

Table des matières

Antenne-relais radiotéléphonie / équipement public d'infrastructure ?.....	1
CADA / communication dossier PC.....	2
PC / centre hospitalier / compétence préfet.....	3
PA / modification du périmètre.....	4
Plusieurs constructions neuves / architecte ?.....	5
PC station-service carburant / compétence maire ou préfet ?.....	5
Emprise au sol stationnement.....	7
Règles applicables dans un lotissement.....	7
Servitude de cour commune.....	8
PA / dérogation espèces protégées.....	8
Servitude de cour commune sur chemin communal.....	9

annexe : fiche du ministère application loi ALUR stationnement commerce

Antenne-relais radiotéléphonie / équipement public d'infrastructure ?

Tu souhaitais savoir si une antenne-relais de radiotéléphonie mobile entre dans la catégorie "équipements publics d'infrastructure" (seuls autorisés en zone N de ton PLU)

Je n'ai pas trouvé de jurisprudence associant ces termes.

Par contre il est confirmé qu'une antenne-relais n'est pas un ouvrage public (cf CAA Nantes de juillet 2020 ci-dessous) notamment parce qu'elle appartient à une personne privée, soumise au droit privé et qu'elle est démontable (cf jp judiciaires ci-dessous). Ce n'est pas un ouvrage public même si elle participe au service public de télécommunication.

J'aurai donc tendance à extrapoler pour dire qu'une antenne-relais appartenant à un opérateur privé, soumis au droit privé, n'est pas un équipement public.

CAA Nantes, 3 juillet 2020, [n°19NT01899](#)

7. Si la société Orange est chargée d'une mission de service public qui consiste notamment en la fourniture d'un service de télécommunication à toute personne sur l'ensemble du territoire, elle est constituée sous forme d'une personne morale de droit privé dont le fonctionnement relève, sauf dispositions particulières contraires, du droit privé. Dans ces conditions, d'une part, le pylône servant de support à l'antenne de téléphonie mobile, ainsi que les annexes techniques qui en sont l'accessoire, ne présentent pas le caractère d'un ouvrage public.

CE 11 juillet 2001, [n°229486](#)

"Si elle est chargée de l'exécution d'une mission de service public, qui consiste notamment en la fourniture du service universel des télécommunications à toute personne et sur l'ensemble du territoire national, la société France Télécom est une personne morale de droit privé, dont le fonctionnement relève, sauf dispositions particulières contraires, du droit privé. Son réseau de télécommunications ouvert au public est soumis au régime qui est déterminé par le code des postes et télécommunications pour tous les opérateurs autorisés à installer et à exploiter un réseau ouvert au public, notamment en ce qui concerne la protection pénale définie pour les installations, les droits de passage sur le domaine public routier, les servitudes sur les propriétés privées et les modalités d'une utilisation partagée des installations. De surcroît, comme le montrent les dispositions du 2 de l'article 1er bis de la loi du 2 juillet 1990, le législateur a entendu mettre fin à la protection particulière dont bénéficiaient les biens de la personne morale de droit public France Télécom. Il résulte de ce qui précède que, quelles que soient les dates auxquelles ils ont été entrepris et achevés, les ouvrages immobiliers appartenant à la société France Télécom ne présentent plus, depuis le 31 décembre 1996, le caractère d'ouvrages publics. Il n'en est autrement que pour ceux qui sont incorporés à un ouvrage public tel qu'une voie publique et qui en constituent une dépendance."

Jurisprudences judiciaires :

