

Décision n° 2011 – 176 QPC

**Article 72-1-1 de la loi n° 67-1253 du 30 décembre 1967
d'orientation foncière**

Cession gratuite de terrains II

Dossier documentaire

Source : services du Conseil constitutionnel © 2011

Sommaire

I. Dispositions législatives	3
II. Constitutionnalité de la disposition contestée	12

Table des matières

I. Dispositions législatives	3
A. Disposition contestée	3
Loi n° 67-1253 du 30 décembre 1967 d'orientation foncière	3
- Article 72	3
B. Évolution des dispositions contestées	3
1. Loi n° 71-581 du 16 juillet 1971 portant dispositions diverses en matière d'urbanisme et d'action foncière	3
- Article 18	3
2. Décret 73-1022 du 8 novembre 1973 relatif à la codification des textes législatifs concernant l'urbanisme (1^{ère} partie : Législative) et portant révision du code de l'urbanisme et de l'habitation	3
- Article 3	3
- Annexe	4
3. Loi n°76-1285 du 31 décembre 1976 portant réforme de l'urbanisme	4
- Article 80	4
4. Loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement	4
- Article 23	4
C. Autres dispositions	5
1. Décret n° 68-837 du 24 septembre 1968 fixant les conditions dans lesquelles des cessions gratuites de terrains peuvent être exigées des constructeurs et lotisseurs	5
- Article 1 ^{er}	5
2. Décret 73-1023 du 8 novembre 1973 portant codification des textes réglementaires concernant l'urbanisme (2^{ème} partie : Réglementaire)	5
- Article 1 ^{er}	5
- Article 2	6
3. Code de l'urbanisme	6
- Article L. 332-6	6
- Article L. 332-6-1	7
- Article R. 332-15	7
- Article R. 332-16	8
D. Application des dispositions contestées	8
1. Doctrine administrative	8
- Circulaire n°73-130 du 4 juillet 1973, relative aux cessions gratuites de terrain	8
II. Constitutionnalité de la disposition contestée	12
A. Norme de référence	12
Déclaration des droits de l'homme et du citoyen	12
- Article 2	12
- Article 13	12
B. Jurisprudence du Conseil constitutionnel	12
1. Sur le caractère sérieux de la question transmise au Conseil constitutionnel	12
- Décision 2010-16 QPC du 23 juillet 2010 - M. Philippe E. [Organismes de gestion agréés]	12
- Décision 2010-55 QPC du 18 octobre 2010 - M. Rachid M. et autres [<i>Prohibition des machines à sous</i>]	12
2. Sur les cessions gratuites de terrain	13
- Décision n° 2010-33 QPC du 22 septembre 2010 – Société Esso SAF [Cession gratuite de terrain]	13

I. Dispositions législatives

A. Disposition contestée

Loi n° 67-1253 du 30 décembre 1967 d'orientation foncière

- **Article 72**

I - Dans les communes où est instituée la taxe locale d'équipement et dans celles qui ont, dans les conditions prévues au 1° de l'article 62, renoncé à la percevoir, aucune contribution aux dépenses d'équipements publics ne peut être obtenue des constructeurs, notamment sous la forme de participation financière, de fonds de concours ou de réalisation de travaux, à l'exception :

1° Des cessions gratuites de terrains destinées à être affectés à certains usages collectifs. Un décret précisera les conditions dans lesquelles ces cessions pourront être obtenues des constructeurs ;

(...)

B. Évolution de la disposition contestée

1. Loi n° 71-581 du 16 juillet 1971 portant dispositions diverses en matière d'urbanisme et d'action foncière

- **Article 18**

I – L'énumération des exceptions figurant au I de l'article 72 de la loi d'orientation est complétée de la façon suivante :

« 5° Du financement des branchements ;

« 6° des contributions demandées pour la réalisation des équipements des services publics industriels ou commerciaux concédés, affermés ou exploités en régie. »

II – Il est ajouté au II du même article deux alinéas ainsi rédigés :

« Toutefois, peuvent être mis à la charge du lotisseur :

« 1° Ceux des équipements propres aux lotissements qui sont susceptibles d'être classés dans la voirie et les réseaux publics ;

« 2° Une participation forfaitaire représentative de la taxe locale d'équipement et des contributions énumérées au I, 1° à 4° ci-dessus, qui pourraient être exigées des futurs constructeurs.

