

>> **PLU ET LOGEMENT**

Françoise Zitouni

Fiche 2

CONTENU ET PORTÉE DES OBLIGATIONS RÉSULTANT DES NORMES SUPÉRIEURES

Le contenu du PLU en matière de logement est largement déterminé par les obligations résultant des normes d'encadrement de ce document. Deux dispositions précisent l'objet et la portée de ces obligations.

L'article L. 101-2, qui fixe les dispositions générales communes à tous les documents d'urbanisme, impose notamment au PLU de déterminer les conditions permettant d'assurer la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat. L'article L. 131-4, indique que le PLU doit être compatible avec les dispositions du SCOT, ainsi qu'avec celles du PDU et du PLH. Ces différents documents de planification, qu'ils soient généralistes ou sectoriels, visent à renforcer la mixité et la cohésion sociales et urbaines par la diversité et l'accessibilité de l'offre de logements. Les prescriptions qu'ils contiennent tendent en particulier à favoriser une offre de logements sociaux suffisante, notamment dans les communes déficitaires en logements sociaux soumises à l'obligation de réalisation de l'article 55 de la loi SRU (CCH, art. L. 302-5 et s.). Bien que cette obligation ne soit pas directement opposable au PLU¹, elle l'est par l'intermédiaire du PLH qui indique, pour chaque commune entrant dans le champ d'application de ce dispositif, les objectifs de réalisation de logements sociaux prescrits par l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation. La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014 renforce encore le lien entre PLU et PLH en prévoyant que le PLU intercommunal peut tenir lieu de PLH et intégrer directement le contenu de ce document dans les OAP et dans le programme d'orientations et d'actions (POA).

1. Le principe de mixité de l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme

L'article 101-2 du code de l'urbanisme, créé par l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du Livre 1^{er} du code de l'urbanisme, reprend les dispositions relatives à « *la diversité des fonctions urbaines et rurales* », à « *la mixité sociale dans l'habitat* » et à « *la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat* » qui figuraient jusque-là aux articles L. 110 et L. 121-1 du code de l'urbanisme. Le Conseil constitutionnel² considère que les dispositions de l'ancien article L. 121-1, en raison de leur imprécision, doivent être entendues comme imposant seulement

¹On peut établir une analogie avec la jurisprudence relative à l'obligation de réalisation de terrains d'accueil des gens du voyage contenue dans la loi Besson du 31 mai 1990 : CE 12 déc. 1997, Erhard, req. n° 164874 : « *de telles dispositions [...] n'impliquent pas que les POS doivent nécessairement prévoir lors de leur élaboration, de leur modification ou de leur révision des terrains réservés [à l'accueil des gens du voyage]* ».

²Décision n° 2000-436 DC du 7 décembre 2000, Solidarité et renouvellement urbains.

aux auteurs des documents d'urbanisme une obligation de moyens qu'ils satisfont en déterminant librement les conditions permettant notamment d'assurer des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes en tenant compte de l'équilibre entre emploi, habitat, commerces et services ainsi que de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs.

En conséquence, le juge administratif exerce un simple contrôle de compatibilité entre les règles fixées par ces documents et les dispositions de l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme (anciennement article L. 121-10). Il s'agit d'un contrôle normal³ qui le conduit en général à apprécier globalement, à l'échelle de l'ensemble du territoire couvert par le document d'urbanisme et de l'équilibre entre les différentes zones, la traduction de l'objectif de satisfaction des besoins en matière d'habitat, sans exclure un examen isolé de certains zonages⁴.

Dans un arrêt du 18 décembre 2017⁵, le conseil d'État confirme l'exigence d'un rapport de compatibilité entre un PLU et les principes directeurs figurant dans l'article L 121-1. Il rappelle que les documents d'urbanisme, et en particulier les PLU, doivent contenir des mesures tendant à la réalisation des objectifs énoncés par cet article, ces mesures ne pouvant faire l'objet que d'un contrôle de compatibilité.