- CA Chambéry, 20 octobre 2011, n°11/00581 : "l'antenne ne peut être considérée comme un ouvrage public immobilier même si celle-ci est destinée à émettre et recevoir des ondes radio électriques à usage de téléphonie mobile, dans la mesure où il s'agit d'un ouvrage appartenant à un opérateur privé qui peut aisément être déplacé dans toute la superficie de la zone attribuée au dit opérateur"
- CA Versailles, 8 septembre 2010, n°09/07843 : "les antennes de téléphonie mobile, qui sont la propriété des opérateurs, personnes privées, et qui sont installées pour le compte de ces derniers sur des immeubles privés, ne bénéficient pas d'une protection particulière de nature à leur conférer le caractère d'ouvrage public"
- CA Rennes, 12 avril 2011, n°177,10/07967 : "une antenne relais, qui peut être déplacée et démontée n'est ni un ouvrage immobilier, ni le résultat d'un aménagement particulier ou d'une opération de travaux publics mais la propriété de l'opérateur, personne morale de droit privé, installée pour le compte de ce dernier, et ne saurait être considérée comme un ouvrage public, bien que participant à une activité d'intérêt public"
- CA Paris, 1er octobre 2010, n°10/04654 : "le fait que les antennes relais, qui sont la propriété de personnes morales de droit privé, participent à une activité d'intérêt public ne peut suffire à les qualifier d'ouvrage public ; que ces antennes ne bénéficient d'aucune protection particulière ; (...) que pour prétendre à la qualification d'ouvrage public, ces antennes devraient, pour le moins, présenter un caractère immobilier par nature ou par destination, ce qui n'est pas le cas en ce qui les concerne puisqu'elles peuvent être démontées ou remplacées"

CADA / communication dossier PC

Voici le [lien](#) pour rechercher un avis CADA.

Voir par exemple avis [20175409](#) et avis [20163435](#).

Il en ressort que le dossier de PC est communicable sous réserve d'occulter ce qui porterait atteinte à la vie privée :

"la commission rappelle que les décisions expresses par lesquelles le maire statue au nom de la commune sur des demandes d'autorisation individuelle d'urbanisme sont communicables à toute personne qui en fait la demande"

"En vertu du principe de l'unité du dossier, le droit à communication s'applique à tous les documents qu'il contient, qu'ils émanent du pétitionnaire ou aient été élaborés par l'administration, sous réserve que cette communication ne porte pas atteinte à un secret protégé par les articles L. 311-5 et L. 311-6 du même code"

"La commission précise néanmoins qu'il n'y a jamais lieu d'occulter l'adresse du pétitionnaire, laquelle peut s'avérer au demeurant nécessaire à une personne pour notifier son recours contentieux contre le permis de construire, en application de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme."

Pour ta parfaite information tu trouveras [ici](#) les articles L. 311-1 et suivants du CRPA qui traitent du droit à communication.

C'est l'article L. 311-6 qui dispose que les documents dont la communication porterait atteinte à la protection de la **vie privée** ne sont communicables qu'à l'intéressé.

L'article L. 311-7 précise : "Lorsque la demande porte sur un document comportant des mentions qui ne sont pas communicables en application des articles [L. 311-5](#) et [L. 311-6](#) mais qu'il est possible d'occulter ou de disjoindre, le document est communiqué au demandeur **après occultation ou disjonction** de ces mentions."

PC / centre hospitalier / compétence préfet

Les centres hospitaliers sont des **établissements publics de santé**. Le préfet est toujours compétent pour délivrer les PC pour les hôpitaux (même lorsqu'ils sont de ressort communal) et la DDT est compétente pour les instruire.

Cf.:

- [vie publique](#)

- Article [L. 6141-1](#) du code de la santé publique :

"Les établissements publics de santé sont des personnes morales de droit public dotées de l'autonomie administrative et financière. Ils sont soumis au contrôle de l'Etat dans les conditions prévues par le présent titre. Leur objet principal n'est ni industriel ni commercial. Ils sont dotés d'un statut spécifique, prévu notamment par le présent titre et par la loi n° 86-33 du 9 janvier 1986 portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique hospitalière, qui tient compte en particulier de leur implantation locale et de leur rôle dans les stratégies territoriales pilotées par les collectivités territoriales. Le ressort des centres hospitaliers peut être communal, intercommunal, départemental, régional, interrégional ou national. (...)"