« Si le lotisseur supporte la charge de cette dernière participation, les constructions réalisées dans le lotissement ne sont passibles ni de la taxe locale d'équipement, ni des contributions énumérées au I, 1° à 4° ci-dessus. »

2. Décret 73-1022 du 8 novembre 1973 relatif à la codification des textes législatifs concernant l'urbanisme (1^{ère} partie : Législative) et portant révision du code de l'urbanisme et de l'habitation

- **Article 3**

Le code de l'urbanisme (1^{ère} partie : Législative) est constitué par les dispositions annexées au présent décret.

- **Annexe**

Article L. 332-6

Dans les communes où est instituée la taxe locale d'équipement et dans celles qui ont, dans les conditions prévues au 1. de l'article 1585 A du code général des impôts, renoncé à la percevoir, aucune contribution aux dépenses d'équipements publics ne peut être obtenue des constructeurs, notamment sous la forme de participation financière de fonds de concours ou de réalisation de travaux, à l'exception :

1. Des cessions gratuites de terrains destinés à être affectés à certains usages collectifs. Un décret précisera les conditions dans lesquelles ces cessions pourront être obtenues des constructeurs ;
2. De la participation [*dépassement du coefficient d'occupation du sol*] prévue aux articles L. 332-1 à L. 332-5 ;
3. De la participation pour raccordement à l'égout prévue à l'article L. 35-4 du code de la santé publique.
4. Des participations des riverains prévues dans la législation applicable dans les départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle ;
5. Du financement des branchements ;
6. Des contributions demandées pour la réalisation des équipements des services publics industriels ou commerciaux concédés, affermés ou exploités en régie.

Les contributions qui seraient accordées en violation des dispositions qui précèdent, seraient réputées sans cause ; les sommes versées ou celles qui correspondent au coût des prestations fournies seraient sujettes à répétition.

3. Loi n°76-1285 du 31 décembre 1976 portant réforme de l'urbanisme

- **Article 80**

La première partie (législative) du code de l'urbanisme a force de loi. Sont en conséquence abrogées les dispositions énumérées ci-après :

(...)

Loi n°67-1253 du 30 décembre 1967 d'orientation foncière (art. 1^{er}, 2, 3 [alinéa 2 à 4], 11, 12, 14, 23, 24, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33 [deuxième phrase et suivantes], 34, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 47, 72, 77 [première phrase] et 78 [pour partie]) ;

4. Loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement

- **Article 23**

La section II du chapitre II du titre III du livre III de la première partie (Législative) du code de l'urbanisme est remplacée par les dispositions suivantes :

Section II Participations à la réalisation d'équipements publics exigibles à l'occasion de la délivrance d'autorisations de construire ou d'utiliser le sol.

(...)

Article L. 332-6-1

Les contributions aux dépenses d'équipements publics prévus au 2° de l'article L. 332-6 sont les suivantes :

- 1° a) La participation pour dépassement du coefficient d'occupation des sols prévue à l'article L. 332-1 ;

- b) Le versement pour dépassement du plafond légal de densité prévu à l'article L. 112-2 ;
- c) La taxe départementale des espaces naturels sensibles prévue à l'article L. 142-2 ;
- d) La taxe pour le financement des dépenses des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement prévue à l'article 1599 B du code général des impôts ;
- 2° a) La participation pour raccordement à l'égout prévue à l'article L. 35-4 du code de la santé publique ;
- b) La participation destinée à la réalisation de parcs publics de stationnement prévue au troisième alinéa de l'article L. 421-3 ;
- c) La participation spécifique pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels prévue à l'article L. 332-8 ;
- d) La participation demandée pour la réalisation des équipements des services publics industriels ou commerciaux concédés, affermés ou exploités en régie dès lors que ces équipements sont rendus nécessaires par la réalisation de l'opération ;
- e) **Les cessions gratuites de terrains destinés à être affectés à certains usages publics qui, dans la limite de 10 p. 100 de la superficie du terrain auquel s'applique la demande, peuvent être exigées des bénéficiaires d'autorisations portant sur la création de nouveaux bâtiments ou de nouvelles surfaces construites ;**
- 3° La participation des riverains prévue par la législation applicable dans les départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle, celle-ci pouvant être actualisée pour tenir compte du délai écoulé entre la date de réalisation des travaux concernés et le montant de perception de cette participation. Elle peut également inclure les frais de premier établissement de l'éclairage public.

