

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE STRASBOURG**

N° 2605017

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DU BAS-RHIN

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. J
Mme S
M. V
Juges des référés

Les juges des référés

Ordonnance du 24 juin 2026

C+

Vu la procédure suivante :

Par un déféré, enregistré le 4 juin 2026, le préfet du Bas-Rhin demande au juge des référés d'ordonner, sur le fondement du troisième alinéa de l'article L. 2131-6 du code général des collectivités territoriales, la suspension de l'exécution des deux arrêtés du 12 janvier 2026 du maire d'Illkirch-Graffenstaden portant règlement municipal des constructions dans cette commune.

Il soutient que :

- s'agissant d'une demande de suspension fondée sur l'article L. 2131-6 du code général des collectivités territoriales, la caractérisation d'une urgence à statuer n'est pas requise ;
- plusieurs moyens sont de nature à faire naître un doute sérieux quant à la légalité des arrêtés, et sont tirés de ce que :
 - l'article 1^{er} du règlement municipal des constructions, en tant qu'il prévoit que le règlement ne s'applique pas aux secteurs situés dans le périmètre de protection des monuments historiques et des zones d'aménagement concerté, engendre une rupture d'égalité devant la loi, en méconnaissance de l'article 6 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789, dès lors que rien ne justifie que ces différents secteurs ne soient pas concernés par les règles prévues par le règlement municipal des constructions ;
 - ce même article 1^{er}, en tant qu'il indique que le règlement n'a pas vocation à s'appliquer aux bâtiments autres que ceux à destination de logement et d'hébergement, engendre une deuxième rupture d'égalité devant la loi, dès lors qu'aucun motif ne justifie que les autres types de constructions, tels que les bâtiments commerciaux, tertiaires ou d'activités ne soient pas concernés par les règles prévues par le règlement municipal des constructions ;
 - les articles 4.1, 6.3 (ou 5.7 du premier arrêté), 6.1 (ou 5.5 du premier arrêté) et 8 du règlement municipal des constructions prévoient également des exemptions au bénéfice de certains types de constructions, alors qu'aucune différence de situation objective ou un quelconque motif d'intérêt général ne justifie de telles exemptions, en méconnaissance à nouveau du principe d'égalité devant la loi ;

- l'article 1^{er} du règlement municipal des constructions prévoit qu'il est opposable aux constructions, aménagements, installations et travaux, faisant ou non l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme, en méconnaissance du champ matériel d'un tel règlement, restreint selon l'article 1^{er} de la loi locale du 7 novembre 1910 aux seules constructions ;
- les articles 2, 3, 7 et 9 du règlement posent des règles sans lien avec l'esthétique locale des constructions, en méconnaissance du champ d'un règlement municipal des constructions ;
- l'article 5.1 du règlement prévoit une possibilité de dérogation à la règle des couleurs des menuiseries extérieures, après accord préalable de la commission des permis et autorisations de construire, alors que la loi du 7 novembre 1910 ne prévoit pas de telles possibilités de dérogations après accord d'un organisme ;
- le règlement municipal des constructions peut être modifié par arrêté municipal après consultation de cette même commission, en méconnaissance de la loi locale du 7 novembre 1910 qui prévoit une consultation des représentants des propriétaires fonciers intéressés et d'experts désignés ;
- les articles 4.1, 4.2, 5.3, 6.2 (ou 5.6 du premier arrêté) et 8 du règlement posent des règles insuffisamment précises, ou opposables à des secteurs qui ne sont aucunement identifiés, octroyant à l'autorité municipale un pouvoir discrétionnaire incompatible avec les exigences de sécurité juridique et d'égalité devant la loi entre les administrés ;
- l'interdiction des couleurs noir et gris foncé pour les façades des immeubles et les menuiseries extérieures est entachée d'erreur manifeste d'appréciation, compte tenu de la préexistence de ces couleurs dans la commune, et la possibilité de déroger à cette interdiction après accord de la commission des permis et autorisation de construire est disproportionnée.

Par un mémoire en défense, enregistré le 18 juin 2026, la commune d'Illkirch-Graffenstaden, représentée par la SELARL Leonem, conclut au rejet du déféré et à ce qu'une somme de 1 500 euros soit mise à la charge de l'Etat au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- il n'y a pas lieu de statuer sur les conclusions tendant à la suspension du premier arrêté du 12 janvier 2026, retiré par le second arrêté du même jour, devenu définitif ;
- les conclusions à fin de suspension du deuxième arrêté du 12 janvier 2026 sont tardives dès lors que le recours gracieux du préfet du Bas-Rhin ne portait pas sur cet arrêté, qui est dès lors devenu définitif à compter du 2 avril 2026, soit deux mois après sa transmission au contrôle de légalité ;
- aucun des moyens invoqués n'est propre à créer un doute sérieux sur la légalité des décisions en litige.

Vu :

- les autres pièces du dossier ;
- la requête enregistrée le 4 juin 2026 sous le n° 2605016 tendant à l'annulation des arrêtés attaqués.

Vu :

- la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 ;
- le code général des collectivités territoriales ;
- le code de l'urbanisme ;

- la loi locale du 7 novembre 1910 concernant la police des constructions ;
- le code de justice administrative.

La présidente du tribunal a désigné M. J, vice-président, Mme S, première conseillère et M. V, premier conseiller, pour statuer sur les demandes de référés et décidé que la nature de l'affaire justifiait qu'elle soit jugée, en application du troisième alinéa de l'article L. 511-2 du code de justice administrative, par une formation composée de trois juges des référés.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique, qui s'est tenue le 19 juin 2026 à 9h00, en présence de Mme C greffière d'audience :

- le rapport de M. V, juge des référés, qui, sur le fondement de l'article R. 611-7 du code de justice administrative, a informé les parties de ce que le tribunal est susceptible de se fonder sur un moyen soulevé d'office, tiré de l'irrecevabilité des conclusions du préfet du Bas-Rhin tendant à la suspension du deuxième arrêté du maire d'Illkirch-Graffenstaden du 12 janvier 2026, portant règlement municipal des constructions, dès lors que ce deuxième arrêté, qui se borne à modifier la sous-numérotation des articles 6, 7 et 9, n'a pas de caractère décisoire et ne modifie pas l'ordonnancement juridique ;

- les observations de Mmes A... et Grandjean, représentant le préfet du Bas-Rhin, qui concluent aux mêmes fins que dans le déféré, par les mêmes moyens. Elles indiquent que le deuxième arrêté est confirmatif du premier, et ne fait donc pas grief, qu'un premier arrêté portant refus de permis de construire a déjà été pris au regard notamment d'une méconnaissance d'une règle édictée par le règlement municipal des constructions attaqué, et que les règles contestées par le préfet du Bas-Rhin sont illégales ;

- et les observations de Me Maetz, représentant la commune d'Illkirch-Graffenstaden, qui rappelle que le règlement municipal des constructions, en permettant de poser des règles objectives et préétablies, permet d'écartier tout risque d'arbitraire, dans l'optique de protéger l'esthétique locale, et que le présent règlement a vocation à s'appliquer aux secteurs les plus sensibles en terme patrimonial, dans l'objectif de préserver l'esprit de village existant.

La clôture de l'instruction a été prononcée à l'issue de l'audience publique du 19 juin 2026, à 9h40.

Considérant ce qui suit :

1. Par un premier arrêté n° AR262108 du 12 janvier 2026, le maire d'Illkirch-Graffenstaden, estimant que le plan local d'urbanisme intercommunal de l'Eurométropole de Strasbourg n'était pas suffisamment protecteur en ce qui concerne le patrimoine architectural et paysager de la commune, a édicté un règlement municipal des constructions, opposable à toute construction, aménagement, installation et travaux en lien avec une construction destinée à un logement ou un hébergement et faisant, ou non, l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme. Par un second arrêté du même jour, le maire d'Illkirch-Graffenstaden a édicté un deuxième règlement municipal des constructions, comportant les mêmes dispositions, mais avec une numérotation modifiée en ce qui concerne la subdivision des articles 6, 7 et 9. Ces deux arrêtés ont été transmis au préfet du Bas-Rhin, en vue de l'exercice du contrôle de leur légalité, respectivement les 20 janvier et 2 février 2026. Le préfet du Bas-Rhin a exercé un recours gracieux à l'encontre du premier arrêté du 12 janvier 2026, par courrier du 17 mars 2026, qui a été explicitement rejeté par décision du maire d'Illkirch-Graffenstaden du 23 mars 2026, notifiée le

13 mai 2026. Le préfet du Bas-Rhin demande, par le présent déféré, la suspension des deux arrêtés du 12 janvier 2026 portant règlement municipal des constructions à Illkirch-Graffenstaden.

