

## 1. RÈGLEMENT DU PLU, LOCAUX D'HABITATION ET EXERCICE DES PROFESSIONS LIBÉRALES



*Questions de Madame Annie Derest,  
Direction de l'aménagement, Commune de Boulogne-Billancourt*

- **Question n° 1 :** *L'exercice de professions libérales (avocats, vétérinaires, médecins, dentistes...) au sein d'immeubles d'habitation soumis au régime de la copropriété pose parfois des problèmes de cohabitation. L'implantation de ces activités peut-elle être réglementée voire interdite dans ces immeubles par les PLU ?*

**Réponse** L'article L. 121-1 du code de l'urbanisme fait figurer la diversité des fonctions urbaines parmi les objectifs des documents d'urbanisme. Il en ressort qu'un règlement ne peut pas interdire ces activités dans les zones urbaines, sauf motif d'urbanisme (très difficile à trouver en l'occurrence) justifié dans le rapport de présentation. Ce principe de diversité est d'ailleurs indirectement repris dans les dispositions de l'article R. 123-9, d'où il résulte que toutes les constructions ou activités qui ne sont pas interdites ou soumises à conditions dans les articles 1 et 2 des règlements de zone sont autorisées. **Il suffit donc de ne pas mentionner ces activités dans le règlement ; il en résultera qu'elles seront autorisées.**

Par ailleurs, la question de leur exclusion au sein d'un immeuble régi par le statut de la copropriété relève de la législation relative à la copropriété (règlement de cette dernière et/ou des décisions de l'assemblée générale des copropriétaires), non du code de l'urbanisme.

Dans ces conditions, le problème de la classification des locaux utilisés par ces professions libérales au sein des neuf destinations prévues à l'article R. 123-9 apparaît secondaire au regard de la problématique posée et n'a de conséquence qu'en ce qui concerne le champ d'application du permis de construire ou de la déclaration préalable.

- **Question n° 2 :** *Dans quelle destination classer les locaux d'exercice de ces activités libérales lors de l'écriture des PLU ?*

**Réponse** En l'absence de précision jurisprudentielle, ces locaux semblent relever de la destination « bureaux ». En effet, même si un rapprochement est possible avec la destination « commerce » en raison de l'accessibilité à la clientèle (élément important de distinction entre les destinations « bureaux » et « commerces »), les activités qu'ils accueillent ne consistent pas en la vente directe de produits ou marchandises. La jurisprudence administrative considère, par ailleurs, qu'il n'est pas possible de se référer au statut sous lequel la profession est exercée. Ce dernier n'est pas susceptible d'avoir de conséquence sur les questions d'urbanisme (ici le stationnement), qui sont les seules qui relèvent du PLU.

En revanche, comme sous le régime des plans d'occupation des sols, **il est recommandé aux auteurs des PLU de définir, dans le glossaire annexé au règlement, le contenu des différentes destinations de l'article R. 123-9** et de

préciser, en l'espèce, que les activités des professions libérales sont exercées dans des locaux que les auteurs du PLU de Boulogne-Billancourt rattachent à la catégorie « bureaux ».

Concernant les logements comportant des locaux accessoires utilisés en profession libérale, ici aussi, le juge administratif n'a pas eu à prendre position sur la notion de local accessoire, ni sur la technique (fréquemment utilisée) consistant à fixer un pourcentage de SHON et, par conséquent, sur les seuils adéquats. Elle semble toutefois encore utilisable, même depuis l'intervention du décret du 5 janvier 2007. À titre d'exemple, le PLU de Paris retient très souvent la proportion du tiers. Il semble plus prudent de ne pas aller au-delà.

J.-F. I.