



Paris, le 3 janvier 2023

Renantis France SAS
103 A avenue Henri Fréville
35200 Rennes

Par email
A l'attention de Mme Elizaveta Ilkaeva
et de M. Bertrand Mouellic

**OBJET : CONSULTATION JURIDIQUE RELATIVE AU PROJET
AGRIVOLTAÏQUE SITUÉ A CROISSANVILLE (Commune de Mézidon
Vallée d'auge)**

Annexe : [English summary below](#)

Chère Madame, Cher Monsieur,

Je viens vers vous concernant votre projet de ferme agrivoltaïque situé à CROISSANVILLE LES PERELLES, sur le territoire de la commune de MEZIDON VALLEE D'AUGE, dans le département du CALVADOS.

Plus précisément, ce projet prévoit une installation solaire photovoltaïque au sol (sur le principe de l'agrivoltaïsme), sur une surface estimée à 27 hectares.

Vous avez indiqué que la réalisation de ce projet ne compromettra en rien l'exploitation agricole des terres, actuellement utilisées pour le pâturage des ovins et la production de cultures de vente.

Vous nous avez précisé que vous prévoyez de déposer les dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme le 23 février 2023.

En ce sens, par un email en date du 14 décembre 2022, vous nous interrogez sur vos chances d'obtenir une autorisation d'urbanisme au regard de la règle 39 du SRADDET pour la Normandie, qui semble pouvoir constituer un obstacle à l'autorisation de projets agrivoltaïques.

Vous nous avez précisé que la communauté de communes ainsi que les services de l'Etat ont indiqué que le projet ne nécessiterait pas de modification du PLUi, le projet étant situé en zone A du PLUi, qui autorise les projets d'intérêt collectif.

Telles sont les informations en notre possession à ce stade.

DLGA . SELARL
SOCIÉTÉ D'AVOCATS

Inscrite au Barreau de Lille
6, rue Léon Trulin
59800 Lille
Tél. +33 (0)3 20 75 87 60
Fax +33 (0)3 66 72 22 63
Case : 0391

Bureau secondaire
inscrit au Barreau de Paris
11-13, rue de Belzunce
75010 Paris - France
Tél. +33 (0)1 45 55 65 20
Fax +33 (0)3 66 72 22 63
Case : 0977

www.dlga.fr
contact@dlga.fr

RCS Lille Métropole
790 546 766
TVA FR 10790546766

Membre du réseau d'avocats



Il conviendra de vous présenter dans un premier temps le SRADDET, le SCoT et le PLUi sur lesquels vous nous interrogez et les rapports normatifs qu'ils entretiennent (I.) afin d'analyser les conséquences d'une contrariété entre les différents documents au regard de votre projet (II.).

Il est précisé que cette consultation se limite au volet des autorisations d'occupation des sols.

I. Sur la présentation du SRADDET, du SCoT et du PLUi et de leurs rapports normatifs

En plus des règles d'urbanisme communes applicables sur tout le territoire, édictées par le code de l'urbanisme et qui ne seront pas développées ici, un certain nombre de documents d'urbanisme s'appliquent localement à travers divers échelons.

Au regard des problématiques posées, seront étudiés le SRADDET, le SCoT et le PLUi.

A. Présentation générale du SRADDET, du SCoT et du PLUi

A l'échelon régional, le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires) fixe les objectifs de moyen et long terme sur le territoire de la région sur de nombreuses thématiques et énonce des règles générales pour contribuer à atteindre les objectifs (article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales).

Il se compose :

- d'une synthèse sous forme de carte qui reprend l'état des lieux, les enjeux et les objectifs ;
- d'un fascicule des règles générales et des propositions de mesures d'accompagnement ;
- des annexes dont le rapport sur les incidences environnementales.

En l'espèce, au regard de la situation géographique de votre projet, le SRADDET pour la Normandie, entré en vigueur en juillet 2020, est le document applicable.

A l'échelle géographiquement plus réduite de l'aire urbaine, d'un grand bassin de vie ou d'un bassin d'emploi, le schéma de cohérence territoriale (SCoT) est un document de planification stratégique à long terme destiné à servir de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles.

Il se composait avant l'ordonnance du 17 juin 2022 d'un rapport de présentation, d'un PADD, d'un document d'orientation et d'objectifs (DOO), d'un document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAAC) et se compose dorénavant :

- d'un projet d'aménagement stratégique assoupli ;
- d'un document d'orientation et d'objectifs (DOO) ;
- des annexes.