Sur l'exception à fin de non-lieu à statuer :

2. La commune d'Illkirch-Graffenstaden fait valoir que, par le second arrêté du 12 janvier 2026 réceptionné par le contrôle de légalité le 2 février 2026, le maire a entendu corriger une erreur affectant la sous-numérotation des articles 6, 7 et 9 du règlement municipal des constructions, de sorte que ce second arrêté doit être regardé comme une décision de retrait, devenue définitive, de l'arrêté initial. Elle se prévaut à ce titre du fait que l'intitulé de la transmission de ce deuxième arrêté au préfet du Bas-Rhin, dans le cadre de son contrôle de légalité, mentionnait « annule et remplace l'envoi du 20 janvier 2026 (correction d'erreurs matérielles liées à la numérotation des articles) ». Toutefois, cette information, postérieure à l'arrêté, est insuffisante pour caractériser l'existence d'une décision de retrait. En revanche, il résulte de l'instruction que les deux arrêtés attaqués portent le même numéro, et que le second arrêté, rigoureusement identique au premier aussi bien dans ses visas que dans ses motifs et dans les dispositions qu'il édicte, se borne à procéder à une modification de la numérotation de la subdivision des articles 6, 7 et 9, sans faire mention d'un éventuel retrait d'une décision précédente. Ce deuxième arrêté, qui ne modifie donc pas l'ordonnancement juridique, n'a ainsi aucun caractère décisoire, et ne peut pas être regardé comme un arrêté portant retrait du premier règlement municipal des constructions. Contrairement à ce que fait valoir la commune d'Illkirch-Graffenstaden, il y a donc lieu de statuer sur les conclusions présentées par le préfet du Bas-Rhin tendant à la suspension du premier arrêté attaqué.

Sur la fin de non-recevoir opposée en défense :

3. Compte tenu de ce qui a été dit au point précédent et de l'absence de caractère décisoire du second arrêté, la fin de non-recevoir opposée en défense, tirée de la tardiveté des conclusions dirigées contre cet arrêté, faute pour le préfet du Bas-Rhin d'avoir exercé à son encontre un recours gracieux ayant prorogé le délai contentieux, est dépourvue d'objet et ne peut donc qu'être écartée.

Sur la demande de suspension :

4. Aux termes de l'article L. 554-1 du code de justice administrative : « *Les demandes de suspension assortissant les requêtes du représentant de l'Etat dirigées contre les actes des communes sont régies par le 3e alinéa de l'article L. 2131-6 du code général des collectivités territoriales ci-après reproduit : / " Art. L. 2131-6, alinéa 3.-Le représentant de l'Etat peut assortir son recours d'une demande de suspension. Il est fait droit à cette demande si l'un des moyens invoqués paraît, en l'état de l'instruction, propre à créer un doute sérieux quant à la légalité de l'acte attaqué. Il est statué dans un délai d'un mois. " / Les demandes de suspension assortissant les requêtes du représentant de l'Etat dirigées contre les actes d'autres collectivités ou établissements suivent, de même, les règles fixées par les articles L. 2541-22, L. 2561-1, L. 3132-1, L. 4142-1, L. 4411-1, L. 4421-1, L. 4431-1, L. 5211-3, L. 5421-2, L. 5711-1 et L. 5721-4 du code général des collectivités territoriales. (...)* ».

5. D'une part, aux termes du premier alinéa de l'article premier de la loi du 7 novembre 1910 concernant la police des constructions : « *Par arrêté local pris par une commune, l'autorité de police locale pourra être autorisée, outre la réglementation de la police des constructions dans l'intérêt de la sécurité et de l'hygiène, à édicter des dispositions dans l'intérêt de l'esthétique locale en ce qui concerne la situation et l'aspect extérieur des constructions* ».

6. La loi du 7 novembre 1910 confère à l'autorité compétente un pouvoir de police visant seulement, au travers de l'édition d'un règlement municipal des constructions, à préserver l'esthétique locale en ce qui concerne la situation et l'aspect extérieur des constructions, à l'exclusion de toute mesure fondée sur des motifs d'hygiène et de sécurité. Un tel règlement n'est pas assimilable à un document local d'urbanisme et ne saurait comporter des règles générales, applicables sur l'ensemble du territoire communal, que seul un tel document peut légalement comporter. Edicté dans le cadre de l'exercice du pouvoir de police locale du maire, il ne peut que comporter des dispositions adaptées, nécessaires et proportionnées à la préservation de l'esthétique locale.

7. D'autre part, aux termes du deuxième alinéa de l'article premier de cette même loi : *« Les dispositions de l'article 142 de la loi sur les professions pour l'Empire allemand s'appliqueront à cet arrêté avec cette modalité qu'à la place des patrons et ouvriers intéressés on entendra des représentants des propriétaires fonciers intéressés et des experts désignés à raison de leur compétence. Dans les communes où ne s'appliquent pas les dispositions édictées par la loi communale locale du 6 juin 1895 pour les communes de 25 000 habitants et au-dessus les plus imposés seront appelés, conformément à l'article 44 de la loi communale, à prendre part à la délibération du conseil municipal ».*

8. En l'état de l'instruction, le moyen soulevé par le préfet du Bas-Rhin, tiré de ce que le règlement municipal des constructions méconnaît le principe d'égalité devant la loi du fait de son opposabilité aux seuls bâtiments à destination de logement et d'hébergement, est propre à créer un doute sérieux quant à la légalité de l'article premier du règlement municipal des constructions en litige. Il en va de même du moyen tiré de ce que ce règlement municipal des constructions, en tant qu'il est opposable également aux aménagements, installations et travaux, faisant ou non l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme, méconnaît le champ d'application matériel du règlement municipal des constructions tel que rappelé au point 6. De même, sont propres à créer un doute sérieux quant à la légalité du règlement les moyens tirés de ce que les alinéas 4 et 5 de l'article 4.1 et l'article 5.7 du règlement méconnaissent le principe d'égalité devant la loi, de ce que les articles 2, 3, 7 et 9 du règlement posent des règles sans lien avec l'esthétique locale des constructions, en méconnaissance de ce qui a été rappelé au point 6, de ce que l'article 5.1 du règlement organise une procédure d'avis conforme illégale de dérogation à l'application du règlement, et enfin de ce que l'article 10 prévoit une procédure irrégulière de modification du règlement municipal des constructions.

9. Compte tenu de la nature des deux premiers moyens retenus comme étant propres à créer un doute sérieux quant à la légalité du règlement municipal des constructions attaqué, le préfet du Bas-Rhin est fondé à demander la suspension totale de l'exécution du règlement municipal des constructions du 12 janvier 2026 édicté par le maire d'Illkirch-Graffenstaden.

10. Pour l'application de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, en l'état du dossier soumis aux juges des référés, aucun des autres moyens soulevés n'est susceptible de fonder la suspension de l'exécution du règlement municipal des constructions adopté par le maire d'Illkirch-Graffenstaden le 12 janvier 2026.

Sur les frais d'instance :

11. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mise à la charge de l'Etat, qui n'est pas, dans la présente instance, la partie perdante, la somme que la commune d'Illkirch-Graffenstaden demande au titre des frais exposés par elle et non compris dans les dépens.

O R D O N N E :

Article 1 : L'exécution de l'arrêté n° AR262108 du 12 janvier 2026 du maire d'Illkirch-Graffenstaden portant règlement municipal des constructions est suspendue.

Article 2 : Les conclusions de la commune d'Illkirch-Graffenstaden présentées sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 3 : La présente ordonnance sera notifiée à la commune d'Illkirch-Graffenstaden et au préfet du Bas-Rhin. Copie en sera adressée pour information au ministre de l'intérieur.

Fait à Strasbourg, le 24 juin 2026.

Les juges des référés,

S.

J.

V.

La République mande et ordonne au préfet du Bas-Rhin en ce qui le concerne ou à tous commissaires de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.

