Publié le 16 mai 2025

L’existence d’une ZAC peut-elle justifier un refus de délivrance d’un permis d’aménager ?

Par un arrêt du 17 avril, la Cour administrative d’appel de Lyon juge que le maire ne peut pas se fonder sur les articles L. 300-1, L. 300-4 et L. 311-5 du Code de l’urbanisme relatifs à l’objet et aux modalités de réalisation d’une ZAC pour refuser de délivrer un permis d’aménagement dans son périmètre. Il peut seulement prononcer un sursis à statuer.

En 2018, la commune de Daix dans le département de la Côte d’or a décidé de réaliser une ZAC et en a concédé l’aménagement. Une société propriétaire de parcelles dans cette zone a déposé une demande de permis d’aménager pour la création de soixante logements. Le maire a refusé de lui délivrer le permis en estimant, sur le fondement des articles L. 300-1, L. 300-4 et L. 311-5 du Code de l’urbanisme, que le projet compromettrait la réalisation de la ZAC dont l’aménagement n’a pas été confié à la société pétitionnaire. La commune fait appel du jugement du tribunal administratif ayant annulé ce refus.

La cour administrative d’appel commence par rappeler qu’en application de l’article L. 421-6 du Code de l’urbanisme, un permis de construire ou d’aménager ne peut être refusé qu’en cas de méconnaissance des dispositions législatives et réglementaires relatives à l’utilisation des sols, à l’implantation, la destination, la nature, l’architecture, les dimensions, l’assainissement des constructions et à l’aménagement de leurs abords ou en cas d’incompatibilité avec une déclaration d’utilité publique.

Les dispositions des articles L. 300-1, L. 300-4 et L. 311-5 du Code de l'urbanisme relatives à l'objet des ZAC et leurs modalités de réalisation ne faisant pas partie de ces dispositions, les actes créant une ZAC et décidant de sa réalisation ne peuvent être opposés pour refuser de délivrer une autorisation d'urbanisme au pétitionnaire dont le terrain se trouve dans son périmètre.

La Cour ajoute que, lorsqu'une demande d'autorisation d'urbanisme est présentée par le propriétaire d'un terrain situé dans le périmètre d'une ZAC, le maire peut seulement opposer un sursis à statuer lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreux l'aménagement et l'équipement de la ZAC.

Par suite, en se fondant sur la méconnaissance des dispositions des articles L. 300-1, L. 300-4 et L. 311-5 du Code de l'urbanisme et l'existence de la ZAC pour rejeter la demande de permis d'aménager, le maire de Daix a commis une erreur de droit.

CAA Lyon, 17 avril 2025, n° 24LY02572
– https://www.legifrance.gouv.fr/ceta/id/CETATEXT000051514240?init=true&page=1&query=24ly02572

D'autres articles, publiés par Cadre de Ville, pourraient vous intéresser :

Cartes d'exposition au recul du trait de côte : le compte à rebours est lancé

Biennale d'architecture de Venise 2025 : une architecture augmentée sommée de préserver l'habitabilité du monde