- [Question n°4621 devant l'Assemblée Nationale, réponse publiée le 9 avril 2013 :](#)

"En supprimant leur rattachement territorial, la loi portant réforme de l'hôpital et relative aux patients, à la santé et aux territoires du 21 juillet 2009 **a fait entrer les établissements publics de santé (EPS) dans le droit commun des établissements publics de l'Etat.** Autrement dit, en l'absence de dérogation explicite, **les hôpitaux se trouvent assujettis aux mêmes règles que l'Etat et ses établissements publics.** Ainsi, et bien que le dossier de demande d'autorisation soit déposé à la mairie de la commune dans laquelle les travaux sont envisagés, conformément à l'article R. 423-1 du code de l'urbanisme, c'est l'autorité préfectorale, au nom de l'Etat, qui a compétence pour se prononcer sur les permis de construire, d'aménager ou de démolir ainsi que sur un projet faisant l'objet d'une déclaration préalable, dans les conditions prévues par l'article L. 422-2 du code de l'urbanisme. D'ailleurs, l'article R. 423-16 du code de l'urbanisme prévoit que lorsque la décision doit être prise au nom de l'Etat, **l'instruction est effectuée par le service de l'Etat** dans le département chargé de l'urbanisme pour les déclarations préalables ou les demandes de permis préalables. **Le préfet est donc bien seul compétent pour délivrer les autorisations d'urbanisme des établissements publics de santé.** "

PA / modification du périmètre

Tu voulais savoir si la modification du périmètre du lotissement nécessite forcément un nouveau PA.

Je n'ai pas trouvé de jurisprudence en ce sens.

Dans les Editions Législatives (Elnet) il est dit que le PA peut faire l'objet d'un modificatif comme le PC et il est renvoyé au fascicule PC.

La possibilité de modifier un PA s'apprécie par conséquent de la même façon que pour les PC c'est à dire en vérifiant la **notion d'économie générale du projet.**

Tu trouveras ci-dessous un extrait de l'arrêt de la CAA de Marseille ([27 novembre 2015, n°14MA02162](#)) qui s'est prononcé sur la légalité d'un PA modificatif :

les modifications étaient les suivantes :

- suppression de 4 lots
- suppression d'un parking
- déplacement de 5 m d'une voie d'accès
- réduction de la surface de 3 lots
- suppression d'un accès à la zone
- création d'un giratoire
- opération en 1 tranche au lieu de 2.

La CAA a jugé que "ces modifications, **qui n'ont pas pour effet de bouleverser la conception générale du projet,** pouvaient être autorisées par un simple permis d'aménager modificatif et n'avaient pas à faire l'objet d'une nouvelle demande de permis d'aménager "

Par conséquent, à mon sens, une augmentation de la superficie du lotissement de 360 m² sur les 22 000 m² initialement prévus (= + 1,6 %) n'est pas de nature à bouleverser la conception générale du projet.

Plusieurs constructions neuves / architecte ?

Rappel de votre question :

Un dossier de PC pour une maison de 149 m² et un hangar de 60 m² est-il dispensé d'architecte, chaque construction faisant moins de 150 m² ? Un dossier de PC pour deux bâtiments distincts dont la SP totale est inférieure à 150 m² est-il dispensé d'architecte ?

Vous vous posez ces questions car vous avez relevé que l'article [R. 431-2](#) du code de l'urbanisme dispose : " Pour l'application de l'article 4 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, ne sont toutefois pas tenues de recourir à un architecte les personnes physiques (...) qui déclarent vouloir édifier ou modifier pour elles-mêmes : a) **Une** construction à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher n'excède pas cent cinquante mètres carrés (...)"

Réponse :

Il convient de rappeler **le principe** posé par l'article [L. 431-1](#) du code de l'urbanisme : **un dossier de PC doit obligatoirement être établi par un architecte.**

Ce principe comporte des **exceptions** posées par les articles L. 431-3 et R. 431-2 et notamment l'exception précitée : " Pour l'application de l'article 4 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, ne sont toutefois pas tenues de recourir à un architecte les personnes physiques (...) qui déclarent vouloir édifier ou modifier pour elles-mêmes : a) **Une** construction à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher n'excède pas cent cinquante mètres carrés (...)"

Je n'ai pas trouvé de jurisprudence ni de directive de mon ministère à ce sujet.

Je vous rejoins sur le fait que l'article R. 431-2 ne dispense le pétitionnaire de recourir à un architecte que lorsqu'on son projet comporte une seule construction (neuve).

Par conséquent, un PC qui comporte plusieurs constructions neuves **ne sera pas dispensé d'architecte si le total de la SP de ces constructions est supérieur à 150 m².**

Cependant, je n'irai pas jusqu'à exiger un PC avec architecte si un PC comporte plusieurs constructions dont le total de la SP est inférieur à 150 m².