Pour expédition conforme,
Le greffier,

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE STRASBOURG**

N° 2302429

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

M. F

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Mme S
Rapporteure

Le tribunal administratif de Strasbourg

(8^{ème} chambre)

Mme L
Rapporteure publique

Audience du 8 juin 2026
Décision du 24 juin 2026

C+

Vu les procédures suivantes :

Par une requête et des mémoires, enregistrés les 5 avril 2023 et 31 janvier 2025, M. F, représenté par la SELARL Olszak et Levy, demande au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté du 27 mai 2022 par lequel le maire de Wahlbach a accordé à la SCCV S un permis de construire en vue de l'édification d'une maison jumelée sur le lot B d'un terrain situé à Wahlbach, ainsi que la décision rejetant implicitement son recours gracieux ;

2°) de mettre à la charge de la commune de Wahlbach et de la SCCV S la somme de 3 000 euros en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Il soutient que :

- il dispose d'un intérêt pour agir ;
- l'arrêté attaqué est insuffisamment motivé ;
- le dossier de demande de permis de construire est entaché d'insuffisances au regard des dispositions du b) de l'article R. 431-7 du code de l'urbanisme et du f) de l'article R. 431-8 de ce code, faute de précisions sur l'accès au projet et aux aires de stationnement ;
- le dossier de demande de permis de construire est entaché d'insuffisances au regard des dispositions des a), c) et d) de l'article R. 431-10 du code de l'urbanisme ;
- l'arrêté attaqué méconnaît les dispositions de l'article R. 111-5 du code de l'urbanisme ;
- il méconnaît les dispositions de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme ;
- il méconnaît les dispositions de l'article R. 111-17 du code de l'urbanisme ;
- il méconnaît les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme ;

- il méconnaît les dispositions du b) de l'article 1 du règlement municipal des constructions de la commune de Wahlbach ;
- il méconnaît les dispositions du c) de l'article 1 du règlement municipal des constructions de la commune de Wahlbach ;
- il méconnaît les dispositions du c) de l'article 2 du règlement municipal des constructions de la commune de Wahlbach ;
- il méconnaît les dispositions de l'article 7 du règlement municipal des constructions de la commune de Wahlbach ;
- il méconnaît les dispositions de l'article 9 du règlement municipal des constructions de la commune de Wahlbach ;
- il méconnaît les dispositions de l'article 10 du règlement municipal des constructions de la commune de Wahlbach.

Par des mémoires en défense, enregistrés les 20 décembre 2024 et 3 mars 2025, la commune de Wahlbach, représentée par la SELARL Soler-Couteaux et associés, conclut au rejet de la requête et à ce que la somme de 3 000 euros soit mise à la charge de M. F en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

La commune de Wahlbach soutient que :

- la requête est tardive et, par suite, irrecevable ;
- les moyens soulevés par M. F ne sont pas fondés.

La requête a été communiquée à la SCCV S qui n'a pas produit de mémoire en défense.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code de l'urbanisme ;
- la loi locale du 7 novembre 1910 concernant la police des constructions ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de Mme S,
- les conclusions de Mme L, rapporteure publique,
- et les observations de Me S représentant la commune de Wahlbach.

Considérant ce qui suit :

1. Par une demande déposée le 3 novembre 2021, la SCCV S a sollicité la délivrance d'un permis de construire en vue d'édifier une maison jumelée sur le lot B d'un terrain ... situé à Wahlbach, afin de régulariser une construction qui avait initialement été autorisée par un permis de construire accordé le 16 décembre 2011. Par un arrêté du 27 mai 2022, le maire de Wahlbach a accordé le permis de construire sollicité. Par un courrier du 8 décembre 2022 réceptionné en mairie le 10 décembre 2022, M. F, propriétaire d'une maison individuelle d'habitation située à Wahlbach correspondant à la parcelle cadastrée ..., a présenté un recours gracieux contre ce permis, qui a été implicitement rejeté. Par la présente requête, M. F demande au tribunal l'annulation de cet arrêté et de cette décision implicite de rejet.

Sur la fin de non-recevoir soulevée par la commune :

2. Aux termes de l'article R. 600-2 du code de l'urbanisme : « *Le délai de recours contentieux à l'encontre d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable ou d'un permis de construire, d'aménager ou de démolir court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain des pièces mentionnées à l'article R. 424-15* ».

3. Conformément à l'article R. 600-2 du code de l'urbanisme, le délai de recours à l'égard des tiers court à compter de l'affichage du permis sur le terrain et en mairie, dès lors que cette formalité a été accomplie de manière complète et régulière. Lorsque le tiers qui entend contester une telle autorisation utilise la faculté qui lui est ouverte de présenter un recours gracieux ou hiérarchique avant de saisir la juridiction compétente, l'exercice d'un tel recours a pour conséquence de proroger le délai de recours contentieux, sous réserve du respect des formalités de notification de ce recours préalable prévues à l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme. Toutefois, les dispositions de l'article L. 112-6 du code des relations entre le public et l'administration et celles de l'article R. 421-5 du code de justice administrative ne pouvant trouver à s'appliquer en pareille hypothèse, il s'ensuit qu'en cas de naissance d'une décision implicite de rejet du recours administratif formé par un tiers contre un permis de construire, résultant du silence gardé par l'administration pendant le délai de deux mois prévu à l'article R. 421-2 du code de justice administrative, le nouveau délai ouvert à l'auteur de ce recours pour saisir la juridiction court dès la naissance de cette décision implicite, qu'il ait été ou non accusé réception de ce recours.

4. En outre, la mention relative au droit de recours, qui doit figurer sur le panneau d'affichage du permis de construire en application de l'article A. 424-17 du code de l'urbanisme, permet aux tiers de préserver leurs droits. Toutefois, l'exercice par un tiers d'un recours administratif ou contentieux contre un permis de construire montre qu'il a connaissance de cette décision et a, en conséquence, pour effet de faire courir à son égard le délai de recours contentieux, alors même que la publicité concernant ce permis n'aurait pas satisfait aux dispositions prévues en la matière par l'article A. 424-17 du code de l'urbanisme.

5. En l'espèce, en se bornant à produire la photographie du panneau d'affichage du permis de construire attaqué, datée du 26 juillet 2022, la commune de Wahlbach n'établit pas le caractère continu de l'affichage de ce panneau pendant une période de deux mois. Ainsi, il ne ressort pas des pièces du dossier que la société pétitionnaire se serait acquittée de ses obligations en matière d'affichage du permis de construire attaqué. Par ailleurs le recours gracieux de M. F, qui manifestait la connaissance de cette décision et avait, en conséquence, pour effet de faire courir le délai de recours contentieux à son égard, a été formulé le 8 décembre 2022 et a été reçu en mairie de Wahlbach le 10 décembre 2022. Ce recours gracieux a été rejeté implicitement le 10 février 2023. Il s'ensuit que le délai de recours contentieux contre le permis de construire attaqué courait jusqu'au 11 avril 2023 à minuit. La requête de M. F, enregistrée le 5 avril 2023, n'est donc pas tardive et il y a dès lors lieu d'écarter la fin de non-recevoir soulevée en défense à ce titre.

Sur la légalité de la décision attaquée :

En ce qui concerne la motivation :

6. Aux termes de l'article L. 424-3 du code de l'urbanisme : « *Lorsque la décision rejette la demande ou s'oppose à la déclaration préalable, elle doit être motivée. / Cette motivation doit indiquer l'intégralité des motifs justifiant la décision de rejet ou d'opposition, notamment l'ensemble des absences de conformité des travaux aux dispositions législatives et réglementaires mentionnées à l'article L. 421-6. / Il en est de même lorsqu'elle est assortie de prescriptions, oppose un sursis à statuer ou comporte une dérogation ou une adaptation mineure aux règles d'urbanisme applicables. (...)* ».

7. Le permis délivré pour la construction d'une maison jumelée sur le lot B comporte une prescription indiquée en son article 2, faisant suite à l'avis défavorable de la CEA et visant à ce que le demandeur n'occupe pas les places de stationnement public à des fins personnelles. La motivation de cette prescription, pour l'application des dispositions précitées du code de l'urbanisme, peut résulter de son contenu même. Par suite, le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions précitées des articles L. 424-3 du code de l'urbanisme doit être écarté.

En ce qui concerne le moyen tiré de l'incomplétude et de l'insuffisance du dossier de demande de permis de construire :

8. La circonstance que le dossier de demande de permis de construire ne comporterait pas l'ensemble des documents exigés par les dispositions du code de l'urbanisme, ou que les documents produits seraient insuffisants, imprécis ou comporteraient des inexactitudes, n'est susceptible d'entacher d'illégalité le permis de construire qui a été accordé que dans le cas où les omissions, inexactitudes ou insuffisances entachant le dossier ont été de nature à fausser l'appréciation portée par l'autorité administrative sur la conformité du projet à la réglementation applicable.

9. En premier lieu, aux termes de l'article R. 431-7 du code de l'urbanisme : « *Sont joints à la demande de permis de construire : (...) b) Le projet architectural défini par l'article L. 431-2 et comprenant les pièces mentionnées aux articles R. 431-8 à R. 431-12* ». Aux termes de l'article R. 431-8 de ce code : « *Le projet architectural comprend une notice précisant : (...) 2° Les partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages, faisant apparaître, en fonction des caractéristiques du projet : (...) f) L'organisation et l'aménagement des accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement* ».