C. Autres dispositions

1. Décret n° 68-837 du 24 septembre 1968 fixant les conditions dans lesquelles des cessions gratuites de terrains peuvent être exigées des constructeurs et lotisseurs

- Article 1^{er}

L'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotissement ne peut exiger la cession gratuite de terrains qu'en vue de l'élargissement, du redressement ou de la création des voies publiques, et à la condition que les surfaces cédées ne représentent pas plus de 10 p. 100 de la surface du terrain sur lequel doit être édifiée la construction projetée ou faisant l'objet de l'autorisation de lotissement.

Toutefois, cette possibilité de cession gratuite est exclue lorsque le permis de construire concerne un bâtiment agricole autre qu'un bâtiment d'habitation.

Si un coefficient d'occupation du sol a été fixé, la superficie des terrains ainsi cédés gratuitement est prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Cette disposition ne fait pas obstacle à l'application de l'ensemble des autres règles et servitudes d'urbanisme.

2. Décret 73-1023 du 8 novembre 1973 portant codification des textes réglementaires concernant l'urbanisme (2^{ème} partie : Réglementaire)

- Article 1^{er}

Les dispositions annexées au présent décret constituent le code de l'urbanisme (2^{ème} partie)

- **Article 2**

Sont abrogées toutes dispositions antérieurement prises par décret et qui sont reprises dans le code annexé au présent décret, ou dont les prescriptions seraient contraires à celle de ce code, et notamment les textes ci-dessous énumérés :

(...)

Décret n°68-837 du 24 septembre 1968 fixant les conditions dans lesquelles des cessions gratuites de terrains peuvent être exigées des constructeurs et des lotisseurs, à l'exception de son article 2 ;

(...)

Article R. 332-15

L'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotissement ne peut exiger la cession gratuite de terrains qu'en vue de l'élargissement, du redressement ou de la création des voies publiques, et à la condition que les surfaces cédées ne représentent pas plus de 10 p. 100 de la surface du terrain sur lequel doit être édifiée la construction projetée ou faisant l'objet de l'autorisation de lotissement.

Toutefois, cette possibilité de cession gratuite est exclue lorsque le permis de construire concerne un bâtiment agricole autre qu'un bâtiment d'habitation.

Si un coefficient d'occupation du sol a été fixé, la superficie des terrains ainsi cédés gratuitement est prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Il en est de même pour la définition de la densité d'une construction au regard du plafond légal. Ces dispositions ne font pas obstacle à l'application de l'ensemble des autres règles et servitudes d'urbanisme.

3. Code de l'urbanisme

Livre III : Aménagement foncier.

Titre III : Dispositions financières

Chapitre II : Participation des constructeurs et des lotisseurs

Section II : Participations à la réalisation d'équipements publics exigibles à l'occasion de la délivrance d'autorisations de construire ou d'utiliser le sol.

- **Article L. 332-6**

Modifié par LOI n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 43

Les bénéficiaires d'autorisations de construire ne peuvent être tenus que des obligations suivantes :

1° Le versement de la taxe locale d'équipement prévue à l'article 1585 A du code général des impôts ou de la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L. 332-9 ou dans les périmètres fixés par les conventions visées à l'article L. 332-11-3 ;

2° Le versement des contributions aux dépenses d'équipements publics mentionnées à l'article L. 332-6-1. Toutefois ces contributions telles qu'elles sont définies aux 2° et 3° dudit article ne peuvent porter sur les équipements publics donnant lieu à la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L. 332-9 ou dans les périmètres fixés par les conventions visées à l'article L. 332-11-3 ;

3° La réalisation des équipements propres mentionnées à l'article L. 332-15 ;

4° Le versement de la redevance d'archéologie préventive prévue aux articles L. 524-2 à L. 524-13 du code du patrimoine.

