

**Mots clés : autorisation d'urbanisme, ERP, local professionnel**

**Le local d'une habitation privée accueillant une activité professionnelle est-il un ERP ?**

**Réponse du ministère de l'intérieur :** Le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) définit, en son article R. 143-2, les Établissements Recevant du Public (ERP) comme « *tous bâtiments, locaux et enceintes dans lesquels des personnes sont admises, soit librement, soit moyennant une rétribution ou une participation quelconque, ou dans lesquels sont tenues des réunions ouvertes à tout venant ou sur invitation, payantes ou non* ».

**La présence du public est ainsi l'élément primordial déterminant la qualification d'Établissement Recevant du Public.**

C'est ainsi qu'une maison témoin accessible aux potentiels clients est un ERP en ce qu'elle sera ouverte à la clientèle (CAA Marseille, 27 déc. 2021, n° 20MA03599). En outre, un immeuble accueillant au premier étage la salle de réunion d'une association entre dans la définition d'un ERP (CAA Nancy, 29 mars 2001, n° 97NC01910).

De même, une maison individuelle régulièrement mise en sous-location par la voie d'annonces sur un site internet dédié, afin d'y organiser des événements privés, est un ERP, quand bien même les locataires sont domiciliés dans une partie du bâtiment en cause (CAA Marseille, 27 décembre 2021, n° 20MA03599).

**Le local d'une habitation privée accueillant l'activité professionnelle de son occupant, aux fins de laquelle est reçue du public, est un Établissement Recevant du Public au sens de l'article R. 143-2 du CCH, que cette pièce ait un accès indépendant ou non au domicile.**

*Cf. Question écrite de David Habib, n°828, JO de l'Assemblée Nationale du 21 janvier*  
<https://questions.assemblee-nationale.fr/>

**Mots clés : autorisation d'urbanisme, PC, affichage**

**Affichage du Permis de Construire : ce que dit le Conseil d'État des photographies numériques**

Pour rappel, l'article R. 600-2 du Code de l'urbanisme dispose que « *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* ». Cet article R. 424-15 prévoit que « *mention du permis explicite ou tacite ou de la déclaration préalable doit être affichée sur le terrain, de manière visible de l'extérieur, par les soins de son bénéficiaire, dès la notification de l'arrêté ou dès la date à laquelle le permis tacite ou la décision de non-opposition à la déclaration préalable est acquis et pendant toute la durée du chantier (...)* ».

Dans l'affaire, le requérant a demandé au Tribunal Administratif (TA) d'annuler les arrêtés par lesquels le maire a accordé un PC et un PC modificatif pour la réhabilitation à l'identique d'une ancienne ferme.

**Le Conseil d'État souligne alors qu'il incombe au bénéficiaire d'un PC de justifier qu'il a bien accompli les formalités d'affichage prescrites par les dispositions précitées.**

Ici, pour justifier l'affichage du PC sur le terrain, et pour soutenir que, par suite, le recours introduit contre ce permis était tardif et donc irrecevable, le bénéficiaire du permis s'est borné à produire des photographies du panneau d'affichage qu'il avait lui-même prises en soutenant que les métadonnées numériques

associées à ces photographies attestent de leur date de prise de vue, ainsi qu'une attestation peu circonstanciée d'un voisin et celle d'un tiers faisant état d'un affichage.