10. Tout d'abord, la notice jointe au dossier mentionne que le projet sera accessible depuis la rue de Zaessingue et depuis le chemin privatif. Ensuite, le plan de masse matérialise l'accès au projet et précise ses dimensions, ainsi que celles des emplacements de stationnement. Enfin, les planches 07 et 08 du projet architectural permettent de visualiser l'organisation et l'aménagement des accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement.

11. En second lieu, aux termes de l'article R. 431-10 du code de l'urbanisme : « *Le projet architectural comprend également : a) Le plan des façades et des toitures ; lorsque le projet a pour effet de modifier les façades ou les toitures d'un bâtiment existant, ce plan fait apparaître l'état initial et l'état futur ; (...) c) Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction par rapport aux constructions avoisinantes et aux paysages,*

son impact visuel ainsi que le traitement des accès et du terrain ; d) Deux documents photographiques permettant de situer le terrain respectivement dans l'environnement proche et, sauf si le demandeur justifie qu'aucune photographie de loin n'est possible, dans le paysage lointain. Les points et les angles des prises de vue sont reportés sur le plan de situation et le plan de masse ».

12. D'une part, les pièces mentionnées au point 10 permettent d'apprécier le traitement des accès et du terrain. D'autre part, le plan de masse PC2 joint au dossier de demande et tenant également lieu de plan des toitures PC5 fait apparaître toutes les caractéristiques des toitures du projet, mentionnant qu'il s'agit de toitures terrasses végétalisées et matérialisant les cotes de l'acrotère et du faitage.

13. Dans ces conditions, le maire a pu statuer en toute connaissance de cause sur la conformité du projet à la réglementation applicable, et le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions des articles R. 431-8 et R. 431-10 du code de l'urbanisme doit en conséquence être écarté.

En ce qui concerne le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article R. 111-5 du code de l'urbanisme :

14. Aux termes de l'article R. 111-5 du code de l'urbanisme : *« Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. / Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ».*

15. Il ressort des pièces du dossier et en particulier du plan de masse, des photographies et des avis de la CEA des 1^{er} décembre 2021 et 25 mars 2022 que le projet ne prévoit aucun espace de retournement alors que quatre emplacements de stationnement sont créés à l'intérieur du site, de sorte que les véhicules sortant de la propriété et désirant s'insérer dans la rue devront opérer une marche arrière sur la rue de Zaessingue, route départementale, sauf à avoir précédemment accédé à la propriété en marche arrière. En outre, la visibilité au droit de l'accès, qu'il soit emprunté en marche avant ou en marche arrière, est entravée par la hauteur du mur de clôture de la propriété voisine, qui excède un mètre, ainsi que par les véhicules en stationnement sur le domaine public. Toutefois, la vitesse rue de Zaessingue est limitée à 30 km/h au droit du projet et un ralentisseur de type « dos d'âne » est présent juste avant l'accès, et celle-ci est rectiligne et dispose d'un large trottoir et d'une large bande de roulement. En outre, le requérant n'apporte aucune précision quant à la nature et l'intensité du trafic rue de Zaessingue alors qu'il supporte, pour stationner les véhicules sur sa propriété, des mêmes contraintes. Dans ces conditions, l'accès à la construction envisagée ne présente pas de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès et le moyen tiré de la méconnaissance de l'article R. 111-5 précité doit être écarté.

En ce qui concerne le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme :

16. Aux termes de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

17. Il résulte de ces dispositions que, si les constructions projetées portent atteinte aux lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, l'autorité administrative compétente peut refuser de délivrer le permis de construire sollicité ou l'assortir de prescriptions spéciales. Pour rechercher l'existence d'une atteinte à un site ou paysage de nature à fonder le refus de permis de construire ou les prescriptions spéciales accompagnant la délivrance de ce permis, il appartient au juge d'apprécier, dans un premier temps, la qualité du site sur lequel la construction est projetée et d'évaluer, dans un second temps, l'impact que cette construction, compte tenu de sa nature et de ses effets, pourrait avoir sur le site. Pour apprécier aussi bien la qualité du site que l'impact de la construction projetée sur ce site, il lui appartient de prendre en compte l'ensemble des éléments pertinents et notamment, le cas échéant, la covisibilité du projet avec des bâtiments remarquables, quelle que soit la protection dont ils bénéficient par ailleurs au titre d'autres législations.

18. Il ressort des pièces du dossier, notamment des photographies versées par les parties, du document graphique d'insertion et de la notice descriptive jointe au dossier de demande de permis de construire, que le projet est situé dans un environnement à dominante résidentielle, au sein d'une zone urbaine marquée par un tissu urbain composé de maisons individuelles de tailles et gabarits, surmontées de toitures sans aucune homogénéité, ne présentant pas d'intérêt architectural particulier et ne bénéficiant d'aucune protection au titre d'un quelconque document d'urbanisme. Au surplus, le projet, qui consiste à édifier une maison jumelée, en R+1, comportant des façades revêtues d'un enduit blanc cassé et une toiture végétalisée en tuiles béton anthracites, n'apparaît pas en rupture architecturale avec le bâti environnant. Il n'est donc pas de nature à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants. Par suite, le requérant n'est pas fondé à soutenir que le maire de Wahlbach a entaché la décision attaquée d'une erreur manifeste d'appréciation au regard des dispositions de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme.

En ce qui concerne le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article R. 111-17 du code de l'urbanisme :

19. Aux termes de l'article R. 111-17 du code de l'urbanisme : « *A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres* ».

20. Il ressort des pièces du dossier, et notamment du plan de masse du projet en litige, qu'alors qu'aucune des maisons projetées ne jouxte les limites parcellaires, le sas d'entrée du bâtiment situé à l'Est du terrain d'assiette n'est situé qu'à 1,74 mètres de la limite de propriété la plus rapprochée. En outre, le sas d'entrée de l'autre bâtiment projeté est situé à moins de 3 mètres de la limite de propriété la plus rapprochée. Dans ces conditions, le moyen tiré de la

méconnaissance de l'article R. 111-17 du code de l'urbanisme doit être accueilli dans cette mesure.

En ce qui concerne le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme :

21. Aux termes de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations* ».

22. Il appartient à l'autorité d'urbanisme compétente et au juge de l'excès de pouvoir, pour apprécier si les risques d'atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique justifient un refus de permis de construire sur le fondement de ces dispositions, de tenir compte tant de la probabilité de réalisation de ces risques que de la gravité de leurs conséquences, s'ils se réalisent.

23. Le requérant soutient que le projet induit un risque important pour les usagers de la route départementale RD21 en raison de la configuration de l'accès du projet qui amène les occupants de la résidence à opérer des manœuvres en marche arrière sur la voie publique, et ce en l'absence de visibilité. Toutefois, compte-tenu de ce qui a été exposé au point 15, le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article R. 111-2 doit être écarté.

En ce qui concerne les moyens tirés de la méconnaissance du règlement municipal des constructions de la commune de Wahlbach :

S'agissant de l'opposabilité du règlement municipal des constructions de la commune de Wahlbach du 13 décembre 2016 :

24. Aux termes de l'article premier de la loi du 7 novembre 1910 concernant la police des constructions : « *Par arrêté local pris par une commune, l'autorité de police locale pourra être autorisée, outre la réglementation de la police des constructions dans l'intérêt de la sécurité et de l'hygiène, à édicter des dispositions dans l'intérêt de l'esthétique locale en ce qui concerne la situation et l'aspect extérieur des constructions. (...)* ».

25. La loi du 7 novembre 1910 confère à l'autorité compétente un pouvoir de police visant seulement, au travers de l'édition d'un règlement municipal des constructions, à préserver l'esthétique locale en ce qui concerne la situation et l'aspect extérieur des constructions, à l'exclusion de toute mesure fondée sur des motifs d'hygiène et de sécurité. Un tel règlement n'est pas assimilable à un document local d'urbanisme et ne saurait comporter des règles générales, applicables sur l'ensemble du territoire communal, que seul un tel document peut légalement comporter. Edicté dans le cadre de l'exercice du pouvoir de police locale du maire, il ne peut que comporter de dispositions adaptées, nécessaires et proportionnées à la préservation de l'esthétique locale.

