

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

Yves Pittard, avocat honoraire

### Fiche 1

#### **OBSERVATIONS GÉNÉRALES SUR LES PRESCRIPTIONS FIXANT LES EXIGENCES EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

L'article 12 du règlement des PLU a pour objet de fixer « *les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement* » (c. urb., art. R. 123-9).

### **1. Nouvelle approche de l'ampleur des exigences en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Telles que définies par les POS, les exigences en matière de stationnement étaient, le plus souvent, jugée excessives par les opérateurs.

Indépendamment du surcoût important qui en résultait parfois pour eux (notamment le cuvelage des parkings en sous-sol), ils faisaient fréquemment valoir qu'il leur était souvent impossible de vendre aux acquéreurs d'appartements la totalité des emplacements réalisés.

En pareille hypothèse, alors même que ceux-ci étaient réputés correspondre aux besoins de leur opération, il leur était parfaitement loisible de les vendre à des tiers, le contrôle opéré par l'autorité administrative ne pouvant porter que sur l'effectivité de leur réalisation.

La loi SRU a imposé aux auteurs des documents d'urbanisme une nouvelle approche des exigences en matière de réalisation d'aires de stationnement. **Cette nouvelle approche a d'ailleurs été accentuée par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement.**

Il est en effet apparu au législateur que la détermination de l'ampleur de celles-ci pouvait constituer un instrument efficace au service des objectifs énoncés à l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme, placés sous le signe du « *respect des objectifs du développement durable* », au nombre desquels figurent « *la diminution des obligations de déplacements et le développement des transports collectifs* ».

C'est dans cette perspective et avec ce souci qu'il a été prévu, dans certaines hypothèses, d'imposer une limitation à ces exigences, et ce, par la fixation de plafonds (voir fiche 2).

### **2. Suppression du caractère d'ordre public des dispositions concernant le stationnement dans le RNU**

Au prix d'une légère modification de sa rédaction (destinée à tenir compte du fait que sont désormais visés l'ensemble des permis et les décisions prises sur une

déclaration préalable et non seulement les permis de construire), le nouvel article R. 111-6 du RNU prévoit, comme l'ancien article R. 111-4, que peut être imposée « *la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet* ».

Il convient toutefois de relever que, depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2007, cette disposition ne présente plus un caractère d'ordre public et, qu'en conséquence, elle n'est désormais pas applicable dans les territoires dotés d'un PLU (ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu).

Il en résulte qu'en l'absence de détermination dans le PLU d'obligations relatives au stationnement des véhicules (le cas échéant, pour certaines seulement des destinations visées à l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme) ou en présence de prescriptions très laxistes, un refus de permis n'est pas susceptible d'être fondé sur l'article R. 111-6 du code de l'urbanisme.

### **3. Délimitation du contenu des fiches consacrées à l'écriture de l'article 12**

Étant insérées dans une série consacrée à l'écriture de l'ensemble des articles du règlement du PLU, celles portant sur l'article 12 verront leur contenu, pour l'essentiel, limité aux problèmes posés par l'expression juridique des obligations imposées aux constructeurs en matière d'aires de stationnement.

En conséquence, les difficultés qui peuvent survenir relativement à la mise en œuvre des prescriptions de l'article 12, à l'occasion de l'instruction des demandes d'autorisation d'occupation du sol, ne seront envisagées que dans la mesure où il est possible de les prévenir par une rédaction appropriée du règlement.

En revanche, resteront en dehors du cadre de l'étude celles qui peuvent surgir quelle que soit la rédaction retenue. Ainsi, ne seront pas examinés les problèmes que peut poser, en cas d'impossibilité technique de réaliser les aires de stationnement correspondant aux prescriptions de l'article 12, le recours à l'une des solutions de remplacement prévues par l'article **L. 123-1-12** du code de l'urbanisme<sup>1</sup>.

De la même façon, ne seront pas davantage envisagées les difficultés qui peuvent survenir en cas de division, sans changement de destination, d'un immeuble à usage d'habitation existant. En effet, dans cette hypothèse, la division n'est soumise à aucun contrôle préalable de l'autorité administrative, de telle sorte que ne peut être que pénale la sanction de la non-prise en compte des incidences de la division sur les exigences en matière d'aires de stationnement.

Au nombre des difficultés que peut susciter l'application des prescriptions de l'article 12, peut également être mentionnée celle à laquelle sont confrontés les services instructeurs dès lors que les plans des bâtiments ne constituent pas une pièce susceptible d'être légalement exigée du pétitionnaire. Il leur est donc difficile, voire impossible de s'assurer du respect des exigences réglementaires<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Ces difficultés sont de plusieurs ordres : appréciation de la réalité de l'impossibilité technique, appréciation de l'opportunité du recours à l'une des solutions de remplacement et appréciation du respect de la hiérarchisation de ces solutions.

<sup>2</sup> À cet égard, on peut d'ailleurs noter que le juge (administratif ou pénal) ne se borne pas à vérifier si le nombre des emplacements prévus ou réalisés correspond bien à l'exigence réglementaire. Il prend également en compte leurs dimensions et leur configuration pour s'assurer qu'ils sont effectivement utilisables.