- **Article L. 332-6-1**

Modifié par Décision n°2010-33 QPC du 22 septembre 2010, v. init.

Les contributions aux dépenses d'équipements publics prévus au 2° de l'article L. 332-6 sont les suivantes :

1° a) Abrogé

b) Abrogé

c) La taxe départementale des espaces naturels sensibles prévue à l'article L. 142-2 ;

d) La taxe pour le financement des dépenses des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement prévue à l'article 1599 B du code général des impôts ;

e) La taxe spéciale d'équipement prévue à l'article 1599-0 B du code général des impôts.

2° a) La participation pour raccordement à l'égout prévue à l'article L. 1331-7 code de la santé publique ;

b) La participation destinée à la réalisation de parcs publics de stationnement prévue à l'article L. 332-7-1 ;

c) La participation spécifique pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels prévue à l'article L. 332-8 ;

d) La participation pour voirie et réseaux prévue à l'article L. 332-11-1 ;

3° La participation des riverains prévue par la législation applicable dans les départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle, celle-ci pouvant être actualisée pour tenir compte du délai écoulé entre la date de réalisation des travaux concernés et le montant de perception de cette participation. Elle peut également inclure les frais de premier établissement de l'éclairage public.

NOTA:

Dans sa décision n° 2010-33 QPC du 22 septembre 2010 (NOR CSCX1024331S), le Conseil constitutionnel a déclaré contraire à la Constitution le e du 2° de l'article L. 332-6-1 du code de l'urbanisme. Cette déclaration d'inconstitutionnalité prend effet à compter de la publication de la présente décision.

Partie réglementaire - Décrets en Conseil d'Etat

Livre III : Aménagement foncier.

Titre III : Dispositions financières

Chapitre II : Participation des constructeurs et des lotisseurs

Section II : Autres participations

Sous-section 1 : Cessions de terrains ou de locaux

- **Article R. 332-15**

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 6 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

L'autorité qui délivre le permis de construire ou le permis d'aménager portant sur un lotissement ne peut exiger la cession gratuite de terrains qu'en vue de l'élargissement, du redressement ou de la création des voies publiques, et à la condition que les surfaces cédées ne représentent pas plus de 10 % de la surface du terrain faisant l'objet de la demande.

Toutefois, cette possibilité de cession gratuite est exclue lorsque le permis de construire concerne un bâtiment agricole autre qu'un bâtiment d'habitation.

Si un coefficient d'occupation du sol a été fixé, la superficie des terrains ainsi cédés gratuitement est prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Il en est de même pour la définition de la densité d'une construction au regard du plafond légal. Ces dispositions ne font pas obstacle à l'application de l'ensemble des autres règles et servitudes d'urbanisme.

- **Article R. 332-16**

Les constructeurs et lotisseurs sont tenus de [*obligation*] supporter sans indemnité l'installation, sur le terrain de l'opération projetée, des postes de transformation de courant électrique ou des postes de détente de gaz nécessaires pour l'opération. S'ils le préfèrent, les constructeurs et lotisseurs peuvent offrir pour les besoins de ladite installation un local adéquat leur appartenant, moyennant paiement d'une indemnité globale et une fois versée par l'organisme tenu d'assurer la distribution publique d'électricité ou de gaz. Le montant forfaitaire au mètre carré de cette indemnité est fixé par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme et du ministre du développement industriel et scientifique. Les distributeurs d'électricité ou de gaz ont la libre disposition des postes de transformation ou de détente installés en exécution du présent article, notamment pour alimenter le réseau de distribution publique.