On peut supposer que la position du juge administratif restera la même au regard du nouvel article L 101-2, bien que les dispositions résultant de l'ordonnance de recodification de 2015 ne fassent pas référence à une obligation de compatibilité du PLU avec les objectifs énoncés par cet article (art. L 131-4) mais imposent au document de planification de les respecter (art. L 151-1)⁶. En effet, l'obligation de respect découle de l'existence d'un rapport hiérarchique entre les normes, sans préjuger de la compatibilité ou de la conformité de la norme inférieure avec la norme supérieure.⁷

Le contrôle juridictionnel de la compatibilité du POS ou du PLU avec le principe d'équilibre⁸ comme avec celui de diversité de l'habitat a rarement abouti à l'annulation totale ou même partielle du plan, les juridictions chargées d'en assurer le respect se montrant plutôt réticentes à l'égard de la généralité de leur formulation. En se référant au registre des obligations de moyens, la réforme de 2015 semble faire prévaloir l'efficacité d'un dispositif décisionnel fondé sur l'évaluation des décisions d'urbanisme⁹ au regard d'objectifs fixés par les

³CE 10 févr. 1997, Assoc. pour la défense des sites de Théoule, req. n° 125534, concl. L. Touvet. Pour une illustration du contrôle normal relatif aux besoins en matière d'habitat, voir CAA Marseille, 30 août 2001, Sàrl Action foncière parisienne de construction, req. n° 98MA00594. Dans certains cas, ce contrôle peut être restreint : voir par exemple CE 12 janv. 2002, M. Janin, req. n° 215314 ; CAA Bordeaux 26 févr. 2004, M. et Mme Galmot, req. n° 00BX02892.

⁴TA Nice, 25 mai 1987, Commune de Callian, req. n° 544/87/11 ou 23 déc. 1987, Delbos, req. n° 1431/86/II, par exemple en ce qui concerne le principe d'équilibre.

⁵CE 18 déc. 2017, n° 395216.

⁶Obligation de respect introduite par la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010.

⁷Voir J.-P. Lebreton, « La compatibilité en droit de l'urbanisme », AJDA 1991, p. 491. Selon l'auteur, « le rapport entre les normes inférieure et supérieure paraît plus ou moins étroit. Mais cela ne tient pas à la nature, invariable, du lien qui les unit (...) mais au degré de complétude et de précision de la norme supérieure, c'est-à-dire sa substance ».

⁸L'ancien article L. 121-10 du code de l'urbanisme posait un principe d'équilibre entre objectifs d'aménagement (prenant en compte l'habitat) et de protection, principe que l'on retrouve ensuite au 1° de l'article L. 121-1, la référence à « la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat » étant reprise au 2° du même article relatif au principe de mixité sociale dans l'habitat.

⁹Cf. Fiche n° 1.

politiques publiques sur un contrôle juridictionnel de la compatibilité trop peu exigeant.

2. Les objectifs du SCOT en matière d'équilibre social de l'habitat

La soumission du PLU au principe de mixité est confortée par l'obligation de compatibilité avec les dispositions du SCOT qui « *définit les objectifs et les principes de la politique de l'habitat au regard, notamment, de la mixité sociale [...]* » (c. urb., art. L. 141-12) dans le respect des objectifs énoncés à l'article L 101-2. La mixité sociale dans l'habitat apparaît donc comme une orientation transversale majeure mais non exclusive du SCOT. D'autres objectifs du schéma tels que le renouvellement urbain, l'efficacité énergétique, la promotion d'un habitat durable, de qualité, ou encore accessible aux handicapés concernent aussi l'habitat.

Le décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 conférait aux éléments constitutifs du document d'orientations générales (DOG) du SCOT – orientations, objectifs, délimitation d'espaces ou de sites à protéger – une plus ou moins grande normativité qui déterminait l'appréciation de la compatibilité du PLU avec ces éléments. Les dispositions réglementaires relatives au DOG, que la loi Grenelle rebaptise document d'orientations et d'objectifs (DOO), sont désormais déclinées dans la partie législative du code de l'urbanisme.

