

Les billets d'actualité de VLD Avocats

Catégorie : Aménagement

Le cahier des charges de cession de terrain de la ZAC doit-il impérativement mentionner la constructibilité attachée à chacun des lots ?

(CE 23 mai 2018, req. n°406010)

En zone d'aménagement concerté, la cession des parcelles n'oblige pas une répartition des droits à construire par lot (Conseil d'Etat, 23 mai 2018, n°406010).

Par un arrêté en date du 16 mars 2012, le maire de la commune d'Herlin-le-Sec, agissant au nom de l'Etat, a délivré à la société Le Parc des Moulins un permis de construire pour la réalisation d'un ensemble commercial sur un terrain situé dans la zone d'aménagement concerté de la commune. Les voisins de cette zone ont demandé l'annulation de cet arrêté.

Les requérants soutenaient que le terrain d'assiette du permis de construire délivré à la société Le Parc des Moulins portait uniquement sur deux des lots composant la parcelle acquise - soit 17.954 m² acquis sur les 162.936 m² de la parcelle - et qu'une telle demande était alors illégale, faute pour le cahier des charges de cession de la parcelle de mentionner la surface dont la construction était autorisée pour chacun de ces lots.

La question posée au Conseil d'Etat était de savoir si le cahier des charges de parcelle devait mentionner la surface de construction par lot.

Pour rappel, le nombre de mètres carrés de surface hors oeuvre nette dont la construction est autorisée sur une parcelle cédée au sein d'une zone d'aménagement concerté est déterminé par le cahier des charges de cession du terrain¹, lequel a un caractère réglementaire du fait de son approbation par l'autorité administrative compétente².

Dans la continuité de sa jurisprudence *Asezat La Gaude*, le Conseil d'Etat rappelle que l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire ne peut, en principe, légalement délivrer un permis de construire sur une parcelle cédée dans une zone d'aménagement concerté en l'absence de détermination du nombre de mètres carrés de surface hors oeuvre nette autorisé (devenue surface de plancher).

Puis, la haute juridiction juge que si un permis ne peut être légalement délivré si la surface du projet excède celle dont la construction a été autorisée par le cahier des charges de cession du terrain, les dispositions de l'article L.311-6 n'impliquent cependant pas que le cahier des charges de cession précise le nombre de mètres carrés de surface hors oeuvre nette dont la construction serait autorisée sur chacun des lots qui composent la parcelle cédée :

“Dans ces conditions, et alors même que le terrain d'assiette du permis de construire délivré à la société Le Parc des Moulins concernait seulement deux des lots composant la parcelle acquise par cette société, qui représentaient 17 954 mètres carrés sur 162 936, la cour administrative d'appel de Douai a commis une erreur de droit en jugeant que le maire d'Herlin-le-Sec ne pouvait légalement délivrer le permis de construire contesté au motif que le cahier des charges de cession de la parcelle ne mentionnait pas la surface dont la construction était autorisée pour chacun de ces lots.”

¹ Article L.311-6 du code de l'urbanisme.

² CE 15 octobre 2014, *Asezat La Gaude*, n°349775.