S'agissant des moyens tirés de la méconnaissance des dispositions des b) et c) de l'article 1, du c) de l'article 2, de l'article 7 et de l'article 10 du règlement municipal des constructions de la commune de Wahlbach :

26. Aux termes de l'article 1 du règlement municipal des constructions de la commune de Wahlbach : « (...) b) *L'accès à une ou plusieurs constructions non situées en première ligne*

par rapport à la voie publique, devra présenter des caractéristiques minimales en fonction de la longueur de cet accès et du nombre d'unités de logement desservies. Ces caractéristiques sont fixées comme suit : - l'accès devra être d'une largeur minimale de 4 mètres, si sa longueur n'excède pas 60 mètres et s'il dessert au plus deux logements ; - l'accès devra être d'une largeur minimale de 6 mètres dans tous les autres cas ; - Au cas où l'accès sera de type impasse, il comportera à son extrémité une aire de retournement de 16 x 25 mètres c) Les accès doivent présenter une bonne visibilité sur la voie et être carrossables afin de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile ». Aux termes de l'article 2 de ce règlement : « (...) c) Eaux pluviales : Lorsque le réseau public accueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. En l'absence de réseau, l'évacuation des eaux pluviales devra être assurée sur le terrain d'implantation de la construction. L'écoulement des eaux de toiture directement sur le domaine public est strictement interdit. Ces eaux doivent être collectées par des gouttières ou tout autre dispositif approprié, celui-ci ne devant pas déverser sur le domaine public ». Aux termes de l'article 7 de ce règlement, relatif à l'emprise au sol : « Dans le secteur A, aucun terrain ne pourra être occupé en totalité par des constructions afin d'assurer l'aération du tissu urbain, l'éclairage et l'ensoleillement des fonds voisins. Cette règle ne s'applique pas pour une reconstruction à volume identique lorsque la situation initiale ne respectait pas cette disposition. / Dans les secteurs B et C, l'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la superficie du terrain ». Enfin, aux termes de l'article 10 de ce règlement, relatif au stationnement des véhicules : « Des aires de stationnement d'une surface suffisante pour les besoins des occupations et utilisations du sol projetées, doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Pour les bâtiments à usage d'habitation, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, au minimum deux places de stationnement par logement. (...) Pour chaque opération de construction à usage d'habitation, la moitié au moins des emplacements de stationnement nécessaires devra être réalisée dans les bâtiments principaux ou annexes (...) ».

27. En vertu d'un principe général, il incombe à l'autorité administrative de ne pas appliquer un règlement illégal. Les dispositions précitées du règlement municipal des constructions de la commune de Wahlbach, sont en rapport avec l'intérêt de la sécurité, de l'hygiène ou concernent l'emprise au sol. Elles n'ont pas été appliquées par le maire de la commune lors de l'instruction de la demande de permis de construire déposée par la SCCV S. Dès lors qu'elles ne sont pas destinées à préserver l'esthétique locale en ce qui concerne la situation et l'aspect extérieur des constructions, elles ne peuvent être utilement invoquées et les moyens tirés de leur méconnaissance doivent par suite être écartés comme inopérants.

S'agissant du moyen tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article 9 du règlement municipal des constructions de la commune de Wahlbach :

28. Aux termes de l'article 9 du règlement municipal des constructions de la commune de Wahlbach, relatif à l'aspect extérieur des constructions : « (...) Dans le secteur A est interdite de façon générale toute forme architecturale étrangère à la région ».

29. Ces dispositions visent à préserver l'esthétique locale. Toutefois, d'une part, il ressort de la carte communale que le secteur A correspond à toute l'enveloppe urbaine. D'autre part, les dispositions de l'article 9 précité édictent une interdiction générale applicable à toute construction. Dans ces conditions, compte tenu de ce qui a été énoncé ci-dessus, le règlement municipal des constructions de la commune de Wahlbach ne peut légalement comporter une telle règle qui n'est, en l'espèce, ni adaptée, ni nécessaire, ni proportionnée à la préservation de l'esthétique locale et le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article 9 précitées doit dès lors être écarté comme inopérant.

Sur l'application de l'article L. 600-5 du code de l'urbanisme :

30. Aux termes de l'article L. 600-5 du code de l'urbanisme : « *Sans préjudice de la mise en œuvre de l'article L. 600-5-1, le juge administratif qui, saisi de conclusions dirigées contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager ou contre une décision de non-opposition à déclaration préalable, estime, après avoir constaté que les autres moyens ne sont pas fondés, qu'un vice n'affectant qu'une partie du projet peut être régularisé, limite à cette partie la portée de l'annulation qu'il prononce et, le cas échéant, fixe le délai dans lequel le titulaire de l'autorisation pourra en demander la régularisation, même après l'achèvement des travaux. Le refus par le juge de faire droit à une demande d'annulation partielle est motivé* ».

31. Il résulte de ce qui précède que l'arrêté du 27 mai 2022 et la décision rejetant implicitement le recours gracieux du requérant ne sont entachés que du vice tiré de la méconnaissance de l'article R. 111-17 du code de l'urbanisme, dès lors que les deux sas d'entrée prévus sont situés à moins de 3 mètres de la limite de propriété la plus rapprochée. Il convient de limiter l'annulation de l'arrêté du 27 mai 2022 et de la décision implicite contestés à ce vice qui n'affecte qu'une partie identifiable du projet.

32. Il résulte de l'ensemble de ce qui précède que le requérant est seulement fondé à demander l'annulation de l'arrêté du 27 mai 2022 et de la décision rejetant implicitement son recours gracieux en tant qu'ils autorisent la réalisation d'une construction ne respectant pas une distance d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Sur les frais de l'instance :

33. Il n'y a pas lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la commune de Wahlbach et de la SCCV S la somme que demande M. F au titre des frais qu'il a exposés et qui ne sont pas compris dans les dépens.

34. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font en outre obstacle à ce que soit mise à la charge du requérant qui n'est pas, dans la présente instance, la partie perdante, la somme que la commune de Wahlbach demande au titre des frais liés au litige.

D É C I D E :

Article 1 : L'arrêté du 27 mai 2022 et la décision rejetant implicitement le recours gracieux de M. F sont annulés en tant qu'ils autorisent la construction des deux sas d'entrée à moins de 3 mètres des limites séparatives.

Article 2 : Le surplus des conclusions de la requête est rejeté.

Article 3 : Les conclusions présentées par la commune de Wahlbach au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 4 : Le présent jugement sera notifié à M. F, à la SCCV S et à la commune de Wahlbach. Copie en sera adressée au procureur de la République près le tribunal judiciaire de Mulhouse.

Délibéré après l'audience du 8 juin 2026, à laquelle siégeaient :

M. J, président,
Mme S, première conseillère,
Mme V, première conseillère.

Rendu public par mise à disposition au greffe, le 24 juin 2026.

La rapporteure,

Le président,

La greffière,

La République mande et ordonne au préfet du Haut-Rhin, en ce qui le concerne ou à tous commissaires de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.

Pour expédition conforme,
La greffière,

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE STRASBOURG**

N° 2302430

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

M. F

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Mme S
Rapporteure

Le tribunal administratif de Strasbourg

(8^{ème} chambre)

Mme L
Rapporteure publique

Audience du 8 juin 2026
Décision du 24 juin 2026

C+

Vu les procédures suivantes :

Par une requête et des mémoires, enregistrés les 5 avril 2023 et 31 janvier 2025, M. F, représenté par la SELARL Olszak et Levy, demande au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté du 27 mai 2022 par lequel le maire de Wahlbach a accordé à la SCCV S un permis de construire en vue de l'édification d'une maison jumelée sur le lot A d'un terrain situé à Wahlbach, ainsi que la décision rejetant implicitement son recours gracieux ;

2°) de mettre à la charge de la commune de Wahlbach et de la SCCV S la somme de 3 000 euros en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Il soutient que :

- il dispose d'un intérêt pour agir ;
- l'arrêté attaqué est insuffisamment motivé ;
- le dossier de demande de permis de construire est entaché d'insuffisances au regard des dispositions du b) de l'article R. 431-7 du code de l'urbanisme et du f) de l'article R. 431-8 de ce code, faute de précisions sur l'accès au projet et aux aires de stationnement ;
- le dossier de demande de permis de construire est entaché d'insuffisances au regard des dispositions des a), c) et d) de l'article R. 431-10 du code de l'urbanisme ;
- l'arrêté attaqué méconnaît les dispositions de l'article R. 111-5 du code de l'urbanisme ;
- il méconnaît les dispositions de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme ;
- il méconnaît les dispositions de l'article R. 111-6 du code de l'urbanisme ;
- il méconnaît les dispositions de l'article R. 111-17 du code de l'urbanisme ;
- il méconnaît les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme ;

- il méconnaît les dispositions du b) de l'article 1 du règlement municipal des constructions de la commune de Wahlbach ;
- il méconnaît les dispositions du c) de l'article 1 du règlement municipal des constructions de la commune de Wahlbach ;
- il méconnaît les dispositions du c) de l'article 2 du règlement municipal des constructions de la commune de Wahlbach ;
- il méconnaît les dispositions de l'article 4 du règlement municipal des constructions de la commune de Wahlbach ;
- il méconnaît les dispositions de l'article 5 du règlement municipal des constructions de la commune de Wahlbach ;
- il méconnaît les dispositions de l'article 7 du règlement municipal des constructions de la commune de Wahlbach ;
- il méconnaît les dispositions de l'article 9 du règlement municipal des constructions de la commune de Wahlbach ;
- il méconnaît les dispositions de l'article 10 du règlement municipal des constructions de la commune de Wahlbach.