En l'espèce, le **SCoT Sud Pays d'Auge**, adopté le 24 octobre 2011, soit antérieurement au SRADDET, est applicable au projet.

A l'échelle géographiquement encore plus réduite, élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI), le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est le document opposable dans les procédures d'instruction de l'occupation des Sols.

Il comprend :

- le règlement qui est seul à avoir une portée juridique directe ;
- les documents graphiques ;
- les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et leurs documents graphiques qui sont opposables à un porteur de projet.

En l'espèce, le **PLUi de la vallée d'Auge** est applicable sur le territoire de la commune de MEZIDON VALLEE D'AUGE depuis son entrée en vigueur le 19 juillet 2018.

En conséquence, pour simplifier, dans le cadre de votre projet et au regard de la problématique qui a été posée, il conviendra de se concentrer sur les documents suivants :

Echelle régionale – SRADDET : SRADDET pour la Normandie , entré en vigueur en juillet 2020
Echelle territoriale – SCoT : SCoT Sud Pays d’Auge , adopté le 24 octobre 2011
Echelle intercommunale – PLUi : PLUi de la vallée d’Auge entrée en vigueur le 19 juillet 2018

B. Présentation des rapports normatifs entre les documents et leur opposabilité

1. L’opposabilité du SRADDET

Le SRADDET ne comporte que des orientations fondamentales. Il n’est pas opposable aux autorisations individuelles mais il s’impose aux documents inférieurs suivant un rapport de compatibilité.

➤ La prise en compte des objectifs du SRADDET et la compatibilité des règles générales obligatoires par le SCoT

L’article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales (CGCT) dispose que « *Les schémas de cohérence territoriale et, à défaut, les plans locaux d’urbanisme, les cartes communales ou les documents en tenant lieu, ainsi que les plans de mobilité, les plans climat-air-énergie territoriaux et les chartes des parcs naturels régionaux :*

1° Prennent en compte les objectifs du schéma régional d’aménagement, de développement durable et d’égalité des territoires ;

2° Sont compatibles avec les règles générales du fascicule de ce schéma, pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables.

Lorsque les documents mentionnés au premier alinéa sont antérieurs à l’approbation du schéma régional d’aménagement, de développement durable et d’égalité des territoires, ils prennent en compte les objectifs du schéma et sont mis en compatibilité avec les règles générales du fascicule lors de la première révision qui suit l’approbation du schéma. ».

Ainsi, les SCoT « *prennent en compte les objectifs du SRADDET* » (parmi lesquels le développement des énergies renouvelables) et « *sont compatibles avec les règles générales du fascicule de ce schéma, pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables.* ».

La prise en compte implique une obligation de compatibilité avec dérogation possible pour des motifs justifiés.

Selon le Conseil d’État, la prise en compte impose de « *ne pas s’écarter des orientations fondamentales sauf, sous contrôle du juge, pour un motif tiré de l’intérêt [de l’opération] et dans la mesure où cet intérêt le justifie* » (CE, 9 juin 2004, 28 juillet 2004 et 17 mars 2010).

La compatibilité implique une obligation de non contrariété aux orientations fondamentales de la norme supérieure, en laissant une certaine marge de manœuvre pour préciser et développer les orientations des documents ou normes supérieurs.

Dans le cadre d’une obligation de compatibilité, il n’est pas exigé des destinataires de la règle qu’ils s’y conforment rigoureusement, mais simplement qu’ils ne contreviennent pas à ses aspects essentiels. Autrement dit, le contrôle de compatibilité implique seulement que la norme inférieure ne compromette pas l’application de la norme supérieure (conclusions A. Bretonneau sur CE, Section, 31 mars 2017, SARL Savoie Lac Investissements, n°392186, A).

Le PLUi, quant à lui, n’a aucun rapport d’opposabilité direct avec le SRADDET en présence d’un SCoT.

➤ **L'absence d'opposabilité directe du SRADET aux autorisations**

Les objectifs et les règles générales du SRADET ne sont pas directement opposables aux autorisations d'urbanisme.

Ainsi, elles ne pourront pas servir directement de fondement pour accorder ou refuser une autorisation d'utilisation des sols.

2. L'opposabilité du SCoT

➤ **La compatibilité obligatoire entre le SCoT et le PLUi**

Pour rappel, dans un rapport ascendant, l'article L. 131-1 du code de l'urbanisme dispose que « *Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 sont compatibles avec : 2° Les règles générales du fascicule des schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévus à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables ;* ».

