

## Table des matières

Photovoltaïque sur ombrière / évaluation environnementale au cas par cas.....	1
Travaux sur constructions illégales.....	2
Sursis à statuer annulé / PLU approuvé / nouveau sursis possible / non.....	3
Projet en AZI / niveau de la voirie à prendre en compte.....	5
Silos / emprise au sol.....	5
Règlements applicables / date.....	5
Motivation sursis à statuer.....	6
Refus de pc / ouverture chaussée / non.....	6

## Photovoltaïque sur ombrière / évaluation environnementale au cas par cas

J'attire votre attention, à toutes fins utiles, sur ce paragraphe de l'article [R. 122-2](#) annexe du code de l'environnement, **qui soumet à évaluation environnementale au cas par cas les photovoltaïques sur ombrières d'une puissance égale ou supérieure à 250kWc.**

30. Ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire.	Installations au sol d'une puissance égale ou supérieure à 250 kWc.	Installations sur serres et ombrières d'une puissance égale ou supérieure à 250 kWc.
---	---	--

**Qui dit étude d'impact au cas par cas dit participation du public par voie électronique, préalable à la prise de décision et donc majoration du délai d'instruction (la participation du public nécessitant 49 jours avant la prise de décision : 15 jours d'avis de mise en ligne, 30 jours de participation et 4 jours de délai avant la signature)**

[L. 123-2 CE](#) : *Font l'objet d'une enquête publique (...) Les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements exécutés par des personnes publiques ou privées devant comporter une évaluation environnementale en application de l'article L. 122-1 à l'exception (...) des demandes de permis de construire et de permis d'aménager portant sur des projets de travaux, de construction ou d'aménagement donnant lieu à la réalisation d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas effectué par l'autorité environnementale. Les dossiers de demande pour ces permis font l'objet d'une procédure de participation du public par voie électronique selon les modalités prévues à l'article L. [123-19](#)*

[R. 423-57 CU](#) sur l'enquête publique et la participation par voie électronique

[R. 423-25 CU](#) : *Le délai d'instruction prévu par le b et le c de l'article R\*423-23 est majoré de deux mois : (...) f) Lorsque le projet est soumis à participation du public par voie électronique en application de l'article L. 123-19 du code de l'environnement.*

Si le projet est soumis à évaluation environnementale, l'arrêté de permis doit comprendre **l'annexe** prévue à l'article [L. 424-4 CU](#)

## Travaux sur constructions illégales

### Question :

Nous sommes face à un administré qui a transformé illégalement un abri de jardin en maison d'habitation sur son terrain à l'époque classé en zone NC de l'ancien POS . Fait constaté par PV en avril 2008. Il a également construit illégalement un bâtiment annexe (vers environ fin 2008 / début 2009) qui lui sert de bibliothèque (refus tacite du PC en mai 2008). Le PC de régularisation déposé pour la maison a été refusé car en zone NC. En janvier 2011, le TGI de Mulhouse l'a condamné à payer une amende de 700 Euros pour ces infractions. Il souhaite aujourd'hui vendre sa propriété. Le projet de PLU arrêté fin juin 2019 classe ces bâtiments comme « constructions isolées» situés en zone agricole A. Le projet de règlement associé à ces bâtiments isolés autorise les constructions suivantes :

- Pour les constructions d'habitations existantes et régulièrement édifiées mentionnées **au plan n°3c** intitulé « constructions isolées en zones A, N et 2AU » :
  - l'adaptation (mise aux normes sanitaire et sécurité, diminution de la vulnérabilité face aux risques, accessibilité, conformité aux autres règles du PLU) et la réfection des constructions existantes mentionnées sans changement de destination à condition de ne pas créer de nouveau logement et/ou de nuisance incompatible avec le voisinage et le site, et de ne pas compromettre l'activité agricole ou forestière ;
  - Les extensions mesurées des habitations existantes mentionnées dans la limite de 20 m<sup>2</sup> ou 10% de surface de plancher supplémentaire par rapport à l'existant ;
  - L'extension des constructions de faible emprise à condition de ne pas dépasser 8 m<sup>2</sup> d'emprise supplémentaire après travaux ;
  - La création d'un carport d'une superficie maximale de 20m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 3 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 4 mètres au faitage.
  - La création de terrasses (non couvertes) et de piscines (non couvertes).