Par des mémoires en défense, enregistrés les 20 décembre 2024 et 3 mars 2025, la commune de Wahlbach, représentée par la SELARL Soler-Couteaux et associés, conclut au rejet de la requête et à ce que la somme de 3 000 euros soit mise à la charge de M. F en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

La commune de Wahlbach soutient que :

- la requête est tardive et, par suite, irrecevable ;
- les moyens soulevés par M. F ne sont pas fondés.

La requête a été communiquée à la SCCV S qui n'a pas produit de mémoire en défense.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code de l'urbanisme ;
- la loi locale du 7 novembre 1910 concernant la police des constructions ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de Mme S,
- les conclusions de Mme L, rapporteure publique,
- et les observations de Me S représentant la commune de Wahlbach.

Considérant ce qui suit :

1. Par une demande déposée le 3 novembre 2021, la SCCV S a sollicité la délivrance d'un permis de construire une maison jumelée sur le lot A d'un terrain cadastré ... à Wahlbach, afin de régulariser une construction qui avait initialement été autorisée par un permis de construire accordé le 16 décembre 2011. Par un arrêté du 27 mai 2022, le maire de Wahlbach a accordé le permis de construire sollicité. Par un courrier du 8 décembre 2022 réceptionné en mairie le 10 décembre 2022, M. F, propriétaire d'une maison individuelle d'habitation située ... correspondant à la parcelle cadastrée ..., a présenté un recours gracieux contre ce permis, qui a

été implicitement rejeté. Par la présente requête, M. F demande au tribunal l'annulation de cet arrêté et de cette décision implicite de rejet.

Sur la fin de non-recevoir soulevée par la commune :

2. Aux termes de l'article R. 600-2 du code de l'urbanisme : « *Le délai de recours contentieux à l'encontre d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable ou d'un permis de construire, d'aménager ou de démolir court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain des pièces mentionnées à l'article R. 424-15* ».

3. Conformément à l'article R. 600-2 du code de l'urbanisme, le délai de recours à l'égard des tiers court à compter de l'affichage du permis sur le terrain et en mairie, dès lors que cette formalité a été accomplie de manière complète et régulière. Lorsque le tiers qui entend contester une telle autorisation utilise la faculté qui lui est ouverte de présenter un recours gracieux ou hiérarchique avant de saisir la juridiction compétente, l'exercice d'un tel recours a pour conséquence de proroger le délai de recours contentieux, sous réserve du respect des formalités de notification de ce recours préalable prévues à l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme. Toutefois, les dispositions de l'article L. 112-6 du code des relations entre le public et l'administration et celles de l'article R. 421-5 du code de justice administrative ne pouvant trouver à s'appliquer en pareille hypothèse, il s'ensuit qu'en cas de naissance d'une décision implicite de rejet du recours administratif formé par un tiers contre un permis de construire, résultant du silence gardé par l'administration pendant le délai de deux mois prévu à l'article R. 421-2 du code de justice administrative, le nouveau délai ouvert à l'auteur de ce recours pour saisir la juridiction court dès la naissance de cette décision implicite, qu'il ait été ou non accusé réception de ce recours.

4. En outre, la mention relative au droit de recours, qui doit figurer sur le panneau d'affichage du permis de construire en application de l'article A. 424-17 du code de l'urbanisme, permet aux tiers de préserver leurs droits. Toutefois, l'exercice par un tiers d'un recours administratif ou contentieux contre un permis de construire montre qu'il a connaissance de cette décision et a, en conséquence, pour effet de faire courir à son égard le délai de recours contentieux, alors même que la publicité concernant ce permis n'aurait pas satisfait aux dispositions prévues en la matière par l'article A. 424-17 du code de l'urbanisme.

5. En l'espèce, en se bornant à produire la photographie du panneau d'affichage du permis de construire attaqué, datée du 26 juillet 2022, la commune de Wahlbach n'établit pas le caractère continu de l'affichage de ce panneau pendant une période de deux mois. Ainsi il ne ressort pas des pièces du dossier que la société pétitionnaire se serait acquittée de ses obligations en matière d'affichage du permis de construire attaqués. Par ailleurs, le recours gracieux de M. F, qui manifestait la connaissance de cette décision et avait, en conséquence, pour effet de faire courir le délai de recours contentieux à son égard, a été formulé le 8 décembre 2022 et a été reçu en mairie de Wahlbach le 10 décembre 2022. Ce recours gracieux a été rejeté implicitement le 10 février 2023. Il s'ensuit que le délai de recours contentieux contre le permis de construire attaqué courait jusqu'au 11 avril 2023 à minuit. La requête de M. F, enregistrée le 5 avril 2023, n'est donc pas tardive et il y a dès lors lieu d'écarter la fin de non-recevoir soulevée en défense à ce titre.

Sur la légalité de la décision attaquée :

En ce qui concerne la motivation :

6. Aux termes de l'article L. 424-3 du code de l'urbanisme : « *Lorsque la décision rejette la demande ou s'oppose à la déclaration préalable, elle doit être motivée. / Cette motivation doit indiquer l'intégralité des motifs justifiant la décision de rejet ou d'opposition, notamment l'ensemble des absences de conformité des travaux aux dispositions législatives et réglementaires mentionnées à l'article L. 421-6. / Il en est de même lorsqu'elle est assortie de prescriptions, oppose un sursis à statuer ou comporte une dérogation ou une adaptation mineure aux règles d'urbanisme applicables. (...)* ».

7. Le permis délivré pour la construction d'une maison jumelée sur le lot A comporte deux prescriptions indiquées en ses articles 2 et 3, visant d'une part à ce que le pétitionnaire fournisse à la commune, dans un délai de deux mois, la servitude de cour commune avec les voisins, pour la partie sur limite du bâtiment et, d'autre part, suite à l'avis défavorable de la CEA, à ce que le demandeur n'occupe pas les places de stationnement public à des fins personnelles. La motivation de ces prescriptions, pour l'application des dispositions précitées du code de l'urbanisme, peut résulter de leur contenu même. Par suite, le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions précitées des articles L. 424-3 du code de l'urbanisme doit être écarté.

En ce qui concerne l'incomplétude et l'insuffisance du dossier de demande de permis de construire :

8. La circonstance que le dossier de demande de permis de construire ne comporterait pas l'ensemble des documents exigés par les dispositions du code de l'urbanisme, ou que les documents produits seraient insuffisants, imprécis ou comporteraient des inexactitudes, n'est susceptible d'entacher d'illégalité le permis de construire qui a été accordé que dans le cas où les omissions, inexactitudes ou insuffisances entachant le dossier ont été de nature à fausser l'appréciation portée par l'autorité administrative sur la conformité du projet à la réglementation applicable.

9. En premier lieu, aux termes de l'article R. 431-7 du code de l'urbanisme : « *Sont joints à la demande de permis de construire : (...) b) Le projet architectural défini par l'article L. 431-2 et comprenant les pièces mentionnées aux articles R. 431-8 à R. 431-12* ». Aux termes de l'article R. 431-8 de ce code : « *Le projet architectural comprend une notice précisant : (...) 2° Les partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages, faisant apparaître, en fonction des caractéristiques du projet : (...) f) L'organisation et l'aménagement des accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement* ».

10. Tout d'abord, la notice jointe au dossier mentionne que le projet sera accessible depuis la rue de Zaessingue et depuis le chemin privatif. Ensuite, le plan de masse matérialise les deux accès au projet et précise leurs dimensions, ainsi que celles des emplacements de stationnement. Enfin, les planches 06 à 08 du projet architectural permettent de visualiser l'organisation et l'aménagement des accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement extérieure et en sous-sol.