Mais pour le Conseil d'État, **compte tenu des possibilités techniques de modifier ces métadonnées numériques, c'est sans commettre d'erreur de droit que la cour a jugé que la date de ces photographies ne pouvait être regardée comme présentant des garanties d'authenticité suffisantes. Les éléments que ce bénéficiaire produisait ne suffisaient pas à démontrer un affichage du PC.**

Cf. Conseil d'État, 10 mars 2025, req. n°472387

<https://www.conseil-etat.fr/fr/arianeweb/>

**Mots clés : document d'urbanisme, SCoT, Loi littoral**

**Littoral : la notion de « capacité d'accueil » fait couler le SCoT de Vannes agglomération**

La cour estime que l'agglomération n'a pas présenté dans « ***l'enquête publique, la manière dont elle a déterminé la capacité d'accueil du territoire des communes littorales*** ». La collectivité n'a pas non plus présenté dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) « ***d'analyse justifiant les grandes orientations de développement du territoire au regard de cette capacité d'accueil*** », énonce la cour. Elle note également que ce Schéma de Cohérence Territorial (SCoT), voté en 2020, détermine la capacité d'accueil de manière globale « ***sans distinction entre les communes littorales et les autres communes*** ».

La cour s'appuie également sur l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) de Bretagne, d'août 2019, qui relève que « ***l'absence de réelle justification de la capacité d'accueil du territoire littoral par le Scot ne permet pas de fonder le scénario de croissance retenu*** ».

Au final, elle annule le jugement du tribunal de Rennes, donne raison à l'association « Les amis des chemins de ronde du Morbihan », requérante, **et annule le SCoT dans sa totalité.**

Le SCoT doit préciser les modalités d'application de la loi Littoral et déterminer en particulier la capacité d'accueil du territoire. Selon cet arrêt, il s'agit du « ***niveau maximum de pression exercée par les activités ou les populations permanentes et saisonnières que peut supporter le système de ressources du territoire sans mettre en péril ses spécificités*** ».

Cf. CAA de Nantes, 18 mars 2025, req. n° 22NT04125

<https://www.legifrance.gouv.fr/>

**Mots clés : autorisation d'urbanisme, PC, PLU, eaux pluviales**

**Permis de Construire : attention aux règles du PLU relatives aux eaux pluviales**

Dans cette affaire, le requérant demande au juge d'annuler l'arrêté par lequel le maire a délivré un Permis de Construire (PC) un bloc bar-restauration avec sanitaires, démontable, sur le domaine public maritime.

Le juge relève les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) applicables à ce projet : selon l'article N 6.3.3, « ***toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée. Ainsi les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol*** ». Selon l'article N 6.3.4, « ***les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings et terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées sauf impossibilité technique. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines*** ».

Enfin, en application de l'article N 6.3.6 de ce règlement, « ***seules les eaux pluviales résiduelles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers le réseau public d'assainissement pluvial lorsqu'il existe, avec un débit de rejet maximum de 3 l/s/ ha aménagé*** ».

Or, la société pétitionnaire n'a pas explicité, dans sa demande de permis, le mode de gestion des eaux pluviales et de ruissellement. Le permis a donc été délivré en méconnaissance des articles N 6.3.3, N 6.3.4 et N 6.3.6 du règlement du PLU applicables à la zone Np.

Ce vice, selon le juge, n'affecte qu'une partie identifiable du projet et peut être régularisé par un permis modificatif n'apportant pas au projet un bouleversement tel qu'il en changerait la nature même.

Cf. CAA de Nantes, 31 janvier 2025, req. n°23NT00636

<https://www.legifrance.gouv.fr/juri>

**Mots clés : autorisation d'urbanisme, étude d'impact, photovoltaïque, serre**

**Un projet de serre photovoltaïque est soumis à étude d'impact si elle est le plus souvent fermée**

Dans cette affaire, une société a demandé au Tribunal Administratif (TA) d'annuler l'arrêté par lequel le maire lui a retiré le Permis de Construire (PC) qui lui avait été délivré pour une serre équipée de panneaux photovoltaïques destinée à la culture des asperges, **pour incompatibilité avec une activité agricole pérenne et méconnaissant ainsi la vocation de la zone.**

Pour rappel, aux termes de l'article R. 112-2 du Code de l'urbanisme, alors applicable, « *la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction* » de certaines surfaces identifiées aux 1° à 8° de cet article.