Pouvez-vous m'éclairer sur les questions suivantes :

Le jugement du tribunal en 2011 a-t-il rendu ces constructions légales, comme le prétend M. x ? Si non, comme les bâtiments ont plus de 10 ans, le service instructeur peut-il les considérer à présent comme légaux et permettre les constructions indiquées ci-dessus (extension mesurée, carport...) ? Ou puisqu'ils ont été repérés sur le plan n°3c comme « constructions isolées », des extensions mesurées peuvent être acceptées dans tous les cas, sans s'occuper du caractère légal ou non des bâtiments existants ?

### Réponse :

En application de la jurisprudence Thalamy ( [CE 9 juillet 1986, n°51172](#)) la personne qui souhaite modifier un bâtiment illégal (par exemple ajouter une véranda à une maison non conforme au pc

initial ou à une maison construite sans pc) doit déposer une demande pour le tout (maison + véranda).

Le permis sera refusé si le tout n'est pas conforme au PLU ou au RNU.

Cette réponse doit être nuancée car le code de l'urbanisme prévoit une prescription administrative lorsqu'une construction est achevée depuis plus de 10 ans : [article L. 421-9](#) :

*Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou la décision d'opposition à déclaration préalable ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme.*

*Les dispositions du premier alinéa ne sont pas applicables :*

*(...)*

*5° Lorsque la construction a été réalisée sans permis de construire :*

**Notez cependant que la prescription administrative ne s'applique pas si la construction a été édictée sans permis ; dans ce cas la jurisprudence *Thalamy* s'applique toujours, même au-delà de dix ans.**

La prescription ne s'applique pas non plus aux modifications illégales d'une construction existante, lorsque ces modifications auraient dû faire l'objet d'un permis de construire.

La prescription de 10 ans s'applique aux constructions illégales qui étaient soumises à DP ou aux modifications d'une construction existante qui auraient nécessité une DP. Voir en ce sens [CE 3 février 2017, 373898](#) :

*2. Considérant qu'aux termes de l'article L. 111-12 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction alors en vigueur issue de la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement et dont les dispositions ont été reprises à l'actuel article L. 421-9 du même code : " Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou de déclaration de travaux ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme. / Les dispositions du premier alinéa ne sont pas applicables : (...) / e) Lorsque la construction a été réalisée sans permis de construire ; / (...) " ; qu'il résulte de ces dispositions que peuvent bénéficier de la prescription administrative ainsi définie les travaux réalisés, depuis plus de dix ans, lors de la construction primitive ou à l'occasion des modifications apportées à celle-ci, sous réserve qu'ils n'aient pas été réalisés sans permis de construire en méconnaissance des prescriptions légales alors applicables ; qu'à la différence des travaux réalisés depuis plus de dix ans sans permis de construire, alors que ce dernier était requis, peuvent bénéficier de cette prescription ceux réalisés sans déclaration préalable ;*

Par conséquent, pour répondre à vos questions :

- Je suppose que le jugement du TGI de Mulhouse a déclaré monsieur x coupable des infractions ? Si oui, ce jugement ne rend pas les constructions légales : le paiement de l'amende n'efface pas les infractions.

- D'après l'extrait du règlement du PLU que vous me citez, les travaux sont autorisés sous 2 conditions :

- 1) constructions d'habitations existantes et régulièrement édictées
- 2) mentionnées au plan n°3c

Les bâtiments qui ont fait l'objet d'un PV et d'un jugement de culpabilité ne sont pas régulièrement édifiés : des travaux sur ces bâtiments ne pourront donc être autorisés sur la base de ce règlement.

Pourquoi ces bâtiments ont-ils été repérés sur le plan n°3c ?

## **Sursis à statuer annulé / PLU approuvé / nouveau sursis possible / non**

- Par un jugement du 25 juin 2019, le TA de Strasbourg a annulé - pour insuffisance de motivation - le sursis à statuer qui avait été opposé à madame X le 16 mai 2017 et a enjoint au maire de se prononcer à nouveau sur la demande de permis de construire, dans un délai de 2 mois à compter de la notification du jugement.