En outre, l'article L. 131-2 du code de l'urbanisme ajoute que « *Les schémas de cohérence territoriale prennent en compte : 1° Les objectifs des schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévus à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales ; (...)* ».

Dans un rapport descendant, l'article L. 131-4 du code de l'urbanisme dispose que « *Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec 1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ; (...)* ».

Le PLUi doit être compatible avec le SCoT.

➤ **L'absence d'opposabilité directe du SCoT aux autorisations**

L'article L. 142-1 du Code de l'urbanisme dispose qu'un certain nombre d'autorisations doivent être compatibles avec le document d'orientation et d'objectifs du schéma de cohérence territoriale.

Le permis de construire dit « *de droit commun* » n'est pas visé.

Ainsi, le SCoT n'est pas directement opposable aux autorisations d'urbanisme.

En conséquence, il ne pourra pas servir directement de fondement pour accorder ou refuser une autorisation d'utilisation des sols.

3. L'opposabilité du PLUi

L'article L. 152-1 du code de l'urbanisme dispose que « *L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.* ».

Ainsi, le règlement, les documents graphiques et les OAP sont directement opposables à une autorisation d'urbanisme.

II. La légalité du projet au regard des documents d'urbanisme applicables

Il a été exposé l'état du droit sur les rapports juridiques qu'entretiennent le SRADET, le SCoT et le PLUi et leur opposabilité.

Néanmoins, l'état du droit n'est pas toujours respecté puisqu'il faut un temps d'adaptation pour réviser les documents d'urbanisme et se conformer aux rapports qu'ils entretiennent.

A. Examen des dispositions litigieuses, objet de la consultation, au projet

1. Le SRADET

La règle 39 prescriptive c'est à dire qui constitue « la règle » et qui s'impose dans un rapport de compatibilité est rédigée comme suit :

« Encourager l'installation de panneaux photovoltaïques sur les bâtiments et en « ombrière » de parking. Limiter leur installation au sol :

- aux seuls terrains artificialisés des sites dégradés (friches industrielles, sites et sols pollués, anciens centres de stockage de déchets ultimes fermés depuis moins de 10 ans, carrières en fin d'exploitation) sous réserve :

o qu'ils ne fassent pas ou n'aient pas fait l'objet d'une prescription de remise en état à vocation agricole, paysagère ou écologique

o et qu'ils ne puissent pas être réhabilités pour y implanter de l'habitat et/ou des activités économiques

o et qu'ils ne soient pas inscrits au sein des trames vertes et bleues

- et aux délaissés portuaires et aéroportuaires. »

En l'espèce, la règle 39 du SRADET pour la Normandie, intitulée REGLE 39 (INDICATIF) c'est à dire qu'elle permet de préciser le contexte et d'apporter d'autres éléments d'informations, prévoit que :

*« (...) la Région souhaite **limiter au maximum l'artificialisation des sols** (agricoles et naturels) et optimiser au mieux l'utilisation des sols déjà artificialisés, notamment pour des opérations de renouvellement urbain et de création de logement, de reconversion pour l'agriculture ou d'autres activités économiques. **L'installation de panneaux photovoltaïques au sol ne doit donc pas être autorisée sur terrains agricoles et naturels.** (...) Lors de l'élaboration des documents d'urbanisme (PLU-PLUi), il convient de transcrire la règle de manière à en tenir compte dans l'instruction des autorisations d'urbanisme (déclaration préalable et permis de construire) ».*

Cette règle du fascicule vise les objectifs suivants :

Objectif de référence

Obj 70 / Produire et stocker de l'énergie à partir de sources renouvelables, et développer des réseaux adaptés

Autres objectifs auxquels se rapporte la règle

Obj 2 / Lutter contre le changement climatique

Obj 61 / Maintenir et restaurer les ensembles bocagers, identité forte de la Normandie

Obj 65 / Préserver les espaces boisés et leur fonctionnalité

Obj 69 / Réduire les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre

En conséquence, le projet envisagé semble difficilement conciliable au regard de la règle 39 du SRADET.

2. Le SCoT

Le SCoT Sud Pays d'Auge contient l'orientation suivante :

1.3.2 Développement du recours aux énergies renouvelables

Le SUD PAYS D'AUGE dispose d'atouts importants pour développer le recours aux énergies renouvelables, que ce soient l'énergie éolienne, l'énergie solaire (en particulier dans les secteurs ouest du territoire où la pluviométrie est plus faible), la biomasse grâce au bois de haies, ou la géothermie.