11. En second lieu, aux termes de l'article R. 431-10 du code de l'urbanisme : « *Le projet architectural comprend également : a) Le plan des façades et des toitures ; lorsque le projet a pour effet de modifier les façades ou les toitures d'un bâtiment existant, ce plan fait apparaître l'état initial et l'état futur ; (...) c) Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction par rapport aux constructions avoisinantes et aux paysages, son impact visuel ainsi que le traitement des accès et du terrain ; d) Deux documents photographiques permettant de situer le terrain respectivement dans l'environnement proche et, sauf si le demandeur justifie qu'aucune photographie de loin n'est possible, dans le paysage lointain. Les points et les angles des prises de vue sont reportés sur le plan de situation et le plan de masse* ».

12. D'une part, les pièces mentionnées au point 10 permettent d'apprécier le traitement des accès et du terrain. D'autre part, le plan de masse PC2 joint au dossier de demande et tenant également lieu de plan des toitures PC5 fait apparaître toutes les caractéristiques des toitures du projet, mentionnant qu'il s'agit de toitures terrasses végétalisées et matérialisant les cotes de l'acrotère.

13. Dans ces conditions, le maire a pu statuer en toute connaissance de cause sur la conformité du projet à la réglementation applicable, et le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions des articles R. 431-8 et R. 431-10 du code de l'urbanisme doit en conséquence être écarté.

En ce qui concerne le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article R. 111-5 du code de l'urbanisme :

14. Aux termes de l'article R. 111-5 du code de l'urbanisme : « *Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. / Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic* ».

15. Il ressort des pièces du dossier et en particulier du plan de masse, des photographies et de l'avis de la CEA du 1^{er} décembre 2021 que le projet ne prévoit aucun espace de retournement alors que quatre emplacements de stationnement sont créés, de sorte que les véhicules sortant de la propriété et désirant s'insérer dans la rue devront opérer une marche arrière sur la rue de Zaessingue, route départementale, sauf à avoir précédemment accédé à la propriété en marche arrière. Par ailleurs, l'accès côté Ouest, permettant d'accéder au garage, présente une pente de 13 %, et celui côté Est, une pente de 19 % et est entouré de part et d'autre de murs. Toutefois, contrairement à ce que soutient le requérant, il est loisible aux usagers de ces places de stationnement d'adopter une allure lente malgré la pente. En outre, la vitesse rue de Zaessingue est limitée à 30 km/h au droit du projet et un ralentisseur de type « dos d'âne » est présent à proximité des accès, et celle-ci est rectiligne et dispose d'un large trottoir et d'une large bande de roulement. Enfin, le requérant n'apporte aucune précision quant à la nature et l'intensité du trafic rue de Zaessingue alors qu'il supporte, pour stationner les véhicules sur sa propriété, des mêmes contraintes. Dans ces conditions, l'accès à la construction envisagée ne présente pas de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des

personnes utilisant ces accès et le moyen tiré de la méconnaissance de l'article R. 111-5 précité doit être écarté.

En ce qui concerne le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme :

16. Aux termes de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

17. Il résulte de ces dispositions que, si les constructions projetées portent atteinte aux lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, l'autorité administrative compétente peut refuser de délivrer le permis de construire sollicité ou l'assortir de prescriptions spéciales. Pour rechercher l'existence d'une atteinte à un site ou paysage de nature à fonder le refus de permis de construire ou les prescriptions spéciales accompagnant la délivrance de ce permis, il appartient au juge d'apprécier, dans un premier temps, la qualité du site sur lequel la construction est projetée et d'évaluer, dans un second temps, l'impact que cette construction, compte tenu de sa nature et de ses effets, pourrait avoir sur le site. Pour apprécier aussi bien la qualité du site que l'impact de la construction projetée sur ce site, il lui appartient de prendre en compte l'ensemble des éléments pertinents et notamment, le cas échéant, la covisibilité du projet avec des bâtiments remarquables, quelle que soit la protection dont ils bénéficient par ailleurs au titre d'autres législations.

18. Il ressort des pièces du dossier, notamment des photographies versées par les parties, du document graphique d'insertion et de la notice descriptive jointe au dossier de demande de permis de construire, que le projet est situé dans un environnement à dominante résidentielle, au sein d'une zone urbaine marquée par un tissu urbain composé de maisons individuelles de tailles et gabarits, surmontées de toitures sans aucune homogénéité, ne présentant pas d'intérêt architectural particulier et ne bénéficiant d'aucune protection au titre d'un quelconque document d'urbanisme. Au surplus, le projet, qui consiste à édifier une maison jumelée, en R+1, comportant des façades revêtues d'un enduit blanc cassé et une toiture végétalisée en tuiles béton anthracites, n'apparaît pas en rupture architecturale avec le bâti environnant. Il n'est donc pas de nature à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants. Par suite, le requérant n'est pas fondé à soutenir que le maire de Wahlbach a entaché la décision attaquée d'une erreur manifeste d'appréciation au regard des dispositions de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme.

En ce qui concerne le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article R. 111-6 du code de l'urbanisme :

19. Aux termes de l'article R. 111-6 du code de l'urbanisme : « *Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5. / Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre* ».

20. Compte-tenu de ce qui a été exposé au point 15, le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article R. 111-6 doit être écarté.

En ce qui concerne le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article R. 111-17 du code de l'urbanisme :

21. Aux termes de l'article R. 111-17 du code de l'urbanisme : « *A moins que le bâtiment à construire ne joute la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres* ».

22. Il ressort des pièces du dossier que si un mur de clôture est situé à moins de trois mètres de la limite de propriété, il est distinct du volume principal du bâtiment projeté. En outre, si le sas d'entrée et la terrasse, qui font partie intégrante du bâtiment projeté, sont situés respectivement à 1,94 et 2,32 mètres de la limite située au Nord, soit à moins de 3 mètres de celle-ci, ces parties de bâtiment donnent sur la voie publique et non sur une limite parcellaire. Par suite, et alors que l'article R. 111-17 du code de l'urbanisme ne régleme que la distance par rapport aux limites parcellaires et non pas à l'alignement, le moyen tiré de sa méconnaissance doit être écarté en toutes ses branches.

En ce qui concerne le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme :

23. Aux termes de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations* ».

24. Il appartient à l'autorité d'urbanisme compétente et au juge de l'excès de pouvoir, pour apprécier si les risques d'atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique justifient un refus de permis de construire sur le fondement de ces dispositions, de tenir compte tant de la probabilité de réalisation de ces risques que de la gravité de leurs conséquences, s'ils se réalisent.

25. Compte-tenu de ce qui a été exposé au point 15, le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article R. 111-2 doit être écarté.

En ce qui concerne les moyens tirés de la méconnaissance du règlement municipal des constructions de la commune de Wahlbach :

S'agissant de l'opposabilité du règlement municipal des constructions de la commune de Wahlbach du 13 décembre 2016 :

26. Aux termes de l'article premier de la loi du 7 novembre 1910 concernant la police des constructions : « *Par arrêté local pris par une commune, l'autorité de police locale pourra être autorisée, outre la réglementation de la police des constructions dans l'intérêt de la sécurité et de l'hygiène, à édicter des dispositions dans l'intérêt de l'esthétique locale en ce qui concerne la situation et l'aspect extérieur des constructions. (...)* ».

27. La loi du 7 novembre 1910 confère à l'autorité compétente un pouvoir de police visant seulement, au travers de l'édiction d'un règlement municipal des constructions, à préserver l'esthétique locale en ce qui concerne la situation et l'aspect extérieur des constructions, à l'exclusion de toute mesure fondée sur des motifs d'hygiène et de sécurité. Un tel règlement n'est pas assimilable à un document local d'urbanisme et ne saurait comporter des règles que seul un tel document peut légalement comporter. Edicté dans le cadre de l'exercice du pouvoir de police locale du maire, il ne peut que comporter de dispositions adaptées, nécessaires et proportionnées à la préservation de l'esthétique locale.

