

## >> LE STATIONNEMENT DANS LE RÈGLEMENT DU PLU

### SOUS-FICHE 4

#### PREVENTION DES DIFFICULTÉS D'APPLICATION

*Yves Pittard, avocat honoraire*

*Actualisé par Norbert Foulquier, Professeur de droit public à l'Université Paris 1 – Panthéon-Sorbonne, Directeur adjoint du GRIDAUH, codirecteur du SERDEAUT*

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 des dispositions du règlement relatives au stationnement 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 de la réglementation différente des destinations et sous-destinations**

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, le règlement ne doit pas édicter des exigences pour des destinations et sous-destinations autres que celles limitativement énumérées par l'article R. 151-27 et R. 151-28.

En second lieu, à l'intérieur d'une sous-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 administratif<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> 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).

Evidemment sous réserve des différences de réglementations entre les « types d'activités » comme l'autorise l'article R. 151-33, avec les risques l'on connaît (cf. la fiche n°3).

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 contentieux<sup>2</sup>.

## **2. La nécessaire prise en compte d'un certain nombre de difficultés récurrentes**

Au nombre des difficultés que provoque souvent l'application des prescriptions du paragraphe 4 de la sous-section 4 du règlement du PLU, 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 *Sekler*<sup>3</sup>, les rédacteurs du paragraphe 4 de la sous-section 4 du règlement peuvent utilement envisager d'y insérer des dispositions spécifiques visant la modification des constructions existantes<sup>4</sup>. 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 ».

Il conviendra néanmoins de justifier dans le rapport de présentation le choix de règles différenciées selon que ces règles s'appliquent à des constructions nouvelles ou à des constructions existantes (art. R. 151-2).

### ■ **Les constructions ayant plusieurs destinations**

<sup>2</sup> CE 24 avril 1981, req. n° 19113.

<sup>3</sup> CE 27 mai 1988, Mme Sekler, req. n° 79530.

<sup>4</sup> CAA Paris 7 juin 2007, Société civile Cegeha, req. n° 06PA00168.

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 le règlement 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.

Sur les possibilités de mutualisation des places de stationnement dans les projets comportant plusieurs destinations, se reporter à la fiche n° 2.

#### ■ **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.