ORIENTATIONS :

► **Permettre la valorisation de l'énergie solaire**

Les documents d'urbanisme locaux ne pourront s'opposer à l'utilisation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques. Ils pourront cependant en définir les conditions d'insertion dans le paysage ou l'environnement bâti.

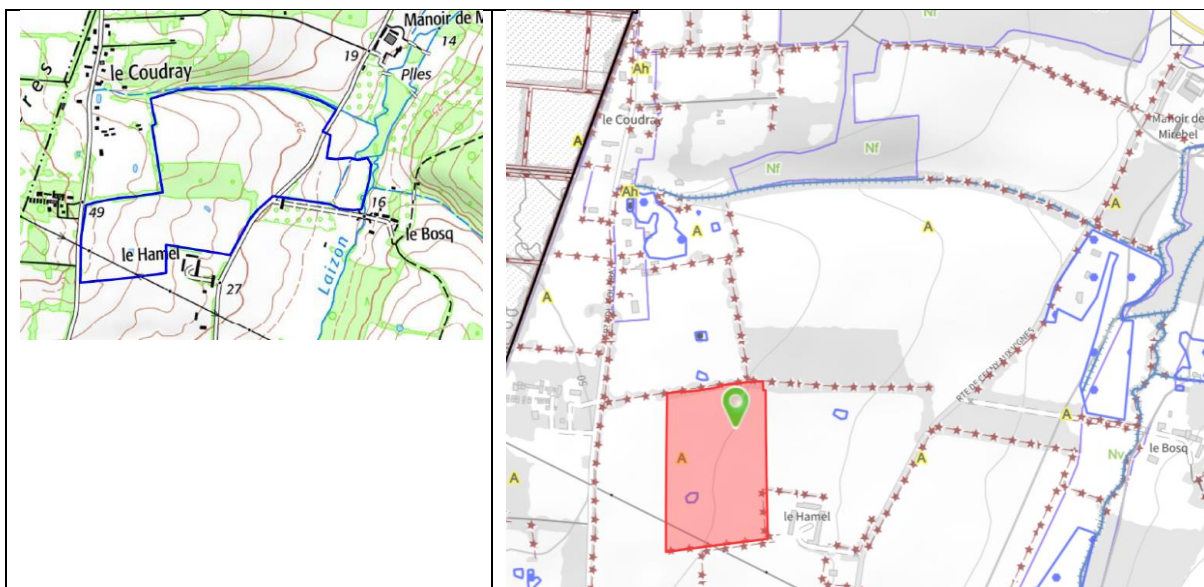
L'implantation de fermes photovoltaïques pourra notamment permettre la revalorisation d'espaces urbanisés en friche.

SCoT Sud Pays d'Auge, document d'orientations générales, p.26

En conséquence, le projet semble conforme à l'orientation du SCoT.

3. Le PLUi

Concernant le PLUi, les parcelles concernées par le projet semblent être situées en totalité en zone A même s'il conviendra de le confirmer au regard des numéros cadastrales des parcelles.



Le règlement de la zone A indique que « Cette zone est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou écologique des terres agricoles. Elle est destinée aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif. ».

Loin à ce stade et au regard des termes de la proposition de service de faire un audit du projet au regard du PLUi, il convient d'examiner uniquement si le projet fait partie des constructions interdites ou autorisées sous conditions.

Le PLUi prévoit que « Dans la zone A, à l'exclusion des secteurs Ah, Ah* et Ap ; Dans le secteur Nv* : (1) – Les constructions et installations agricoles sont autorisées sous réserve :

- D'être liées et nécessaires aux exploitations agricoles.
- Que toutes les dispositions utiles soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec les milieux environnants, en limiter les nuisances et assurer leur intégration paysagère, depuis le choix du site d'implantation jusqu'à la conception du projet et de ses abords (p76 PLU- règlement zone A)

Autres occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions : Dans l'ensemble de la zone A et N : (5) - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (exemple : électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales), sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. »

Le Conseil d'Etat a précisé que « La circonstance que des constructions et installations à usage agricole puissent aussi servir à d'autres activités, notamment de production d'énergie, n'est pas de nature à leur retirer le caractère de constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole au sens des dispositions précédemment citées, dès lors que ces autres activités ne remettent pas en cause la destination agricole avérée des constructions et installations en cause.

