

Fiche méthodologique pour l'étude des PLU

Dans le cadre de l'évolution de l'action de l'État en Isère, une démarche a été entreprise en vue d'élaborer des positions partagées en matière d'urbanisme.

Elle se traduit par la réalisation de fiches méthodologiques par les services de l'État dans le département.

Ces fiches n'ont pas de valeur réglementaire, mais, en revanche, elles définissent le point de vue des services de l'État pour le département de l'Isère sur des thématiques abordées dans les PLU.

Elles constituent par ailleurs un support pour accompagner les communes et leurs prestataires lors de l'étude des documents d'urbanisme et faciliter le dialogue avec les services de l'État au cours de la procédure.

Les aires de stationnement

La place de la voiture doit être une préoccupation majeure en matière d'urbanisme et la définition des règles de stationnement ne peut se satisfaire de normes purement techniques. Dans les villes, des analyses préalables doivent être intégrées à la réflexion globale menée en matière de déplacements et être articulées avec les études relatives aux transports collectifs, à la sécurité des usagers et à la pollution atmosphérique.

Les PLU peuvent fixer des normes minimales en matière de stationnement. Cependant, en particulier dans les centres urbains, en offrant davantage de places de stationnement, souvent très consommatrices de terrains, on risque de favoriser les déplacements automobiles au détriment des transports collectifs. Des réflexions complémentaires pourront utilement être menées par les collectivités sur la question du stationnement dans le cadre du diagnostic du PLU, pouvant conduire à une diminution de l'offre de places de stationnement.

Textes de référence

L'article L 123-1-2 du code de l'urbanisme rappelle les dispositions d'ordre général relatives aux aires de stationnement.

L'article R 123-9 du code de l'urbanisme indique que :

**« Le règlement (du PLU) peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :
12° les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;»**

Cet article du code de l'urbanisme signifie que les règles imposées aux constructeurs figurent dans le PLU.

La commune choisit si des prescriptions en matière de stationnement lui paraissent utiles, seules les règles d'implantation par rapport aux voies et aux limites de parcelles étant obligatoires.

Stationnement et plan local d'urbanisme

1- Il existe un PDU

Lorsqu'il existe, le plan de déplacements urbains (PDU) délimite les périmètres à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées par les PLU en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Le PLU doit être compatible avec le PDU et ne doit donc pas comporter de dispositions contraires à celui-ci ou qui empêcherait sa mise en oeuvre. Ainsi, lorsque le PDU a délimité les périmètres précités, le PLU doit respecter ces limitations et, le cas échéant, fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments autre que d'habitation.

2- Il n'existe pas de PDU

L'article 12 du règlement du PLU peut fixer des normes de stationnement différenciées selon les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol, les diverses destinations des constructions (habitations, bureaux, commerces...), leur localisation (différents secteurs peuvent être créés au sein d'une même zone), les différents types de véhicules (voitures, camions, 2 roues...). Il peut également réglementer les modes de stationnement (en surface, en sous-terrain, en silo). Les dimensions des places de stationnement peuvent également être définies. Cet article du règlement des PLU n'est pas obligatoire.

En fonction de leur surface, les aires de stationnement devront faire l'objet d'une autorisation ou d'une déclaration au titre de la loi sur l'eau.

La réalisation des aires de stationnement ouvertes au public, devra faire l'objet d'une autorisation si elles comportent au moins 10 places de stationnement :

- de 10 à 49 unités, déclaration préalable (article R 421-23e du code de l'urbanisme)
- à partir de 50 unités, permis d'aménager (article R 421-19j du code de l'urbanisme)

3- Stationnement des deux roues

La maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile imposée par l'article L 121-1 du code de l'urbanisme invite les communes à rendre possible dans leur document d'urbanisme, un choix alternatif à la voiture particulière. L'incitation au déplacement en deux roues suppose notamment que des réflexions soient menées afin de proposer et de sécuriser le stationnement des cycles. Des règles spécifiques pourront alors être édictées.

Stationnement et autorisations d'urbanisme

Lorsqu'un pétitionnaire ne peut satisfaire sur son terrain aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

- soit d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En cas de changement de destination d'un bâtiment, les obligations de l'article 12 du PLU s'appliquent au nouveau permis de construire.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

En l'absence d'un tel parc, le constructeur peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parc public de stationnement. Cette participation à la réalisation d'un équipement public ne sera proposée qu'en ultime recours. En effet, il ne s'agit pas d'un choix entre la non-réalisation des places de stationnement ou le paiement de la participation, il faut justifier de l'impossibilité technique de réaliser les places de stationnement en nombre suffisant et également de ne pouvoir disposer d'un parc public ou privé dans un environnement immédiat. (cf. jurisprudence Conseil d'Etat du 6 novembre 1998, commune de Martigues c/ Mazoué et Lochow). Il appartient à l'autorité compétente de juger de l'impossibilité. La commune est tenue de réaliser le parking. Si cette participation était perçue mais non affectée, elle devra être rendue.

Pour être exigible, la participation doit avoir été instaurée par une délibération du conseil municipal. Elle s'applique sur l'ensemble du territoire communal. Pour pouvoir appliquer la participation, la délibération doit être exécutoire à la date de la délivrance des autorisations de construire. La participation ne peut être instaurée que dans les communes dotées d'un POS ou d'un PLU.

Le montant de cette participation ne peut excéder un plafond par place stationnement, dont la valeur est modifiée au 1^{er} novembre de chaque année, en fonction de l'indice du coût de construction. Les modalités de règlement de cette participation sont décrites dans les articles R 332-17 à R 332-24 du code de l'urbanisme.