Ainsi, en matière d'habitat, le DOO doit définir des objectifs d'offre de nouveaux logements et d'amélioration ou de réhabilitation du parc de logements existants, publics ou privés. Le DOO détaille les objectifs d'offre de nouveaux logements fixés par le PADD en mettant l'accent sur l'adéquation de l'offre aux besoins actuels et futurs à la fois en volume, en établissant une programmation dans le temps de ces objectifs, et en diversité, en fixant un ratio de logements sociaux par rapport à l'offre globale de logements. Ces objectifs peuvent être chiffrés (nombre ou pourcentage de logements à réaliser par catégorie) et répartis entre EPCI ou par commune (et non par secteurs, comme pour d'autres dispositions du SCOT) de manière à faciliter leur traduction à l'échelle des PLH et des PLU communaux et intercommunaux tout en préservant le pouvoir d'appréciation des auteurs du PLU. En revanche, ils ne peuvent être déclinés à des échelles territoriales plus restreintes sans empiéter sur le champ d'intervention des PLU, à l'instar de certains SCOT contraignants qui contiennent des pré-rédactions de servitudes visant à imposer aux PLU le respect de pourcentages de production de logements sociaux dans chaque programme ou de la localisation précise de ces programmes¹⁰. En effet, les règles relatives au contenu du DOO du SCOT

¹⁰Par exemple, le SCOT de Métropole-Savoie, approuvé en juin 2005, détermine des pôles préférentiels d'urbanisation à partir de l'inventaire des disponibilités foncières bien situées et desservies par les transports en commun établi par le PLH. Ces sites devront accueillir au moins 50 % des logements nouveaux nécessaires pour répondre aux besoins de l'agglomération ; dans les communes concernées par l'article 55 de la loi SRU, ils devront contribuer à résorber significativement les déficits par la réalisation d'au moins 30 % de logements locatifs sociaux. Le SCOT reconnaît cependant aux collectivités locales compétentes une marge d'appréciation pour passer de la localisation indicative de ces pôles dans les documents graphiques à leur délimitation dans les PLU concernés. Le SCOT comporte de plus l'obligation, pour toute opération d'aménagement significative, de prévoir au moins 20% de logements locatifs sociaux, règle qui devient systématique pour les opérations à destination d'habitat de plus de 5000 m² de plancher. Dans le même sens, le SCOT du Pays de Gex, approuvé en 2007, impose le respect d'un

excluent la possibilité de circonscrire des espaces destinés au développement de l'habitat, alors même qu'elles prévoient expressément la possibilité de définir la localisation ou la délimitation d'espaces et de sites à protéger (c. urb., art. L 141-10, 1°) assez précisément pour permettre d'identifier les terrains inscrits dans ces limites. Toutefois, le décret n°2012-290 du 29 février 2012 relatif aux documents d'urbanisme élargit cette possibilité aux secteurs dans lesquels le DOO institue des valeurs planchers de densité, qui doivent être délimités dans les documents graphiques de manière à permettre l'identification des terrains inclus dans ces secteurs (art. R 141-6). Si les rédacteurs du SCOT décident de les mettre en place, ces règles, favorables à l'augmentation de l'offre de logements, auront pour effet de rendre inapplicables les règles des PLU qui définissent des densités inférieures à ces valeurs-planchers au-delà d'un délai de 24 mois (art. L 142-3).

En dehors de cette exception, les SCOT ne contiennent que des orientations, des objectifs ou des principes qui ne doivent pas interférer par leur précision avec celles qui relèvent des PLU.

Favorable à un encadrement souple des PLU, le conseil d'État a précisé dans une décision du 18 décembre 2017 les modalités d'appréciation de la compatibilité d'un PLU avec un SCOT, le juge devant « *rechercher, dans le cadre d'une analyse globale le conduisant à se placer à l'échelle de l'ensemble du territoire couvert en prenant en compte l'ensemble des prescriptions du document supérieur, si le plan ne contrarie pas les objectifs qu'impose le schéma, compte tenu des orientations adoptées et de leur degré de précision, sans rechercher l'adéquation du plan à chaque disposition ou objectif particulier* »¹¹. Cette décision s'inscrit dans la continuité d'une jurisprudence (en matière notamment d'aménagement commercial) qui atténue la portée d'orientations de SCOT rédigées de façon trop précise ou trop impérative en affirmant la compatibilité de dispositions de PLU qui s'en écartent.¹²

