

Aménagement, nature

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

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

NOR : DEVU1027215C

(Texte non paru au *Journal officiel*)

**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.

**Textes de référence :** articles L. 332-6, L. 332-6-1 et L. 332-12 du code de l'urbanisme.

**Circulaire abrogée :** circulaire n° 73-130 du 4 juillet 1973 relative aux cessions gratuites de terrain.

**Date de mise en application :** 23 septembre 2010.

*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, le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme à Messieurs les préfets de région (direction régionale et inter-départementale de l'équipement et de l'aménagement d'Île-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) ; 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 (pour information).*

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

défini 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° 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/AD 5, 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, en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat.

Fait à Paris, le 12 novembre 2010.

Pour le ministre d'État et par délégation :

Le secrétaire général,  
J.-F. MONTEILS

Le directeur de l'habitat,  
de l'urbanisme et des paysages,  
É. CRÉPON