Donc :

Un dossier de PC pour une maison de 149 m² et un hangar de 60 m² est-il dispensé d'architecte, chaque construction faisant moins de 150 m² ? NON pas de dispense, le total est supérieur à 150 m².

Un dossier de PC pour deux bâtiments distincts dont la SP totale est inférieure à 150 m² est-il dispensé d'architecte ? OUI à mon sens

PC station-service carburant / compétence maire ou préfet ?

Question : L'article L. 422-2 du code de l'urbanisme donne-t-il compétence au préfet pour délivrer un permis de construire pour une station-service de carburant ? Quel est le décret cité par cet article ?

Réponse :

Sachez d'une manière générale que lorsqu'un article législatif (L.) du code de l'urbanisme fait référence à un décret pour apporter des précisions, ce décret sera le cas échéant codifié dans un article réglementaire (R.) du même code.

Ainsi, l'article **L. 422-2** qui dispose : " *b) Les ouvrages de production, de transport, de distribution et de stockage d'énergie, ainsi que ceux utilisant des matières radioactives ; un décret en Conseil d'Etat détermine la nature et l'importance de ces ouvrages*"

se voit associer l'article **R. 422-2** qui précise : " *b) Pour les ouvrages de production, de transport, de distribution et de stockage d'énergie lorsque cette énergie n'est pas destinée, principalement, à une utilisation directe par le demandeur*"

Cependant ces dispositions ne concernent **que l'électricité et le gaz**. [Cf CE 22 juin 1984, n° 36294 36613 :](#)

CONSIDERANT D'UNE PART, QU'IL RESSORT DES TRAVAUX PRÉPARATOIRES DE LA LOI DU 3 JANVIER 1977 SUR L'ARCHITECTURE QU'EN SOUMETTANT EXPRESSÉMENT AU RÉGIME DU PERMIS DE CONSTRUIRE "LES TRAVAUX DE PRODUCTION ET DE DISTRIBUTION D'ÉNERGIE", LES AUTEURS DE L'ARTICLE 32 DE LADITE LOI, QUI COMPLÈTE L'ARTICLE L. 422-1 DU CODE DE L'URBANISME, **ONT ENTENDU VISER LES INSTALLATIONS QUI, EN L'ÉTAT ANTÉRIEUR DES TEXTES, ÉTAIENT DISPENSÉES DE PERMIS DE CONSTRUIRE, C'EST-A-DIRE LES OUVRAGES DE PRODUCTION, DE TRANSPORT ET DE DISTRIBUTION ÉLECTRICITÉ ET DE GAZ ;** QUE LE DÉCRET DU 7 JUILLET 1977 QUI A COMPLÉTÉ L'ARTICLE R. 421-32 DU CODE EN **ATTRIBUANT COMPÉTENCE AU PRÉFET POUR PRENDRE LES DÉCISIONS EN MATIÈRE DE PERMIS DE CONSTRUIRE PORTANT SUR "LES OUVRAGES DE PRODUCTION, DE TRANSPORT, DE STOCKAGE ET DE DISTRIBUTION D'ÉNERGIE"** A ÉTÉ **PRIS A LA SUITE DE LA PROMULGATION DE LA LOI DU 3 JANVIER 1977, ET, SUR CE POINT, POUR METTRE EN ŒUVRE SES DISPOSITIONS. QU'IL DOIT DES LORS ÊTRE RÉPUTÉ S'APPLIQUER AUX SEULES INSTALLATIONS CONCERNÉES PAR LADITE LOI ;** QU'IL SUIT DE LA QUE M. Y..., LE SYNDICAT DES DISTRIBUTEURS D'ESSENCE DE LA MARTINIQUE ET M. X... NE SONT PAS FONDES A SOUTENIR QUE LE PRÉFET DE LA MARTINIQUE ÉTAIT COMPÉTENT, PAR APPLICATION DE CET ARTICLE, POUR STATUER SUR LA DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE DE LA SOCIÉTÉ ELF-UNION CONCERNANT UNE **INSTALLATION DE DISTRIBUTION DE CARBURANTS AUTOMOBILES** DANS LA COMMUNE DE LAMENTIN, NI PAR SUITE QUE LE PERMIS DE CONSTRUIRE ATTAQUE, DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE DE CETTE COMMUNE, SOIT ENTACHE D'INCOMPÉTENCE ;

Une station-service n'est par conséquent pas concernée par le b) des articles L. 422-2 et R. 422-2. Un pc pour une station-service est de la compétence du maire.