Ces dispositions sont importantes dans cette affaire, **car la création d'une surface de plancher soumet le PC à étude d'impact, le cas échéant au cas par cas : sont en effet soumis à un examen au cas par cas les « travaux ou constructions réalisés en une ou plusieurs phases, lorsque l'opération crée une surface de plancher supérieure ou égale à 10 000 m<sup>2</sup> et inférieure à 40 000 m<sup>2</sup> ».**

Ici, la serre agricole en litige, d'une surface de près de 17 000 mètres carrés, est composée d'une ossature en acier galvanisé, surmontée d'une toiture recouverte, pour une part, de panneaux solaires photovoltaïques, et pour une autre part, d'un film plastique monté sur des châssis ouvrants afin de permettre la ventilation de la serre, et que ses quatre façades sont fermées par le même film plastique, monté sur un système d'enroulement permettant une aération par les côtés.

**Le Conseil d'État relève que cette serre, eu égard à sa nature et à sa fonction, a vocation à demeurer le plus souvent fermée et à faire obstacle au passage. Cette serre constitue donc un espace clos et couvert au sens des dispositions de l'article R. 112-2 du Code de l'urbanisme.**

Cf. Conseil d'État, 25 février 2025, req. n°487007

<https://www.legifrance.gouv.fr/ceta/>

**Mots clés : autorisation d'urbanisme, PC, instruction**

**Urbanisme : l'effet d'une demande de pièces complémentaires partiellement illégale sur le délai d'instruction**

Dans cette affaire, les requérants sont propriétaires d'une maison sur laquelle a été édifée sans autorisation une extension de 57 m<sup>2</sup> d'emprise totale au sol. Pour régulariser cette situation, ils ont déposé une demande de Permis de Construire (PC) qui a été rejetée. Ils ont donc formé un recours gracieux contre cet arrêté, mais il a été rejeté aussi. Ils ont donc demandé au Tribunal Administratif (TA) de suspendre l'exécution de cet arrêté.

Le Conseil d'État rappelle sa jurisprudence du 9 décembre 2022 : à l'expiration du délai d'instruction d'une demande d'autorisation d'urbanisme, naît une décision de non-opposition à Déclaration Préalable (DP) ou un permis tacite. **Le délai d'instruction n'est ni interrompu, ni modifié par une demande, illégale, de compléter le dossier par une pièce supplémentaire qui n'est pas exigée par le Code de l'urbanisme. Dans ce cas, une**

**décision de non-opposition à DP ou un permis tacite naît à l'expiration du délai d'instruction, sans qu'une telle demande puisse y faire obstacle.**

Ici, deux pièces étaient demandées : la production d'une copie de la lettre du préfet relative au défrichement des parcelles et une pièce sur la superficie exacte située en zone UD de ces parcelles.

La demande relative à la superficie exacte située en zone UD des parcelles n'est pas une pièce obligatoire qui peut être exigée. Par contre, **la lettre du préfet relative au défrichement des parcelles du pétitionnaire est mentionnée à l'article R. 431-19 du Code de l'urbanisme et fait ainsi partie des pièces qui peuvent être exigées.**

**La demande relative à cette lettre a donc empêché la naissance d'un permis tacite à l'expiration du délai d'instruction** et à ce que la décision de refus de PC en litige soit regardée comme procédant illégalement au retrait d'un tel permis tacite.

*Cf. Conseil d'État, 4 février 2025, req. n°494180*

<https://www.legifrance.gouv.fr/>

**Mots clés : permis de construire, risque incendie, plan de prévention**

**Permis de Construire : la prise en compte du risque d'incendie quand le plan de prévention a été annulé**

Dans cette commune, le maire a accordé un Permis de Construire (PC) portant sur la réalisation d'une maison individuelle composée de deux logements, avec garage et piscine, avec avis favorable du service départemental d'incendie et de secours. Par la suite, le même pétitionnaire a demandé un permis modificatif pour la surélévation de la maison d'habitation de 38 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et la transformation de deux en quatre appartements.