D. Application de la disposition contestée

1. Doctrine administrative

- **Circulaire n°73-130 du 4 juillet 1973, relative aux cessions gratuites de terrain**

BOME 73-55

1. Finalité et fondement.

1.1. Objectifs généraux.

Les dispositions législatives et réglementaires relatives aux cessions gratuites de terrain ont pour but:

- de mettre gratuitement à la disposition des collectivités publiques les terrains nécessaires à l'implantation de certains équipements publics;
- d'alléger ainsi la charge financière de ces collectivités par une participation en nature des constructeurs et des lotisseurs.

1.2. Objectifs détaillés et moyens juridiques.

1.2.1. Dans les communes non soumises à la taxe locale d'équipement le mécanisme de la cession gratuite doit permettre d'obtenir les terrains nécessaires aux équipements correspondant aux besoins des constructions rendus nécessaires par leur édification (noter le lien de cause à effet très étroit).

Les moyens juridiques sont les suivants:

- décret n° 61-1298 du 30 novembre 1961 (R.N.U.) (article 14, 2°) pris pour l'application de l'article 91 du C.U.H.;
- décret n° 58-1466 du 31 décembre 1958 relatif aux lotissements (article 5).

1.2.2. Dans les communes soumises à la taxe locale d'équipement, le mécanisme de la cession gratuite permet d'obtenir les terrains nécessaires à l'élargissement, au redressement ou à la création de voies publiques (sans que ces opérations soient directement ou immédiatement commandées par l'édification des constructions).

Les moyens juridiques sont les suivants:

- loi n° 67-1253 du 30 décembre 1967 dite loi d'orientation foncière (article 72);
- décret n° 68-837 du 24 septembre 1968 modifié.

1.2.3. En outre dans les communes soumises à un plan d'urbanisme ou un P.O.S., que celles-ci soient ou non soumises à la taxe locale d'équipement, la réglementation permet, indépendamment des cessions gratuites visées au 1.2.1 et 1.2.2. ci-dessus:

- d'obtenir la cession gratuite d'une parcelle de terrain comprise dans un emplacement réservé (article 20 du décret n° 70-1016 du 28 octobre 1970);
- d'obtenir la cession gratuite des 9/10 d'un terrain classé espace boisé à conserver, à protéger ou à créer (article 19 du C.U.H.).

Les cessions gratuites visées au présent paragraphe étant, soit traitées séparément (relative aux emplacements réservés) soit subordonnées à l'intervention de nouveaux textes (espaces boisés), elles ne sont citées que pour mémoire; la présente annexe n'en comporte pas l'étude.

2. Mise en œuvre de l'obligation de cession.

2.1. Initiative.

L'initiative revient à la collectivité publique (Etat, département, commune) qui a intérêt à la cession gratuite de terrain.

S'agissant de la voirie, l'initiative revient:

- au maire pour les chemins communaux (ainsi que pour les chemins ruraux dans la mesure où une certaine urbanisation est autorisée dans les secteurs où ils sont compris);
- au préfet (directeur départemental de l'équipement) pour les routes nationales et les chemins départementaux.

Le maire s'exprime lorsqu'il formule ses observations sur la demande de certificat d'urbanisme, la demande de permis de construire ou la demande d'autorisation de lotissement ou encore reçoit la déclaration préalable effectuée lorsque le permis de construire n'est pas exigé. Dans les autres cas, **l'intérêt de la cession est apprécié au cours de l'instruction des demandes par le directeur départemental de l'équipement ou lors de la réception de la déclaration préalable.**

2.2. Conditions.

2.2.1. Au titre du décret n° 61-1298 du 30 novembre 1961 (article 14) et du décret n° 58-1466 du 31 décembre 1958 (article 5):

La cession, qui sera le plus souvent destinée à améliorer la voirie, **doit être justifiée par l'édification de la construction ou la création du lotissement et être proportionnée à ses besoins. Elle est donc indépendante des impératifs relevant d'un intérêt général tel que la nécessité d'élargir ou d'améliorer la voie pour faciliter l'écoulement ou la sécurité de la circulation.**

Il n'est pas d'usage d'imposer la cession lors de la construction d'une maison individuelle.