La lecture globale des orientations du SCOT préconisée par le conseil d'État peut être interprétée comme un affaiblissement de la portée du SCOT vis-à-vis des PLU. Cependant, la transversalité des orientations d'aménagement qu'il doit mettre en cohérence justifie cette interprétation. En dehors des dispositions spécifiques à l'habitat, d'autres orientations du SCOT concourent en effet à la réalisation d'une politique de l'habitat. En particulier, la possibilité de soumettre l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs à des conditions de densité ou de

pourcentage minimum de 20% de logements sociaux à toute opération de construction destinée à l'habitation dont la surface de plancher est supérieure à 5 000 mètres carrés. Appelée à se prononcer sur la compatibilité d'un projet avec cette disposition, la CAA de Lyon a admis, dans un arrêt du 8 novembre 2011 (Société Investissements Internationaux, req. N° 10LY01628), que les particularités du territoire et l'importance des orientations définies par le SCOT en matière d'équilibre social de l'habitat justifiaient l'édiction de prescriptions spécifiques de nature à assurer le respect des objectifs prévus par la loi. Une telle disposition, bien qu'elle s'appuie sur l'opposabilité du SCOT aux projets d'aménagement et de construction de plus de 5000 m² de surface de plancher, méconnaît l'habilitation législative donnée aux auteurs du PLU qu'elle prive de toute marge de manœuvre et elle a pour effet de dénaturer le rapport de compatibilité entre PLU et SCOT (voir comm. J.-P. Brouant, *AJDA* 2012, p. 391).

¹¹ CE, 18 déc. 2017, Regroupement des organismes de sauvegarde de l'Oise, n° 395216 : En fixant un objectif de création de logements qui conduisait à un dépassement des seuils de croissance démographique fixés par le SCOT du Pays de Thelle, le PLU n'est pas par lui-même incompatible avec les objectifs et les orientations du SCOT. V. Comm. J.-P. Strebler, « Compatibilité du PLU avec le SCOT : le discours de la méthode », *RDI* 2019, p. 125.

¹² V. J. Tremeau, « Comment apprécier la compatibilité d'un PLU avec les normes supérieures », *AJDA* 2018, p. 1348.

desserte par les transports collectifs est de nature à inciter les PLU à drainer la construction de programmes de logements mixtes vers ces secteurs d'urbanisation préférentielle, avec néanmoins le risque de créer de nouvelles inégalités spatiales d'accès au logement.

3. **Les objectifs contenus dans les documents de planification sectorielle**

Le PLU doit également être compatible avec les documents de planification sectorielle élaborés à l'échelle intercommunale : PLH et PDU. Lorsque l'un de ces documents (ou un SCOT) est approuvé postérieurement à un PLU, ce dernier doit être mis en compatibilité avec ses orientations dans un délai de trois ans, le préfet étant juridiquement doté d'un pouvoir de substitution pour réviser ou modifier le PLU (c. urb., art. L 153-51). Le délai de mise en compatibilité est réduit à un an pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus par le PLH et nécessitant une modification du plan (c. urb., art. L. 131-4). Lorsque le PLU est établi par un EPCI compétent en matière d'habitat ou qui est autorité organisatrice de transports, il peut tenir lieu de PLH et de PDU.

3.1. **Le programme local de l'habitat**

Le PLH définit les objectifs, les principes et les moyens de mise en œuvre d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et à favoriser une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre, précisant en particulier les « *objectifs d'offre nouvelle* » (CCH, art. L. 302-1). Le PLU doit permettre la mise en œuvre du programme d'actions territorialisé du PLH qui indique les objectifs quantifiés et la localisation de l'offre nouvelle de logements et d'hébergements par commune et le cas échéant par secteur géographique. Le découpage du territoire intercommunal en secteurs regroupant plusieurs communes interdisait de préfigurer des servitudes relevant des PLU en imposant le choix de l'implantation des opérations et des typologies de logements. La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 a privilégié une déclinaison du programme d'actions du PLH à l'échelle de la commune¹³ pour faciliter la mise en cohérence des PLU avec le PLH et le rééquilibrage de la répartition géographique des logements au sein de l'agglomération. Le programme d'actions retenu par le PLH doit préciser, pour chaque commune, le nombre et les types de logements à réaliser¹⁴, les moyens à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et les principes fixés, l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et d'opérations d'aménagement de compétence communautaire et enfin les orientations relatives à l'application des différents secteurs de logements prévus par le PLU (CCH, art. L 302-1, IV).

¹³ CCH, art. L 302-, IV : « Le PLH comprend un programme d'actions détaillé par commune et, **le cas échéant**, par secteur géographique ».