4. Pour juger que les permis de construire litigieux méconnaissaient les dispositions de l'article A2 du règlement du plan local d'urbanisme de Montauban, la cour administrative d'appel, après avoir relevé que la serre dont ils autorisaient la construction permettrait le développement de l'exploitation agricole de M. D...en améliorant sa production maraîchère selon le modèle de production qu'il avait choisi, s'est fondée sur les dimensions de la serre et sur la circonstance qu'une partie de sa toiture serait recouverte par des panneaux photovoltaïques destinés à produire de l'électricité pour juger que la construction ne pouvait être regardée comme nécessaire à l'activité agricole. En statuant ainsi, alors que l'installation de ces panneaux photovoltaïques ne remettait pas en cause la destination agricole avérée de la serre, la cour administrative d'appel a commis une erreur de droit. » (Conseil d'État, 12 juillet 2019, 422542)

En conséquence, outre la vigilance aux autres règles du PLUi qui ne font pas l'objet de la consultation, il conviendra d'accorder une vigilance particulière dans la démonstration du caractère nécessaire de l'installation à l'activité agricole.

Par ailleurs, nulle mention n'est faite sur la lutte contre l'artificialisation des sols et la priorité donnée aux terrains déjà artificialisés pour l'implantation de panneaux solaires ni dans le SCoT ni dans le PLUi. Les termes utilisés dans le SCoT concernant le fait que « l'implantation de fermes photovoltaïques **pourra** notamment permettre la revalorisation d'espaces urbanisés en friche » dénotent un caractère purement incitatif. La revalorisation d'espaces urbanisés en friche lors de projets d'implantation de fermes photovoltaïques y est simplement encouragée mais n'est pas obligatoire.

En effet, ce SCoT ayant été adopté antérieurement au SRADDET et non mis à jour sur ce point, la règle 39 du SRADDET n'a pas été retranscrite dans le SCoT.

En conséquence, même si le SRADDET prévoit que l'installation de panneaux photovoltaïques au sol ne doit donc pas être autorisée sur terrains agricoles et naturels, cette règle n'est pas retranscrite dans le SCoT et le PLUi, puisqu'ils ont été élaborés antérieurement.

B. Sur les conséquences des contradictions SRADDET-SCoT-PLUi

Comme précédemment énoncé, la méconnaissance d'un PLUi ne peut pas être invoquée à l'encontre d'un SRADDET lorsqu'un SCoT existe (article L.4251-3 CGCT).

Il convient de vous indiquer que le SCoT et le PLUi sont amenés à être prochainement révisés.

En effet, par deux délibérations en date du 30 juin 2021, les membres du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie (CALN) ont prescrit l'élaboration du SCoT et du PLUi d'agglomération afin notamment de mettre en compatibilité le SCoT avec les documents de rang supérieur et notamment le SRADDET.

La date prévisionnelle d'adoption de ces documents est au cours de l'année 2026.

Dans la mesure où il est difficile, lorsqu'une nouvelle norme supérieure entre en vigueur de rendre un document d'urbanisme « instantanément » compatible avec elle si nécessaire, la loi prévoit que la révision ou la modification correspondante du document d'urbanisme doit, en principe, être approuvée dans un délai de trois ans à compter de l'entrée en vigueur de la norme supérieure.

Ainsi, l'article L. 131-3 du code de l'urbanisme dispose que « *L'établissement mentionné à l'article L. 143-16 procède à une analyse de la compatibilité du schéma de cohérence territoriale avec les documents énumérés à l'article L. 131-1 ainsi que de la prise en compte des documents prévus à l'article L. 131-2, et délibère sur son maintien en vigueur ou sur sa mise en compatibilité, laquelle s'effectue conformément aux dispositions des articles L. 143-37 à L. 143-39. Cette délibération est prise au plus tard trois ans après soit l'entrée en vigueur du schéma de cohérence territoriale faisant suite à son élaboration ou sa révision, soit la délibération portant maintien en vigueur ou mise en compatibilité, en application du présent article, de ce schéma. L'analyse de compatibilité et de prise en compte prévue au premier alinéa porte sur les documents entrés en vigueur ou révisés après l'intervention de la délibération adoptant, révisant, maintenant en vigueur ou mettant en compatibilité, en application du présent article, le schéma de cohérence territoriale. Les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-8 qui élaborent ou approuvent des documents avec lesquels le schéma de cohérence territoriale doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte sont informées de la délibération prévue au premier alinéa. Jusqu'à la fin de la période mentionnée au deuxième alinéa, le schéma de cohérence territoriale n'est pas illégal du seul fait que certaines de ses dispositions ne prendraient pas en compte les documents mentionnés à l'article L. 131-2 ou ne seraient pas compatibles avec les documents mentionnés à l'article L. 131-1 qui seraient entrés en vigueur dans les conditions prévues au troisième alinéa.* »