Emprise au sol stationnement

Question : Un architecte soutient que la loi ALUR limite les surfaces de stationnement à 75% de la surface de plancher. Il intègre cette loi dans son permis et déroge au règlement du PLU en matière de stationnement. Cette loi peut-elle être prise en compte pour déroger au PLU ou bien une modification du règlement est-elle nécessaire avant de pouvoir l'appliquer ?

Réponse :

[L'article L. 111-19](#) du code de l'urbanisme, issu de la loi ALUR dispose : "Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce (...)"

Cet article est uniquement **applicable aux commerces soumis à CDAC** (surface de vente supérieure à 1000 m² notamment).

Il limite **l'emprise au sol** du stationnement aux trois quarts (75 %) de la surface de plancher affectée au commerce.

Il y a donc **2 règles à cumuler** : les normes de stationnement exigées par le règlement du PLU (qui vous donnent x places minimum à réaliser) et cet article qui limite l'emprise au sol à 75 % de la SP affectée au commerce. Si le nombre de places exigibles ne peut être réalisé sur ces 75 %, le pétitionnaire doit compacter en construisant un parking en silo ou souterrain.

Cet article L. 111-11 ne dispense donc pas le pétitionnaire de respecter les normes minimales de stationnement, il l'oblige à ne pas s'étaler.

Ci-joint une fiche du ministère à ce sujet.

Règles applicables dans un lotissement

Vous souhaitez savoir si l'article R. 151-21 s'applique à l'ensemble du lotissement ou si l'implantation entre chaque lot doit être H/2 mini 3 m.

Je rappelle à toutes fins utiles que dans un lotissement on applique à la fois le règlement du lotissement et le règlement du PLU (ou le RNU le cas échéant). En cas de divergences entre les deux, on applique la règle la plus sévère.

[L'article R. 151-21](#) dispose : (...) Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

- Cet article R. 151-21 ne concerne que le règlement du PLU : par conséquent le règlement du lotissement s'applique toujours lot par lot. En l'espèce son article 2.1.2 impose H/2 mini 3 m entre les limites séparatives.

- Cet article ne concerne pas le RNU.

- En ce qui concerne le règlement du PLU, il s'applique à l'enveloppe extérieure du lotissement pris dans son ensemble, sauf si le règlement du PLU dispose expressément qu'il s'applique lot par lot. En l'espèce le lotissement a été autorisé par PA du 21 janvier 2019. A cette date, la commune était sous RNU (POS caduc). Le PLU a été approuvé postérieurement, par DCM du 29 octobre 2019 et le lotissement se situe en zone 1AU. Il ressort de l'article 2.1.2 du règlement du PLU que l'article 2.1 relatif à l'implantation des constructions (par rapport aux voies et par rapport aux limites séparatives) s'applique lot par lot.

A noter que le règlement du PLU, s'il est plus sévère que le RNU, n'est pas opposable aux PC délivrés dans ce lotissement pendant 5 ans à compter du dépôt de la DAACT du lotissement : il ressort en effet de l'article L. 442-14 du code de l'urbanisme que pendant cette période les règles plus favorables qui étaient en vigueur à la date de délivrance du PA (ici le RNU) sont cristallisées. Si le PLU est plus favorable que le RNU, il s'applique évidemment.

En conclusion :

Le règlement du lotissement s'applique lot par lot et il impose H/2 mini 3 m. Dans le lotissement s'applique également le RNU pendant 5 ans à compter de la DAACT ou le PLU s'il est plus favorable que le RNU.

Servitude de cour commune

Vous souhaitez savoir s'il ressort de l'article R. 431-32 du code de l'urbanisme que la servitude de cour commune soit établie et entrée en vigueur avant que le permis de construire ne soit délivré.