¹⁴ Avant la loi de mobilisation pour le logement, le programme d'actions n'indiquait la répartition prévisionnelle des logements sociaux entre les différentes communes-membres de l'EPCI que lorsque l'agglomération comprenait des communes déficitaires en logements sociaux soumises à l'article 55 de la loi SRU.

Le rapport de compatibilité entre le PLU communal ou intercommunal et le PLH doit donc être interprété plus strictement qu'auparavant.¹⁵ Pour le faire respecter, le préfet est notamment investi d'un pouvoir de suspension de l'entrée en vigueur d'un PLU ou d'un PLUi contenant une ou des dispositions manifestement incompatibles avec le PLH lorsque ses demandes de modification n'ont pas été prises en compte : possibilité de suspendre l'entrée en vigueur d'un PLU dont le territoire n'est pas couvert par un SCOT, dès lors qu'il contient des dispositions de nature à compromettre la réalisation d'un PLH (c. urb., art. L 153-26, 6°) ou encore d'un PLUi tenant lieu de PLH ne répondant pas aux objectifs d'offre de logements de l'article L 302-2 du code de la construction et de l'habitation (c. urb., art. L 153-26) ;

L'autorité administrative représentant l'État peut également se substituer aux EPCI ou aux communes qui n'ont pas révisé leur PLU pour le rendre compatible avec un PLH approuvé postérieurement passé un délai de trois ans ou qui n'ont pas modifié leur plan dans le délai abrégé d'un an pour permettre la réalisation de programmes de logements prévus par le PLH (c. urb., art. L 131-6, 3° et L 153-49 et suiv.) ; elle peut également engager la mise en compatibilité d'un PLUi tenant lieu de PLH qui ne répond pas aux objectifs définis à l'article L 302-2 du code de la construction et de l'habitation après la délibération portant sur l'évaluation des résultats du plan et sur l'opportunité de sa révision (c. urb., art. L 153-28, al. 2).

Si le contenu et la portée du PLH ont été renforcés, ce document ne peut aller jusqu'à imposer aux PLU de répartir le nombre et les types de logements par secteurs infra-communaux et la localisation précise de ces secteurs¹⁶. Le juge administratif a par ailleurs rappelé que le PLH n'avait pas de portée juridique contraignante à l'égard des tiers et qu'une commune ne pouvait se fonder sur les orientations générales du PLH pour refuser la délivrance d'une autorisation d'urbanisme¹⁷. Néanmoins, le PLH peut devenir le support d'un dialogue entre les communes-membres visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de production et de réhabilitation des logements dès lors que l'EPCI à fiscalité propre qui le gère a conclu avec l'État une convention de délégation des aides à la pierre éventuellement élargie à d'autres compétences dans le domaine de l'habitat.

A contrario, les dispositions relatives à la politique de l'habitat contenues dans les OAP des PLUi tenant lieu de PLH sont directement opposables aux autorisations d'urbanisme en termes de compatibilité.

L'ordonnance du 23 septembre 2015, complétée par le décret du 28 décembre 2015¹⁸ précise la répartition des éléments du PLH dans les pièces du dossier du PLU intercommunal :

¹⁵ Une circulaire UHC/PA3 n° 2006-12 du 17 février 2006 relative au rôle de l'État pour favoriser la prise en compte des besoins en logements dans les documents d'urbanisme (BO équipement n° 2006-5, p. 306) se bornait à exiger que le PLU n'empêche pas la mise en œuvre du PLH tout en jugeant souhaitable « *qu'il favorise expressément la réalisation des objectifs du PLH* ».

¹⁶ En revanche, le PLU qui, en vue de corriger les déséquilibres de l'offre de logements entre les différents quartiers, fixe dans un emplacement réservé un pourcentage de logements sociaux supérieur à celui retenu dans le PLU pour l'ensemble du territoire communal, n'est pas incompatible avec les prévisions du PLH (CAA Nantes, 20 janv. 2012, Mme Dolores X., req. N° 10NT00902). L'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 complète cette jurisprudence en précisant dans le 3° du nouvel article L 131-6 : « le plan local d'urbanisme n'est pas illégal du seul fait qu'il autorise la construction de plus de logements que les obligations minimales du programme local de l'habitat n'en prévoient ».