La mise en compatibilité des SCoT avec les règles du SRADDET doit être satisfaite lors de l'approbation de la première révision du SCoT suivant l'approbation du SRADDET. Cela signifie que, tant qu'aucune révision du SCoT n'est approuvée, le SRADDET reste sans effet à l'égard du SCoT, que la révision du SCoT soit approuvée trois mois ou dix ans après l'approbation du SRADDET.

En effet, il résulte de ces dispositions que le temps que cette mise en compatibilité se fasse, le document d'urbanisme ne sera exposé à aucun contentieux qui résulterait de sa non-mise en compatibilité.

En conséquence, même si le SRADDET prévoit que l'installation de panneaux photovoltaïques au sol ne doit donc pas être autorisée sur terrains agricoles et naturels, cette règle n'étant pas retranscrite dans le SCoT et le PLUi, puisqu'ils ont été élaborés antérieurement, il ne peut en être légalement tenu compte dans l'instruction des autorisations d'urbanisme nécessaire au projet.

Néanmoins, nous attirons votre attention sur le fait qu'une procédure de sursis à statuer ne peut être, à ce stade, écartée.

Encadrée par l'article L. 424-1 du code de l'urbanisme, le sursis à statuer permet à l'administration de ne pas appliquer la règle en vigueur au moment où elle est saisie pour pouvoir appliquer plus tard la règle future, qui, le cas échéant, pourra interdire l'opération pourtant permise par les textes lorsqu'elle est envisagée. Il s'agit d'une faculté offerte à l'administration, qui décide discrétionnairement de l'utiliser ou non.

Cependant, le sursis à statuer doit être motivé au regard des conditions énumérées et ne peut excéder deux ans.

Ainsi, en l'espèce, à notre sens, l'administration aura des difficultés à vous l'opposer légalement.

Nous vous conseillons de déposer rapidement l'autorisation d'urbanisme puisque l'adoption du nouveau SCoT et PLUi prévue en 2026, en conformité avec le SRADDET, rendront très probablement illégal la réalisation du présent projet.

Des documents d'urbanisme (SRADDET, SCoT et PLUi) existent à divers échelons locaux. Le SRADDET n'est pas directement opposable aux autorisations individuelles mais s'impose aux SCoT dans un rapport de compatibilité. Le SCoT n'est pas directement applicable aux autorisations d'urbanisme mais le PLUi doit être compatible avec le SCoT. Les différents documents contenus dans le PLUi sont directement opposables aux autorisations d'urbanisme.

Si votre projet semble effectivement difficilement conciliable avec la règle 39 du SRADDET applicable, il semble être conforme à la fois au SCoT et au PLUi sur les dispositions litigieuses exposées au (IIA). Ces deux derniers documents étant antérieurs au SRADDET, la règle 39 du SRADDET n'y a pas encore été retranscrite ; elle devrait l'être au cours de l'année 2026.

Le PLUi étant en cours de révision, un sursis à statuer pourrait théoriquement vous être opposé par l'administration même si celui-ci apparaît légalement difficilement justifiable.

English summary

Urban planning documents (SRADDET, SCoT and PLUi) are applicable at various local levels. The SRADDET is not directly enforceable against individual permits but the SCoT have to be compatible with them. The SCoT is not directly applicable to urban planning permits, but the PLUi must be compatible with the SCoT. The various documents within the PLUi are directly enforceable against urban planning permits.

Your project appears to contradict rule 39 of the SRADDET but seems to be consistent with both the SCoT and the PLUi (II.A.). As these last two documents predate the SRADDET, rule 39 of this document has not yet been transcribed into them; but it will be by 2026.

As the PLUi is currently being revised, the local authorities could theoretically decide on a stay of proceedings, even though it would be legally difficult to justify.

Telles sont les informations dont je souhaitais vous faire part.

Je reste à votre entière disposition pour toute précision complémentaire qui vous serait utile.

Je vous prie d'agréer, Chère Madame, Cher Monsieur, l'expression de mes salutations les plus sincères.

Johanna Leplanois,
Avocat associé.