Cet article dispose : "Lorsque l'édification des constructions est subordonnée, pour l'application des dispositions relatives à l'urbanisme, à l'institution sur des terrains voisins d'une servitude dite de cours communes, la demande est accompagnée des contrats ou décisions judiciaires relatifs à l'institution de ces servitudes."

Il ressort de l'arrêt du 16 octobre 2017, (n°401706) du Conseil d'Etat que le pétitionnaire peut se contenter de joindre à son dossier un **projet** de servitude de cour commune **définissant de manière précise et circonstanciée** les contours de la servitude en cause.

PA / dérogation espèces protégées

Vous souhaitez savoir si un avis défavorable du CNPN (conseil national de la protection de la nature) sur une demande de dérogation espèces protégées impliquait un refus de permis d'aménager.

La réponse est non, en raison de l'indépendance des législations. La dérogation sur les espèces protégées (4° de l'article L. 411-2 du code de l'environnement) fait l'objet d'une autorisation environnementale, de la compétence du préfet du département. La demande est instruite par la DREAL et la décision prise par le préfet.

Cependant il y a une **articulation** à ce sujet entre le code de l'urbanisme et le code de l'environnement :

cf article [L. 425-15 du code de l'urbanisme](#) : *Lorsque le projet porte sur des travaux devant faire l'objet d'une dérogation au titre du 4° de l'article L. 411-2 du code de l'environnement, le permis ou la décision de non-opposition à déclaration préalable ne peut pas être mis en œuvre avant la délivrance de cette dérogation.*

Ainsi, un PA peut être délivré avant l'autorisation environnementale mais les travaux ne pourront pas commencer avant la délivrance de la dérogation (et ne pourront pas commencer si la dérogation est refusée).

Servitude de cour commune sur chemin communal

Tu souhaites savoir s'il est possible de faire une servitude de cour commune sur un chemin appartenant au domaine privé de la commune.

La commune dispose de deux types de voies : les voies communales, qui appartiennent à leur domaine public et les chemins ruraux qui appartiennent à leur domaine privé :

- article [L. 141-1](#) du code de la voirie routière : *"Les voies qui font partie du domaine public routier communal sont dénommées voies communales."*

- article [L. 161-1](#) du code rural et de la pêche maritime : *"Les chemins ruraux sont les chemins appartenant aux communes, affectés à l'usage du public, qui n'ont pas été classés comme voies communales. Ils font partie du domaine privé de la commune."*

Si tu dis que le chemin en question appartient au domaine privé, il s'agit alors d'un chemin rural.

Des servitudes peuvent être établies sur le domaine privé puisqu'il n'est ni inaliénable ni imprescriptible. Je n'ai rien trouvé dans le code rural qui s'opposerait à une servitude de cour commune sur chemin rural.

Pour ta parfaite information : il est possible de faire une servitude sur une voie du domaine public, lorsque la servitude est compatible avec l'affectation de la voie. Cf article [L. 2122-4](#) du code général de la propriété des personnes publiques : *"Des servitudes établies par conventions passées entre les propriétaires, conformément à [l'article 639](#) du code civil, peuvent grever des biens des personnes publiques mentionnées à [l'article L. 1](#), qui relèvent du domaine public, dans la mesure où leur existence est compatible avec l'affectation de ceux de ces biens sur lesquels ces servitudes s'exercent."*

Version modificative de mars 2018¹

La présente note décline les mesures prises en application de l'article 129 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Ces dispositions encadrent l'emprise au sol des surfaces de stationnement dédiées aux commerces dont les surfaces de vente dépassent 1 000 m².

A - PRÉSENTATION DE LA MESURE

L'article L. 111-19 du code de l'urbanisme, issu de la loi ALUR, est entré en vigueur le 1er janvier 2016. Il s'applique à tous les permis de construire des bâtiments commerciaux déposés après cette date. Il se substitue à l'ancien article L. 111-6-1 issu de la loi SRU (solidarité et renouvellement urbains) qui limitait la superficie des emprises dédiées au stationnement des nouveaux équipements commerciaux soumis à CDAC (commission départementale d'aménagement commerciale) à 1,5 fois la surface bâtie, pour limiter la consommation d'espaces et l'imperméabilisation des sols.