S'agissant des moyens tirés de la méconnaissance des dispositions des b) et c) de l'article 1, du c) de l'article 2, de l'article 7 et de l'article 10 du règlement municipal des constructions de la commune de Wahlbach :

28. Aux termes de l'article 1 du règlement municipal des constructions de la commune de Wahlbach : « (...) b) *L'accès à une ou plusieurs constructions non situées en première ligne par rapport à la voie publique, devra présenter des caractéristiques minimales en fonction de la longueur de cet accès et du nombre d'unités de logement desservies. Ces caractéristiques sont fixées comme suit : - l'accès devra être d'une largeur minimale de 4 mètres, si sa longueur n'excède pas 60 mètres et s'il dessert au plus deux logements ; - l'accès devra être d'une largeur minimale de 6 mètres dans tous les autres cas ; - Au cas où l'accès sera de type impasse, il comportera à son extrémité une aire de retournement de 16 x 25 mètres c) Les accès doivent présenter une bonne visibilité sur la voie et être carrossables afin de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile* ». Aux termes de l'article 2 de ce règlement : « (...) c) *Eaux pluviales : Lorsque le réseau public accueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. En l'absence de réseau, l'évacuation des eaux pluviales devra être assurée sur le terrain d'implantation de la construction. L'écoulement des eaux de toiture directement sur le domaine public est strictement interdit. Ces eaux doivent être collectées par des gouttières ou tout autre dispositif approprié, celui-ci ne devant pas déverser sur le domaine public* ». Aux termes de l'article 7 de ce règlement, relatif à l'emprise au sol : « *Dans le secteur A, aucun terrain ne pourra être occupé en totalité par des constructions afin d'assurer l'aération du tissu urbain, l'éclairage et l'ensoleillement des fonds voisins. Cette règle ne s'applique pas pour une reconstruction à volume identique lorsque la situation initiale ne respectait pas cette disposition. / Dans les secteurs B et C, l'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la superficie du terrain* ». Enfin, aux termes de l'article 10 de ce règlement, relatif au stationnement des véhicules : « *Des aires de stationnement d'une surface suffisante pour les besoins des occupations et utilisations du sol projetées, doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Pour les bâtiments à usage d'habitation, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, au minimum deux places de stationnement par logement. (...) Pour chaque opération de construction à usage d'habitation, la moitié au moins des emplacements de stationnement nécessaires devra être réalisée dans les bâtiments principaux ou annexes (...)* ».

29. En vertu d'un principe général, il incombe à l'autorité administrative de ne pas appliquer un règlement illégal. Les dispositions précitées du règlement municipal des constructions de la commune de Wahlbach, sont en rapport avec l'intérêt de la sécurité, de l'hygiène ou concernant l'emprise au sol. Elles n'ont pas été appliquées par le maire de la commune lors de l'instruction de la demande de permis de construire déposée par la SCCV S. Dès lors qu'elles ne sont pas destinées à préserver l'esthétique locale en ce qui concerne la situation et l'aspect extérieur des constructions, elles ne peuvent être utilement invoquées et les moyens tirés de leur méconnaissance doivent par suite être écartés comme inopérants.

En ce qui concerne le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article 4 du règlement municipal des constructions de la commune de Wahlbach :

30. Aux termes de l'article 4 du règlement municipal des constructions de la commune de Wahlbach relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : « a) *Dans le secteur A, la façade sur rue des constructions principales doit être implantée dans le prolongement de la ligne des façades des constructions voisines / b) Dans les autres cas et s'il n'y a pas possibilité de déterminer une ligne de façades homogène, les constructions devront s'implanter soit en limite du domaine public, si la sécurité des accès est assurée, soit en recul de 4 mètres minimum par rapport à cette limite* ».

31. Ces dispositions, tendant à la préservation de l'unité du front sur rue, visent à préserver l'esthétique locale. D'une part, il ressort des pièces du dossier et en particulier de l'extrait Google Maps produit par M. F que la construction projetée s'implante dans le secteur A et que toutes les maisons situées rue de Zaessingue, à l'exception de celle du requérant, sont orientées dans le même sens, en épi par rapport à cette voie. Cette implantation homogène des constructions par rapport à la voie publique constitue une ligne de façade au sens du a) de l'article 4 précité, qu'il appartenait à la SCCV S de respecter, ainsi qu'elle y a procédé. D'autre part, le projet se situant en secteur A, M. F ne peut utilement invoquer les dispositions du b) de l'article 4 du règlement municipal des constructions de la commune de Wahlbach. Compte tenu de ce qui précède, le moyen tiré de la méconnaissance de l'article 4 du règlement municipal des constructions de la commune de Wahlbach doit être écarté.

En ce qui concerne le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article 5 du règlement municipal des constructions de la commune de Wahlbach :

32. Aux termes de l'article 5 du règlement municipal des constructions de la commune de Wahlbach du 13 décembre 2016, relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : « *Dans le secteur A : la construction en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, est autorisée pour les parcelles d'une largeur sur rue inférieure à 12 mètres. / Lorsque la largeur du terrain d'implantation est égale ou supérieure à 12 mètres, l'implantation sur une seule limite latérale est autorisée. Le retrait par rapport à l'autre limite sera dans ce cas d'au moins 3 mètres. / Sauf pour les bâtiments agricoles ou d'activité, la longueur d'adossement sur limites ne pourra dépasser 12 mètres sur un seul côté de la parcelle et 15 mètres sur deux côtés consécutifs* ».

33. D'une part, il ressort des pièces du dossier que le terrain d'assiette du projet présente une largeur sur rue supérieure à 12 mètres. En outre, il prévoit une implantation sur une seule limite latérale, au Sud-Ouest. Si le requérant fait grief à la construction de ne pas respecter un retrait de 3 mètres par rapport à la limite latérale opposée, qui en l'espèce correspond à la limite Nord, les mesures qu'il prend en compte sont celles à l'alignement et non par rapport à une limite latérale, de sorte que le projet n'est pas entaché d'un vice sur ce point.

34. D'autre part, le législateur a entendu que l'institution d'une servitude de cour commune puisse, même en l'absence de mention explicite dans le plan local d'urbanisme ou, comme en l'espèce dans le règlement municipal des constructions, permettre de garantir le respect des règles de prospect et relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Il ressort du plan de masse que la longueur d'adossement sur la limite séparative Sud-Ouest s'élève à 17,5 mètres, soit une longueur supérieure à celle fixée par les dispositions du 3^{ème} alinéa de l'article 5 du règlement municipal des constructions de la commune de Wahlbach précité. Toutefois, ce même plan mentionne l'existence d'une servitude

de cour commune, qu'il appartenait à la SCCV S de constituer en application des prescriptions posées par le maire dans l'arrêté accordant le permis de construire. Cette circonstance fait obstacle à ce qu'il puisse être opposé au projet la méconnaissance d'une règle d'implantation au regard de la limite séparative faisant l'objet d'une servitude de cour commune.

35. Ainsi, le moyen tiré de la méconnaissance de l'article 5 du règlement municipal des constructions de la commune de Wahlbach doit être écarté en toutes ses branches.

S'agissant du moyen tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article 9 du règlement municipal des constructions de la commune de Wahlbach :

36. Aux termes de l'article 9 du règlement municipal des constructions de la commune de Wahlbach, relatif à l'aspect extérieur des constructions : « (...) *Dans le secteur A est interdite de façon générale toute forme architecturale étrangère à la région* ».

37. Ces dispositions visent à préserver l'esthétique locale. Toutefois, d'une part, il ressort de la carte communale que le secteur A correspond à toute l'enveloppe urbaine. D'autre part, les dispositions de l'article 9 précité édictent une interdiction générale applicable à toute construction. Dans ces conditions, compte tenu de ce qui a été énoncé au point 27, le règlement municipal des constructions de la commune de Wahlbach ne peut légalement comporter une telle règle qui n'est, en l'espèce, ni adaptée, ni nécessaire, ni proportionnée à la préservation de l'esthétique locale et le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article 9 précitées doit dès lors être écarté comme inopérant.

38. Il résulte de tout ce qui précède que les conclusions à fin d'annulation présentées par M. F doivent être rejetées.

Sur les frais de l'instance :

39. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que la commune de Wahlbach et la SCCV S qui n'ont pas la qualité de partie perdante, versent à M. F la somme que celui-ci réclame au titre des frais exposés par lui et non compris dans les dépens.

40. Il y a lieu, sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative, de mettre à la charge du requérant le paiement à la commune de la somme de 1 500 euros au titre des frais liés au litige.

D É C I D E :

Article 1 : La requête de M. F est rejetée.

Article 2 : M. F versera à la commune de Wahlbach une somme de 1 500 (mille cinq cents) euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à M. F, à la SCCV S et à la commune de Wahlbach.

Délibéré après l'audience du 8 juin 2026, à laquelle siégeaient :

M. J, président,
Mme S, première conseillère,
Mme V, première conseillère.

Rendu public par mise à disposition au greffe, le 24 juin 2026.

La rapporteure,

Le président,

La greffière,

La République mande et ordonne au préfet du Haut-Rhin, en ce qui le concerne ou à tous commissaires de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.

Pour expédition conforme,
La greffière,