire d'Etat chargé du logement et de l'urbanisme

à

Messieurs les Préfets de Région

- Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement d'Ile-de-France
- Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement

Mesdames et Messieurs les Préfets de département

- Direction départementale des Territoires
- Direction départementale des Territoires et de la Mer

Pour information

Monsieur le Secrétaire général du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable
et de la mer

Madame la Directrice des affaires juridiques

Madame la Chef du service de pilotage et d'évolution des services

Résumé : la cession gratuite de terrain visée à l'article L. 332-6-1-2°-e) du code de l'urbanisme ne
peut plus être exigée depuis le 23 septembre 2010

Catégorie : interprétation	Domaine : écologie, développement durable		
Mots clés liste fermée : urbanisme	Mots clés libres : participation financière		
Texte (s) de référence : L. 332-6, L. 332-6-1 et L. 332-12			
Circulaire abrogée : circulaire n° 73-130 du 4 juillet 1973 relative aux cessions gratuites de terrain			
Date de mise en application : 23 septembre 2010			
Pièce(s) annexe(s) [...]			
N° d'homologation Cerfa :			
Publication	<input checked="" type="checkbox"/> BO	<input checked="" type="checkbox"/> Site circulaires.gouv.fr	<input type="checkbox"/> Non publiée

Le code de l'urbanisme, par le biais des articles L. 332-6, L. 332-6-1 et L. 332-12 permet de mettre à la charge des bénéficiaires de permis de construire ou d'aménager des taxes et participations financières destinées à financer certains équipements publics des collectivités territoriales.

Au titre de ces dispositions, figurait la cession gratuite de terrain en vue de l'élargissement, du redressement ou de la création de voies publiques.

Par décision en date du 22 septembre 2010, le Conseil constitutionnel a déclaré que les dispositions relatives aux cessions gratuites de terrains prévues à l'article L. 332-6-1-2°-e) du code de l'urbanisme sont contraires à la Constitution dans le sens où cet alinéa du code de l'urbanisme *« attribue à la collectivité publique le plus large pouvoir d'appréciation sur l'application de cette disposition et ne définit pas les usages publics auxquels doivent être affectés les terrains ainsi cédés ; qu'aucune autre disposition législative n'institue les garanties permettant qu'il ne soit pas porté atteinte à l'article 17 de la Déclaration de 1789 ; que, par suite, le législateur a méconnu l'étendue de sa compétence »*.

Cette décision a en outre pour effet de priver de base légale l'article R. 332-15 du code de l'urbanisme en ce qu'il constitue une mesure d'application de la disposition législative devenue inconstitutionnelle.

Toutefois, le dispositif de l'article L. 332-6-1-2°-e) ne doit pas être confondu avec les dispositions :

- de l'article R. 332-16 du code de l'urbanisme, qui prévoient que les constructeurs et lotisseurs sont tenus de supporter sans indemnités la mise à disposition de terrains ou, moyennant paiement d'une indemnité globale, d'offrir des locaux pour la réalisation de postes de transformation électrique ou de postes de détente de gaz ;
- des articles R. 123-10-3^{ème} alinéa et L. 130-2 du code de l'urbanisme qui évoquent d'autres formes de cessions :
 - * cession de terrains situés en emplacement réservé aux Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) pour bénéficier d'un report de coefficient d'occupation des sols,
 - * cession de terrains classés en espaces boisés au PLU en échange d'un terrain à bâtir.

Ces cessions ne constituent pas des participations financières et n'ont pas été déclarées inconstitutionnelles.

La décision d'inconstitutionnalité de l'article L. 332-6-1-2°-e) a pris effet à compter de la publication de la décision au Journal officiel soit le 23 septembre 2010.

Conséquences :

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 œuvre. 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.

En second lieu, **aucune** cession gratuite ne peut plus être prescrite dans les autorisations qui sont délivrées à partir de cette date.

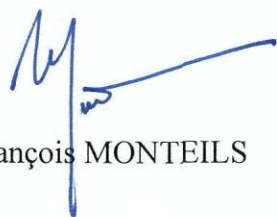
Enfin, la décision d'inconstitutionnalité peut être invoquée dans les instances en cours.

Je vous demande de m'informer, sous le timbre MEEDDM/DGALN/DHUP/AD5, des difficultés que vous pourrez rencontrer dans la mise en œuvre de la présente circulaire.

La présente circulaire sera publiée au bulletin officiel du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer

Fait à Paris, le **12 NOV. 2010**

Pour le ministre d'Etat et par délégation,
Le Secrétaire général



Jean-François MONTEILS

Pour le ministre d'Etat et par délégation,
le Directeur de l'habitat,
de l'urbanisme et des paysages



Etienne Crépon