2.2.2. Au titre du décret du 24 septembre 1968:

Il n'est pas nécessaire que les opérations d'élargissement ou de redressement soient prévues par un plan d'alignement, une déclaration d'utilité publique ou un plan d'occupation des sols. Néanmoins, pour les voies importantes, le plan d'occupation des sols doit prévoir ces opérations et les cessions gratuites éventuelles doivent se conformer aux prévisions du plan. Des cessions gratuites peuvent être aussi exigées pour des opérations non

prévues par le plan; elles devraient généralement concerner des voies secondaires, le critère étant que l'élargissement éventuel soit une opération certaine et utile à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

La cession peut être imposée à l'occasion de la construction de tous bâtiments à l'exclusion des bâtiments agricoles autres que les bâtiments d'habitation (art. 1er, 2e alinéa du décret).

2.3. Importance de la cession.

2.3.1. Le décret du 24 septembre 1968 limite impérativement l'importance de la cession à 10 p. 100 de la surface du terrain sur lequel doit être édifiée la ou les constructions, ou faisant l'objet de l'autorisation de lotissement.

Le pourcentage de 10 p. 100 est un maximum, il ne doit donc être appliqué systématiquement. L'étendue du terrain à céder doit être limitée au terrain qui est nécessaire, mais suffisant, pour améliorer la voie.

Lorsqu'il s'agit de construire un bâtiment sur un vaste terrain, il est équitable d'appliquer le pourcentage de 10 p. 100 sur le seul terrain qui s'avère nécessaire, en fonction du C.O.S. applicable à la zone, pour construire le bâtiment dans le respect des autres règles d'urbanisme.

Cette règle est applicable notamment dans le cas où il s'agit d'édifier un bâtiment supplémentaire sur un terrain déjà fortement bâti.

2.3.2. Le décret du 30 novembre 1961 ne comporte aucune limitation de l'étendue du terrain à céder, mais il y a lieu de ne pas dépasser le pourcentage de 10 p. 100, pour ce qui concerne la voirie.

2.4. Opportunité.

2.4.1. Les cessions gratuites de terrain n'ont nullement un caractère obligatoire. **La puissance publique dispose d'un pouvoir d'appréciation pour les imposer et elle ne doit les prescrire qu'à bon escient, sous peine d'en discréditer le principe par un usage excessif.** Il ne s'agit pas en particulier de créer par ce moyen des réserves foncières.

2.4.2. **Les cessions de l'espèce doivent être justifiées, sauf à encourir la sanction de la juridiction administrative, par des besoins réels relevant des systèmes organisés soit par le décret du 30 novembre 1961, soit par le décret du 24 septembre 1968.**

2.4.3. Si en droit la cession gratuite de terrain est susceptible d'être imposée à l'occasion de travaux d'extension, d'agrandissement, du fait que ces travaux nécessitent un permis de construire, elle ne devra l'être qu'à titre tout fait exceptionnel, pour des motifs impérieux. Elle ne saurait être prescrite lors d'un permis de construire autorisant une modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment existant, opération également assujettie au permis de construire.

2.4.4. De même est à écarter la possibilité de prescrire successivement plusieurs cessions portant chaque fois sur 10 p. 100 du terrain résiduel au motif que plusieurs permis de construire seraient délivrés et suivis d'effet sur un même terrain. Procéder ainsi conduirait en effet à un «grigotage» du terrain absolument contraire à la volonté du législateur.

2.5. Faits générateurs.

2.5.1. Bien qu'il ne constitue pas à proprement parler un acte générateur de l'obligation de cession, le certificat d'urbanisme doit annoncer, lorsque c'est possible (au titre des obligations techniques du tableau E du nouvel imprimé dont d'entrée en vigueur est imminente), que l'édification d'une construction ou la création d'un lotissement sur le terrain considéré s'accompagnera d'une cession gratuite de terrain.

2.5.2. Les actes générateurs de l'obligation sont:

- le permis de construire;
- l'autorisation de lotissement;
- un arrêté consécutif au dépôt de la déclaration prévue à l'article 85-2 du C.U.H., prescrivant la cession gratuite de terrain (puisque le dépôt de la déclaration a les mêmes effets que la délivrance du permis de construire (art. 85-3 du C.U.H.)).

