

>> L'ÉCRITURE DE L'ARTICLE 12 DU RÈGLEMENT DES PLU

Yves Pittard, avocat honoraire

Fiche 4

PRÉVENTION DES DIFFICULTÉS D'APPLICATION

Au nombre des difficultés que peut susciter l'application des prescriptions définissant les exigences en matière d'aires de stationnement, il en est un certain nombre auxquelles la rédaction du règlement est totalement étrangère, avec la conséquence que, quelle qu'elle soit, elle n'est pas susceptible de les éviter (voir fiche 1-3).

Il en est d'autres, en revanche, qu'une écriture appropriée de l'article 12 peut prévenir. Dans cette perspective, les rédacteurs de celui-ci doivent prendre en compte les éléments suivants.

1. La nécessaire prise en compte des conséquences des dispositions de l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme

Après avoir énuméré les règles que le règlement du PLU peut comporter, en tout ou en partie, l'article R. 123-9 dispose : « *les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* ».

Il a été précédemment indiqué qu'il était donc légalement possible d'imposer, dans une même zone, en matière de réalisation d'aires de stationnement, des obligations plus ou moins strictes, liées à la destination des constructions (voir fiche 3-1).

Ceci étant, pour éviter (ou limiter) les difficultés d'application trois précautions doivent être prises.

En premier lieu, l'article 12 ne doit pas édicter des exigences pour des destinations autres que celles limitativement énumérées par l'article R. 123-9.

En second lieu, à l'intérieur d'une destination donnée, toute différenciation pouvant apparaître comme fondée sur telle ou telle nature particulière de celle-ci (habitat individuel – habitat collectif ; commerce alimentaire – ameublement...) serait illégale, avec la conséquence que sa mise en œuvre à l'occasion de la délivrance des autorisations d'occupation du sol pourrait être utilement contestée devant le juge administratif¹.

¹ Comme précédemment indiqué, pour les constructions à usage d'habitation, la seule différenciation possible est celle voulue par le législateur pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État (voir fiche 2-1).

En revanche, il est parfaitement possible, pour telle ou telle destination, d'imposer des obligations plus ou moins strictes en fonction de l'importance de la **surface de plancher**. En pareil cas, lorsqu'est retenu un système de tranches, assorti d'exigences variables, il importe de préciser si le décompte des places exigibles doit être effectué tranche par tranche ou s'il convient d'appliquer globalement, pour la totalité de la **surface de plancher**, la norme prévue pour la tranche supérieure dans laquelle se situe l'opération.

En troisième lieu, pour permettre à l'autorité compétente de disposer, dans tous les cas, d'une référence pour la détermination de la norme applicable, certains règlements comportent une formule telle que celle-ci : « *la règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables* ». Il va sans dire que l'identification retenue par le service instructeur est susceptible de générer des contentieux².

2. La nécessaire prise en compte de la suppression du caractère d'ordre public des dispositions concernant le stationnement dans le RNU

Depuis le 1^{er} octobre 2007, l'article R. 111-6 du code de l'urbanisme qui prévoit que « *le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer [...] la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet* » ne présente plus un caractère d'ordre public.

Il en résulte que dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme, en l'absence de prescriptions édictées à cet égard par le règlement, l'autorité compétente ne peut légalement subordonner la délivrance de l'autorisation d'occupation du sol à la réalisation d'aires de stationnement.

Un PLU qui n'imposerait aux constructeurs aucune obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement, ou qui n'en imposerait que pour certaines destinations ne serait d'ailleurs nullement illégal puisque seules les règles relatives à l'implantation des constructions doivent nécessairement être fixées.

En conséquence, s'ils ne veulent pas priver l'autorité compétente de la possibilité d'imposer la réalisation d'aires de stationnement, les rédacteurs de l'article 12 doivent veiller à ce que l'écriture de celui-ci ne comporte aucune faille. De ce point de vue, chaque fois que sont fixées des normes chiffrées, la prudence commande de faire précéder l'énoncé de celles-ci de la formule générale suivante : « *le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques* ». De la sorte, en l'absence de dispositions particulières relatives à telle ou telle destination, l'évaluation des besoins sera effectuée au regard des caractéristiques propres de l'opération³.

² CE 24 avril 1981, req. n° 19113.

³ CAA Lyon 8 février 2007, M. Maubleu, req. n° 04LY01361.

3. La nécessaire prise en compte d'un certain nombre de difficultés récurrentes

Au nombre des difficultés que provoque souvent l'application des prescriptions de l'article 12, il en est trois qui, du fait de leur caractère récurrent, doivent être particulièrement prises en compte lors de leur écriture.

■ Les travaux sur des constructions existantes

Lorsque des travaux sont entrepris sur une construction existante (extension, surélévation, changement de destination), il n'est pas rare que celle-ci ne soit pas conforme aux exigences en matière de stationnement des véhicules applicables à la date à laquelle est délivrée l'autorisation sollicitée.

S'ils veulent éviter les difficultés que pourrait susciter l'application de la jurisprudence Sekler⁴, les rédacteurs de l'article 12 du règlement peuvent utilement envisager d'y insérer des dispositions spécifiques visant la modification des constructions existantes⁵. Le Conseil d'État a en effet jugé : « la circonstance qu'une construction existante n'est pas conforme à une ou plusieurs dispositions d'un plan d'occupation des sols régulièrement approuvé ne s'oppose pas, en l'absence de dispositions de ce plan spécialement applicables à la modification des immeubles existants, à la délivrance ultérieure d'un permis de construire s'il s'agit de travaux qui, ou bien doivent rendre l'immeuble plus conforme aux dispositions réglementaires méconnues, ou bien sont étrangers à ces dispositions ».

■ Les constructions ayant plusieurs destinations

Pour éviter toute difficulté et, notamment, couper court à toute interrogation sur le point de savoir s'il y a lieu ou non de prendre en compte, pour déterminer la norme qui sera alors appliquée à l'ensemble de l'opération, la destination principale de la construction, il est souhaitable que l'article 12 précise expressément que, chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

■ Le dimensionnement des emplacements

Au-delà de la question du nombre des emplacements, il n'est pas exceptionnel qu'au contentieux se pose également celle de leur dimensionnement. Aussi, dans certains cas, il peut paraître utile de fixer dans le règlement la superficie qui doit être affectée à chacun d'eux, en y incluant leurs accès directs. De ce point de vue, la norme habituellement retenue est de 25 mètres carrés par emplacement.

⁴ CE 27 mai 1988, Mme Sekler, req. n° 79530.

⁵ CAA Paris 7 juin 2007, Société civile Cegeha, req. n° 06PA00168.