- Il ressort de l'arrêt du CE du [9 mars 2016 n°383060](#), qu'un sursis à statuer doit être regardé comme un refus au sens de l'article L. 600-2 du code de l'urbanisme :

*4. Considérant, toutefois, qu'aux termes de l'article L. 600-2 du code de l'urbanisme : " Lorsqu'un refus opposé à une demande d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol ou l'opposition à une déclaration de travaux régies par le présent code a fait l'objet d'une annulation juridictionnelle, la demande d'autorisation ou la déclaration confirmée par l'intéressé ne peut faire l'objet d'un nouveau refus ou être assortie de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à la date d'intervention de la décision annulée sous réserve que l'annulation soit devenue définitive et que la confirmation de la demande ou de la déclaration soit effectuée dans les six mois suivant la notification de l'annulation au pétitionnaire " ; que doit être regardée comme un refus, au sens de ces dernières dispositions, une décision de sursis à statuer prise sur le fondement de l'article L. 123-6 du même code ;*

- L'article [L. 600-2](#) est par conséquent applicable en l'espèce : « *Lorsqu'un refus opposé à une demande d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol ou l'opposition à une déclaration de travaux régies par le présent code a fait l'objet d'une annulation juridictionnelle, la demande d'autorisation ou la déclaration confirmée par l'intéressé ne peut faire l'objet d'un nouveau refus ou être assortie de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à la date d'intervention de la décision annulée sous réserve que l'annulation soit devenue définitive et que la confirmation de la demande ou de la déclaration soit effectuée dans les six mois suivant la notification de l'annulation au pétitionnaire.* »

- Conséquences : lorsqu'il statuera à nouveau sur la demande, le maire ne pourra se fonder sur le PLU approuvé le 28 juin 2018 pour refuser le PC.

- Conditions : madame X doit confirmer sa demande dans les 6 mois suivant la notification du jugement : OK elle a confirmé le 9 juillet 2019

- Le maire ne peut pas appliquer le PLU pour refuser le PC ; il ne peut pas non plus appliquer le PLU pour accorder le PC, car le PC n'est pas conforme au PLU

- Le maire n'a donc d'autre choix que d'appliquer le RNU, applicable au jour de la décision annulée.

- Le maire peut donc soit accorder le PC sur la base du RNU, soit refuser le PC sur la base du RNU.

- Est ce qu'il peut également opposer un sursis à statuer ? Non : cf Conseil d'Etat n°338860 du [16 juillet 2010](#) : opposer un nouveau sursis à statuer alors qu'un PLU a été approuvé postérieurement à la décision litigieuse revient à contourner l'interdiction posée par l'article L. 600-2 (puisque le nouveau sursis à statuer serait immédiatement suivi d'un refus de PC fondé sur le PLU)

*Considérant qu'il résulte du rapprochement des dispositions rappelées plus haut que si l'article L. 600-2 du code de l'urbanisme ne fait pas obstacle, par lui-même, à ce que la demande de permis de construire confirmée par le pétitionnaire dans les conditions qu'il prévoit fasse l'objet du sursis à statuer prévu par l'article L. 111-7 du même code, le prononcé de ce sursis ne peut être fondé, dans une telle hypothèse, sur la circonstance que la réalisation du projet de construction litigieux serait de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse **l'exécution d'un plan local d'urbanisme intervenu postérieurement à la date de la décision de refus annulée**, dès lors que cette circonstance, qui repose sur l'anticipation de l'effet que les règles futures du plan local d'urbanisme auront sur l'autorisation demandée, ou celle-ci sur leur mise en oeuvre, ne pourrait motiver un nouveau refus ou l'édition de prescriptions spéciales portant sur le permis demandé sans méconnaître les dispositions de l'article L. 600-2 ;*

## Projet en AZI / niveau de la voirie à prendre en compte

### Question :

Quel est le point de niveau NGF à prendre en compte pour la voirie ? Est-ce celui de la voirie à l'entrée du terrain ?