2.5.3. L'obligation de cession gratuite est inscrite dans les décisions visées ci-dessus et fait l'objet d'un article spécial, qui indique l'étendue du terrain à céder ainsi que sa nouvelle destination (le cas échéant, indication de la voie à créer, à élargir ou à redresser).

2.5.4. Il est rappelé que le permis de construire est délivré par le préfet lorsque la collectivité publique bénéficiaire de la cession est autre que la commune.

2.5.5. L'obligation de cession ne constitue pas une condition de l'autorisation de construire ou de lotir, mais un effet de cette autorisation. Elle s'impose donc au titulaire de cette dernière dès l'instant où il l'utilise en entreprenant des travaux.

2.5.6. La cession ne peut porter que sur du terrain nu ou rendu nu à l'occasion de l'opération de construction ou de lotissement. Elle ne peut donc porter sur du terrain bâti que dans la mesure où le constructeur ou le lotisseur a lui-même prévu dans son projet la démolition des constructions existantes sur le terrain considéré. Dans le cas contraire, le terrain ne peut être appréhendé que par la voie de l'expropriation.

Ces dispositions ne sont toutefois pas applicables lorsque le terrain comporte une clôture ou un mur de soutènement. La cession gratuite peut être imposée dans une telle éventualité. Mais la démolition et la reconstruction de la clôture ou du mur sont alors à la charge de la collectivité bénéficiaire de la cession.

2.5.7. Ainsi que le prévoit tant l'article 1er du décret du 24 septembre 1968, que l'article 20, 2e alinéa, du décret n° 70-1016 du 28 octobre 1970 relatif aux P.O.S., les possibilités de construction offertes par le terrain cédé gratuitement sont reportées sur la partie restante de la propriété, à condition bien entendu que les autres règles d'urbanisme soient respectées.

(...)

II. Constitutionnalité de la disposition contestée

A. Norme de référence

Déclaration des droits de l'homme et du citoyen

- Article 2

Le but de toute association politique est la conservation des droits naturels et imprescriptibles de l'Homme. Ces droits sont la liberté, la propriété, la sûreté, et la résistance à l'oppression.

- Article 13

Pour l'entretien de la force publique, et pour les dépenses d'administration, une contribution commune est indispensable : elle doit être également répartie entre tous les citoyens, en raison de leurs facultés.

- Article 17

La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité.

B. Jurisprudence du Conseil constitutionnel

1. Sur le caractère sérieux de la question transmise au Conseil constitutionnel

- Décision 2010-16 QPC du 23 juillet 2010 - M. Philippe E. [Organismes de gestion agréés]

(...)

2. Considérant que les dispositions du 1° du 7 de l'article 158 du code général des impôts précitées étaient applicables du 1er janvier 2006 au 31 décembre 2008 ; qu'elles ont été modifiées par la loi du 27 décembre 2008 susvisée ; que le Conseil d'État les a jugées applicables au litige ; que, comme l'a jugé le Conseil constitutionnel dans sa décision du 12 mai 2010 susvisée, le constituant, en adoptant l'article 61-1 de la Constitution, a reconnu à tout justiciable le droit de voir examiner, à sa demande, le moyen tiré de ce qu'une disposition législative méconnaît les droits et libertés que la Constitution garantit ; que la modification ou l'abrogation ultérieure de la disposition contestée ne fait pas disparaître l'atteinte éventuelle à ces droits et libertés ; qu'elle n'ôte pas son effet utile à la procédure voulue par le constituant ; que, par suite, elle ne saurait faire obstacle, par elle-même, à la transmission de la question au Conseil constitutionnel au motif de l'absence de caractère sérieux de cette dernière ;

(...)

- Décision 2010-55 QPC du 18 octobre 2010 - M. Rachid M. et autres [Prohibition des machines à sous]

(...)