Le maire a refusé d'accorder la demande modificative en se fondant sur l'avis conforme défavorable du préfet émis en application de l'article L. 422-5 du Code de l'urbanisme.

Le juge rappelle que pour apprécier si les risques d'atteintes à la salubrité ou à la sécurité publique justifient un refus de PC sur le fondement de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, **il doit être tenu compte tant de la probabilité de réalisation de ces risques que de la gravité de leurs conséquences, s'ils se réalisent.**

Ici, le terrain d'assiette du projet était rangé, au plan de prévention des risques d'incendie en forêt, en zone BO correspondant à un risque sévère d'incendie, dont le règlement prévoyait que, aussi longtemps que les ouvrages de protection collective n'étaient pas réalisés, les dispositions de la zone rouge inconstructible s'appliquaient. **Mais ce plan a été annulé, de manière définitive, par un jugement. Seulement, cette annulation s'est faite au motif d'une irrégularité de composition du dossier soumis à l'enquête publique préalable à son adoption, sans rapport direct avec les dispositions du règlement de zone.**

**Ainsi, le préfet pouvait valablement, non pas invoquer les dispositions normatives de ce plan, disparues de l'ordonnancement juridique, mais se fonder sur les études et plans réalisés au cours de cette procédure d'élaboration du plan et l'appréciation du risque d'incendie qui en découlait selon lui, pour se prononcer sur la demande de permis modificatif en litige.**

Mais le pétitionnaire a communiqué une étude qui révèle que la localisation des parcelles rend néanmoins possible, en cas d'incendie, une action offensive d'extinction de la part des groupes d'interventions. Cette même étude a démontré que le risque d'incendie auquel est exposé le terrain d'assiette du projet a été significativement diminué. Le juge en conclut que le préfet a commis une erreur d'appréciation au regard des dispositions de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme en rendant un avis conforme défavorable à ce projet.

*Cf. CAA de Marseille, 25 février 2025, req. n°23MA02306*

<https://www.legifrance.gouv.fr/>

## Mots clés : code civil, trouble de voisinage

### Privation d'une vue sur mer et trouble anormal du voisinage

En l'espèce, la Cour de cassation était saisie d'un pourvoi dirigé contre un arrêt de la Cour d'Appel (CA) de Bastia du 19 juin 2019, ayant condamné une SCI à la démolition d'un mur édifié en limite séparative et à l'indemnisation du propriétaire voisin, **au motif que cette construction obstruait une vue panoramique sur la mer, causant ainsi un trouble anormal de voisinage**. Dans l'affaire, le trouble résidait dans l'édification d'un mur de 2,30 m, remplaçant un mur préexistant d'environ 1 m, ce qui avait pour effet de bloquer la vue sur la baie dont jouissait auparavant la propriété voisine.

La Cour de cassation rejette le pourvoi et confirme la décision de la CA, consacrant ainsi le principe selon lequel **l'élévation d'un mur en remplacement d'un mur plus bas peut constituer un trouble anormal du voisinage lorsqu'elle prive un fonds d'une vue dont il disposait antérieurement**.

La CA avait ordonné la démolition du mur litigieux et la remise en état du mur mitoyen d'origine. Bien que cette décision soit plutôt rare, car la démolition d'une construction achevée porte une atteinte importante au droit de propriété, la jurisprudence considère que la démolition est possible lorsque le trouble excède manifestement les inconvénients normaux du voisinage et qu'aucune autre solution ne permet d'y remédier.

Le rejet du pourvoi par la Cour de cassation valide cette approche, **confirmant que la disproportion du mur et son impact visuel justifient sa suppression**.

*Cf. Cour de cassation, Civ. 3e, 14 mars 2024, n° 19-21.361*

<https://www.senat.fr/leg/ppl24-195.pdf>