¹⁷ CAA Douai, 25 sept. 2003, Commune d'Hallennes-lez-Haubourdin, req. N° 00DA01443.

¹⁸ Ord. n° 2015-1174 et D.n° 2015-1783 mod. par D. n° 2018-142 du 27 février 2018, art. 6.

- Le rapport de présentation comprend le diagnostic sur le fonctionnement des marchés locaux du foncier et du logement, sur la situation de l'hébergement et sur les conditions d'habitat détaillés par les articles L 302-1 et R 302-1-1 du code de la construction et de l'habitation (c. urb., art. R 151-54, 1°) ;
- Le PADD détermine les principes et objectifs mentionnés à l'article R 302-1-2, *a à c, f et h* du code de la construction et de l'habitation. Il énonce les principes généraux retenus pour permettre une offre de logements suffisante, diversifiée et équilibrée, les principaux axes des politiques d'attribution de logements locatifs sociaux et ceux d'une stratégie foncière en faveur du développement de l'offre de logement respectant les objectifs de lutte contre l'étalement urbain définis par le SCOT, les réponses aux besoins des personnes mal logées ou défavorisées, ainsi qu'aux besoins d'adaptation de l'habitat des personnes âgées et handicapées (C. urb., art. L151-54, 2°) ;
- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) précisent les actions et opérations d'aménagement qui poursuivent les objectifs énoncés à l'article L 302-1 du code de la construction et de l'habitation. Ces actions ou opérations d'aménagement contribuent à la production de logements neufs ou à l'amélioration du parc existant, public ou privé (C. urb., art. L 151-46)¹⁹ ;
- Enfin, le programme d'orientation et d'actions (POA) comprend toutes les mesures et informations nécessaires à la mise en œuvre de la politique de l'habitat définie par le PLU tenant lieu de PLH mais inopposables aux demandes d'autorisations de construire ou d'aménager, notamment : les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins de logement et d'hébergement, le programme d'actions du PLH ou encore les conditions de mise en place des observatoires de l'habitat et du foncier (C. urb., art. L 151-45 et R 151-54, 3°).

3.2. Le plan de déplacements urbains

Les incidences du PDU sur la politique de l'habitat définie par le PLU sont nécessairement plus indirectes que celles du PLH. Ce document, qui définit les principes de l'organisation des transports, de la circulation et du stationnement dans l'agglomération, poursuit, à l'instar du PLH, des objectifs de cohésion sociale et urbaine : il détermine les conditions d'accessibilité des zones à dominante d'habitat. Ces conditions peuvent trouver une traduction dans les orientations d'aménagement et de programmation du PLU qui précisent, en matière d'aménagement, les principales caractéristiques des voies et des espaces publics. Mais c'est principalement dans le cadre des PLU élaborés par des EPCI autorités organisatrices des transports que les OAP, qui contiennent des éléments de programmation relatifs aux politiques du logement, des transports et des déplacements, offrent un cadre de mise en cohérence des stratégies d'organisation des transports et des stationnements et d'implantation des logements.

Le PDU contient également des orientations plus précises relatives notamment à l'organisation du stationnement privé, susceptibles d'infléchir les obligations de réalisation d'aires de stationnement fixées par le règlement du PLU en fonction de

¹⁹ Voir Fiche n° 3.

la destination des constructions. L'article L 1214-4 du code des transports habilite le PDU à réduire voire à supprimer, à l'intérieur de périmètres bien desservis par les transports en commun, les normes maximales de stationnement que les PLU peuvent fixer. Cependant, ces dispositions ne visent que les aires de stationnement à réaliser lors de la construction d'immeubles autres que d'habitation (commerces ou bureaux). A contrario, les PLU ne peuvent fixer des obligations maximales de stationnement à respecter lors de la construction d'immeubles d'habitation (c. urb., art. L 151-32). Cependant, dans le but de favoriser la construction de logements locatifs sociaux, les articles L 151-34 et L151-35 du code de l'urbanisme limitent à un par logement, ou même à un demi par logement dans les secteurs bien desservis par les transports collectifs, le nombre d'aires de stationnement exigibles lors de la construction de logements locatifs sociaux et laissent aux rédacteurs du PLU la possibilité de n'en exiger aucune.