Si la participation n'a pas été instaurée dans la commune, le permis de construire doit être refusé si le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement. De même si la participation a été instaurée la commune est libre de choisir si l'affectation est pour un parc public de stationnement en cours ou en projet sinon elle refusera le permis de construire.

Stationnement réservé aux personnes handicapées

Bien que ne relevant pas du code de l'urbanisme, quelques points de la réglementation relative aux places de stationnement réservées aux personnes handicapées méritent d'être rappelés.

Les établissements recevant du public et les installations ouvertes au public doivent réserver une place aménagée par tranche de 50 places. Cette disposition s'applique également lors d'aménagement de voirie.

Pour les immeubles d'habitation collectifs, la demande de permis de construire doit être accompagnée d'un engagement de l'architecte et du maître d'ouvrage à respecter les conditions d'accessibilité. Cet engagement est accompagné d'un descriptif des aménagements d'accessibilité prévus. 5 % des places de stationnement doivent être réservées aux personnes à mobilité réduite.

De plus, dans ses articles 41 et suivants, la loi 2005-102 du 11 février 2005 - dite loi sur l'égalité des droits - prévoit de nombreuses dispositions pour favoriser l'accessibilité des handicapés à l'ensemble des équipements urbains.

Dispositions particulières

Afin de limiter les coûts, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs aidés par l'Etat, même dans le cas où le PLU prévoit d'autres dispositions. De plus, les PLU peuvent ne pas exiger de places de stationnement pour ces logements (article L 123-1-3 du code de l'urbanisme).

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existante avant le commencement des travaux (article R 111-4 du code de l'urbanisme).

Afin d'améliorer l'insertion dans le site des parkings, pour les commerces dont l'ouverture est soumise à l'avis de la commission départementale d'équipement commercial, l'emprise au sol des terrains (bâties ou non) affecté au stationnement ne peut excéder une fois et demie la SHON des bâtiments affectés au commerce, même si le PLU prévoit d'autres dispositions (article L 111-6-1 du code de l'urbanisme).

Dans le même esprit, pour les complexes cinématographiques, l'emprise au sol des surfaces (bâties ou non) affectées aux aires de stationnement annexes à cet équipement ne peut pas excéder une place de stationnement pour trois fauteuils, même si le PLU prévoit d'autres dispositions (article L 111-6-1 du code de l'urbanisme).

Enfin, dans le cas particulier des lotissements il peut également être intéressant de proposer des places banalisées destinées à l'accueil des visiteurs.

ANNEXE

A titre d'exemple, une rédaction possible de l'article 12 du règlement des PLU :

« Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, des marges de reculement et des espaces verts.

Des aires de stationnement sont exigées :

- a) pour les constructions d'habitation de type collectif, à raison d'une place pour $x \text{ m}^2$ de surface hors œuvre nette (SHON)
- b) pour les maisons individuelles, x places au moins de stationnement doivent être aménagées sur la propriété
- c) pour les lotissements, x emplacements supplémentaires par lot
- d) pour les commerces, à raison d'une place de voiture pour $x \text{ m}^2$ de surface de vente
- e) pour les constructions abritant des activités économiques ou des bureaux, à raison d'une place pour $x \text{ m}^2$ de SHON
- f) pour les établissements hospitaliers et les cliniques, à raison d'une place de stationnement pour $x \text{ m}^2$ de SHON et pour les autres équipements publics, une place de stationnement pour $y \text{ m}^2$ de SHON
- g) pour les hôtels et les restaurants, il doit être aménagé une place pour $x \text{ m}^2$ de SHON
- h) dans les zones d'activités pour les véhicules de livraison et de service, le stationnement est au minimum d'un emplacement adapté pour $x \text{ m}^2$ de SHON.

Il n'est pas exigé de nombre minimum de places de stationnement pour les logements sociaux .

NB : la fixation des normes éventuelles doit être examinée au cas par cas par chaque collectivité.

Bibliographie

- LES POLITIQUES DE STATIONNEMENT APRÈS LA LOI SRU Pourquoi? Comment? Edition CERTU RF03403 - Septembre 2003
- LE STATIONNEMENT RÉSIDENTIEL DANS LE PATRIMOINE LOCATIF SOCIAL - CETE Nord-Picardie Edition CERTU - Juin 2004
- LE STATIONNEMENT DES VÉLOS SUR LES ESPACES PRIVÉS - Edition CERTU - Avril 2006
- PLU ET STATIONNEMENT Edition CERTU à paraître en février 2007
- MIEUX SE DÉPLACER DANS LES VILLES MOYENNES- ADEME CERTU CETE Sud Ouest - avril 2004
- PLANS DE DÉPLACEMENTS URBAINS - Edition CERTU 1996, (réédition CDRom 2005)

Sites Internet :

- Le site du ministère des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer <http://www.urbanisme.equipement.gouv.fr/>. propose des actualités, des dossiers et des publications (dont certaines sont téléchargeables) ainsi qu'un accès au catalogue du [Centre de documentation de l'urbanisme](#) (CDU). Sous la rubrique 'Vie professionnelle' du CDU se trouve une liste de liens vers des organismes et annuaires professionnels. Il est aussi possible d'accéder à la banque de données bibliographiques française Urbamet (sur l'aménagement, les villes, l'habitat et le logement, l'architecture, les équipements collectifs, les transports, les collectivités locales, etc.) avec plus de 200 000 références de documents et de consulter le thésaurus Urbamet.
- Le site du [CERTU](#), qui fait partie du réseau scientifique et technique du ministère des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer, est un organisme de conseil aux décideurs et aux professionnels publics et privés de la ville avec notamment dans sa partie [Urbanisme et Habitat](#) des actualités et des éléments sur le dispositif SRU (Solidarité renouvellement urbains)