### Réponse :

Le projet se situe en zone jaune (rupture de digue, risque modéré) de l'atlas des zones inondables (AZI). Il n'y a effectivement pas de règlement associé à l'AZI. Pour la sauvegarde des biens et des personnes et en application de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme, il est conseillé de porter la cote NGF du rez-de-chaussée à + 50 cm au-dessus du TN ou de la voie. La cote à prendre en compte est celle de la voie au droit du terrain d'assiette.

## Silos / emprise au sol

Les silos couloirs sont constitutifs d'emprise au sol : Cf réponse [Sénat du 23 janvier 2014](#) : "En revanche, les silos à ensilage de plain-pied (ou silos couloirs) sont constitutifs d'emprise au sol dès lors qu'ils sont maçonnés et dotés de murs, quelle que soit la hauteur de ces derniers."

Ils nécessitent donc un PC si l'emprise au sol est supérieure 20 m2.

## Règlements applicables / date

Les règles applicables à un acte ADS sont celles en vigueur à la date de la signature de la

**décision. En vigueur = approuvé + publié.**

**Exception : cas du sursis à statuer :** si le débat sur le PADD du PLUI a déjà eu lieu, un sursis à statuer peut être opposé sur la base du futur PLUI concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur PLU

[Article L. 153-11 :](#)

*L'autorité compétente mentionnée à l'article [L. 153-8](#) prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les objectifs poursuivis et les modalités de concertation, conformément à l'article [L. 103-3](#).*

*La délibération prise en application de l'alinéa précédent est notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles [L. 132-7](#) et [L. 132-9](#).*

*L'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article [L. 424-1](#), sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable.*

## Motivation sursis à statuer

Structure de la motivation :

- considérant qu'il ressort de l'article L. 424-1 du code de l'urbanisme que "L'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable."

- un considérant qui expose le projet

- un considérant qui explique en quoi ce projet compromet le futur PLU

J'attire votre attention sur la nécessité de motiver la décision autrement que par simple référence au code de l'urbanisme : ci-dessous un extrait d'un jugement du TA de Strasbourg de juin cette année qui a annulé un SAS insuffisamment motivé :

*« (...) En vertu des dispositions combinées des articles A. 424-3 et A. 424-4 dudit code, en cas de sursis à statuer, l'arrêté précise les circonstances de droit et de fait qui motivent la décision. En outre, l'autorité compétente, pour satisfaire l'obligation qui lui est faite de motiver sa décision, ne peut se borner à énoncer que le projet est de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan sans préciser concrètement celles des dispositions du plan d'urbanisme dont l'exécution serait rendue difficile par la construction projetée.*

*5. Il ressort des pièces du dossier que l'arrêté attaqué se borne à reformuler les dispositions de l'article L. 153-11 du code de l'urbanisme en réaffirmant le pouvoir du maire de surseoir à statuer dans les conditions dudit article sans préciser concrètement en quoi le projet est de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan local d'urbanisme. Contrairement à ce que soutient la commune, la simple indication dans l'arrêté du fait que le projet porte sur la construction d'une maison jumelée ne saurait constituer une motivation par référence en l'absence*

*de toute mention à des dispositions du futur plan qui viseraient à interdire ou restreindre ce type de construction. Ainsi malgré la référence aux bases légales qui fondaient sa décision, la commune ne saurait être regardée comme ayant satisfait à l'obligation de motiver ses décisions (...) »*

Je vous invite à préparer l'arrêté avec la motivation qui démontre en quoi le projet serait de nature à compromettre ou rendre plus onéreuse l'exécution du futur PLU et reste à votre disposition pour vous donner mon avis sur le projet d'arrêté.

## **Refus de pc / ouverture chaussée / non**

### **Question :**

Un PC peut-il être refusé au motif que la permission de voirie pour l'ouverture de la chaussée ne sera pas accordée avant 2021 ?

### **Réponse :** non

Le raccordement aux réseaux nécessite une permission de voirie et le fait que cette permission de voirie sera refusée jusqu'en 2021 n'est pas un motif légal de refus de PC car le refus de PC ne peut pas être fondé sur le code de la voirie routière. Dans votre cas le terrain est bien desservi par les réseaux (dans le sens où les réseaux passent au droit du terrain). A mon sens le PC doit être accordé. Le pétitionnaire peut construire sa maison mais il devra attendre un peu pour la raccorder !