

## ACTUALITES URBANISME – ENVIRONNEMENT

#1 – Janvier - Mars 2025

Notre premier numéro d'Actualités Urbanisme – Environnement porte sur les nouveautés réglementaires et l'actualité jurisprudentielle de ce premier trimestre 2025.

---

### DROIT DE L'URBANISME

---

#### ACTUALITE REGLEMENTAIRE

- **[Décret n° 2024-1043 du 18 novembre 2024 : dématérialisation obligatoire](#)**

Depuis le 1er janvier 2025, les **personnes morales doivent déposer leurs demandes d'autorisation d'urbanisme par voie dématérialisée** dans les communes de plus de 3 500 habitants.

Le décret consacre par ailleurs la possibilité de permis d'aménager en « tranches », avec des garanties financières adaptées à chaque étape.

#### ACTUALITE JURISPRUDENTIELLE

- **[Conseil d'État, 2ème - 7ème chambres réunies, 21/02/2025, 493902](#)**

Concernant la suspension du délai de péremption d'un permis de construire en cas de recours, il est précisé que ce délai est suspendu jusqu'à la décision juridictionnelle définitive.

Par ailleurs, la mise en place d'une base de vie chantier, la présence d'un compresseur, d'une pelleuse et de micropieux sont suffisants pour matérialiser un « début d'exécution » faisant obstacle à la caducité de ce permis.

- **[Conseil d'État, 12 mars 2025 – n° 470579](#)**

Sur l'intérêt à agir contre un permis modificatif, l'atteinte aux conditions d'occupation et de jouissance du bien des requérants doit résulter du permis modificatif et non du permis initial.

- **[Cour administrative d'appel de Bordeaux, 11 mars 2025 – n° 22BX02639](#)**

La Cour affirme, au visa des articles L123-23 et R121-4 du code de l'urbanisme, qu'un espace peut être considéré comme remarquable ou caractéristique du patrimoine du littoral sans qu'il soit besoin de rechercher s'il contribue ou non au maintien des équilibres biologiques ou

présente un intérêt écologique. Une parcelle peut ainsi former avec un espace remarquable une unité paysagère justifiant que l'ensemble soit qualifié de site ou paysage remarquable à préserver, quelles que soient par ailleurs les qualités intrinsèques de cette parcelle.

Cette décision s'inscrit dans la lignée de la jurisprudence rendue en matière de zonage agricole ou naturel.

- **CE, 4 février 2025, 1<sup>ère</sup> et 4<sup>ème</sup> ch. réunies, Commune de Contes, n° 494180**

Une demande de pièces complémentaires suspend nécessairement le délai d'instruction dès lors que celle-ci vise une ou plusieurs pièces figurant parmi la liste des documents prévue par le Code de l'urbanisme, quand bien même certains autres documents réclamés ne seraient pas légalement exigibles.

---

## DROIT DE L'ENVIRONNEMENT : ACTUALITE JURISPRUDENTIELLE

---

- **CE, 25 février 2025, n°487007 : serre photovoltaïque, « espace clos et couvert »**

**Une serre photovoltaïque qui a vocation à demeurer le plus souvent fermée et à faire obstacle au passage, doit être regardée comme constituant un espace clos et couvert pour le calcul de la surface de plancher** (permettant entre autres de déterminer si le projet est soumis à évaluation environnementale ou étude d'impact).

En l'espèce, la serre agricole, d'une surface de près de 17 000 mètres carrés, était composée d'une ossature en acier galvanisé, surmontée d'une toiture recouverte en partie de panneaux solaires photovoltaïques, et pour une autre part d'un film plastique monté sur des châssis ouvrants, les quatre façades étant fermées par le même film plastique.

- **Tribunal administratif d'Orléans, 13 février 2025, n° 2402086**

Le Tribunal réaffirme que la présomption légale de raison impérative d'intérêt public majeur n'exclut pas de rapporter la preuve de l'absence de solution alternative satisfaisante. En l'espèce, la société pétitionnaire avait écarté des sites alternatifs satisfaisants sans justifications convaincantes.

Cette décision pourrait confirmer une tendance jurisprudentielle visant à exercer un contrôle plus exigeant sur cette condition, ce qui serait susceptible de constituer un nouvel écueil pour les porteurs de projets.

Contact :

**Caroline CAMIERE**

*Avocat Associé – Département de  
Droit Public des Affaires*

[cc@axipiter.fr](mailto:cc@axipiter.fr)

Tél : 06 75 29 50 92