2. Considérant que les dispositions de l'article 2 de la loi du 12 juillet 1983 susvisée ont été transmises au Conseil constitutionnel dans leur rédaction antérieure au 13 mai 2010 ; qu'elles ont été modifiées par la loi n° 2010-476 du 12 mai 2010 relative à l'ouverture à la concurrence et à la régulation du secteur des jeux d'argent et de hasard en ligne ; que la Cour de cassation les a jugées applicables au litige ; que, comme l'a jugé le Conseil constitutionnel

dans sa décision du 12 mai 2010 susvisée, le constituant, en adoptant l'article 61-1 de la Constitution, a reconnu à tout justiciable le droit de voir examiner, à sa demande, le moyen tiré de ce qu'une disposition législative méconnaît les droits et libertés que la Constitution garantit ; que la modification ou l'abrogation ultérieure de la disposition contestée ne fait pas disparaître l'atteinte éventuelle à ces droits et libertés ; qu'elle n'ôte pas son effet utile à la procédure voulue par le constituant ; que, par suite, elle ne saurait faire obstacle, par elle-même, à la transmission de la question au Conseil constitutionnel au motif de l'absence de caractère sérieux de cette dernière ;

(...)

2. Sur les cessions gratuites de terrain

- Décision n° 2010-33 QPC du 22 septembre 2010 – Société Esso SAF [Cession gratuite de terrain]

(...)

1. Considérant qu'en vertu du e du 2° de l'article L. 332-6-1 du code de l'urbanisme, constituent des contributions aux dépenses d'équipements publics, à la charge des bénéficiaires d'autorisations de construire, **« les cessions gratuites de terrains destinés à être affectés à certains usages publics qui, dans la limite de 10 % de la superficie du terrain auquel s'applique la demande, peuvent être exigées des bénéficiaires d'autorisations portant sur la création de nouveaux bâtiments ou de nouvelles surfaces construites »** ;

2. Considérant qu'aux termes du premier alinéa de l'article 61-1 de la Constitution : « Lorsque, à l'occasion d'une instance en cours devant une juridiction, il est soutenu qu'une disposition législative porte atteinte aux droits et libertés que la Constitution garantit, le Conseil constitutionnel peut être saisi de cette question sur renvoi du Conseil d'État ou de la Cour de cassation qui se prononce dans un délai déterminé » ; que la méconnaissance par le législateur de sa propre compétence ne peut être invoquée dans le cadre d'une question prioritaire de constitutionnalité que dans le cas où est affecté un droit ou une liberté que la Constitution garantit ;

3. Considérant qu'aux termes de l'article 17 de la Déclaration de 1789 : « La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité » ; qu'aux termes de l'article 34 de la Constitution : « La loi détermine les principes fondamentaux ... de la libre administration des collectivités territoriales, de leurs compétences et de leurs ressources ... du régime de la propriété ... » ;

4. Considérant que le e du 2° de l'article L. 332-6-1 du code de l'urbanisme permet aux communes d'imposer aux constructeurs, par une prescription incluse dans l'autorisation d'occupation du sol, la cession gratuite d'une partie de leur terrain ; **qu'il 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 ; qu'il s'ensuit que, sans qu'il soit besoin d'examiner les griefs invoqués par la requérante, le e du 2° de l'article L. 332-6-1 du code de l'urbanisme doit être déclaré contraire à la Constitution ;**

5. Considérant qu'aux termes du deuxième alinéa de l'article 62 de la Constitution : « Une disposition déclarée inconstitutionnelle sur le fondement de l'article 61-1 est abrogée à compter de la publication de la décision du Conseil constitutionnel ou d'une date ultérieure fixée par cette décision. Le Conseil constitutionnel détermine les conditions et limites dans lesquelles les effets que la disposition a produits sont susceptibles d'être remis en cause » ; que la présente déclaration d'inconstitutionnalité prend effet à compter de la publication de la présente décision ; qu'elle peut être invoquée dans les instances en cours à cette date et dont l'issue dépend de l'application des dispositions déclarées inconstitutionnelles,

Décide :

Article 1^{er}.- **Le e du 2° de l'article L. 332-6-1 du code de l'urbanisme est déclaré contraire à la Constitution.**