La loi ALUR a introduit des évolutions dans l'application de ce plafond qui est maintenant divisé par deux : la surface du stationnement ne doit dorénavant pas dépasser les trois quarts de la surface du bâti, avec des modulations possibles de ce ratio détaillées ci-après.

L'objectif est de favoriser la compacité des parcs de stationnement des surfaces commerciales (en contribuant à favoriser la construction de parkings en silo ou souterrains) et de diminuer les déplacements motorisés (en incitant une localisation plus proche des zones d'habitat et une plus grande accessibilité par les transports en commun). Des effets positifs sont ainsi attendus sur l'environnement, avec une consommation d'espace réduite, une imperméabilisation des sols moindre et une diminution des émissions de gaz à effet de serre.

B - TEXTES D'APPLICATION DE LA MESURE

L'article du code de commerce auquel il est fait référence dans le code de l'urbanisme est :

Article L752-1

Sont soumis à une autorisation d'exploitation commerciale les projets ayant pour objet :

1° La création d'un magasin de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 1 000 mètres carrés, résultant soit d'une construction nouvelle, soit de la transformation d'un immeuble existant ;

2° L'extension de la surface de vente d'un magasin de commerce de détail ayant déjà atteint le seuil des 1 000 mètres carrés ou devant le dépasser par la réalisation du projet. Est considérée comme une extension l'utilisation supplémentaire de tout espace couvert ou non, fixe ou mobile, et qui n'entrerait pas dans le cadre de l'article L. 310-2 ;

3° Tout changement de secteur d'activité d'un commerce d'une surface de vente supérieure à 2 000 mètres carrés. Ce seuil est ramené à 1 000 mètres carrés lorsque l'activité nouvelle du magasin est à prédominance alimentaire ;

¹ Ce modificatif porte uniquement sur le calcul des surfaces déduites de l'emprise au sol de stationnement

4° La création d'un ensemble commercial tel que défini à l'article L. 752-3 et dont la surface de vente totale est supérieure à 1 000 mètres carrés...

Les articles du code de l'urbanisme qui s'appliquent sont :

Article L.111-19

Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Article L151-37

Le plan local d'urbanisme peut augmenter le plafond défini à l'article L. 111-19 pour le fixer à un niveau compris entre les trois quarts et la totalité de la surface de plancher affectée au commerce.

C - CONDITIONS D'APPLICATION

Il s'agit d'un dispositif s'appliquant aux créations de nouvelles surfaces de vente de plus de 1 000 m² dans le cadre d'une construction neuve ou de la transformation de bâtiments existants soumis à autorisation commerciale (alinéas 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce).

1 – Surface maximale de l'emprise au sol de l'aire de stationnement

Nonobstant les dispositions du PLU, la superficie de l'emprise au sol du stationnement ne peut excéder les trois quarts, soit 75%, de la surface de plancher du bâti.

Le règlement du PLU peut cependant imposer un ratio différent, sans pouvoir dépasser un ratio de 1, soit une emprise de stationnement égale à l'emprise de la surface de plancher du commerce.

2 – Périmètre de l'emprise au sol de l'aire de stationnement

L'aire de stationnement recouvre les surfaces suivantes :

- les places de stationnement ;
- les voiries d'accès à ces places ;
- les cheminements piétons internes à l'aire de stationnement ;
- les aménagements paysagers en pleine terre internes à l'emprise de l'aire de stationnement.

L'aire de stationnement ne recouvre pas les surfaces suivantes :

- les aires de livraison ;
- les pistes de ravitaillement des drives accolés à un magasin ou un ensemble commercial ;
- les cheminements piétons longeant le ou les bâtiments.

Chaque élément se voit appliquer un coefficient de pondération pour le calcul de la surface de l'emprise au sol.

3 – Calcul de la surface de l'emprise au sol maximale de l'aire de stationnement

a) A prendre en compte pleinement (Coefficient de pondération* : 1)

- les places de stationnement imperméabilisées ;
- les voiries d'accès imperméabilisées à ces places (la chaussée) ;
- les cheminements piétons (internes à l'aire de stationnement).

* Cf. tableau en annexe

b) A prendre en compte pour moitié (Coefficient de pondération: 0,5)

- les places de stationnement non imperméabilisées (hors enrobé drainant).

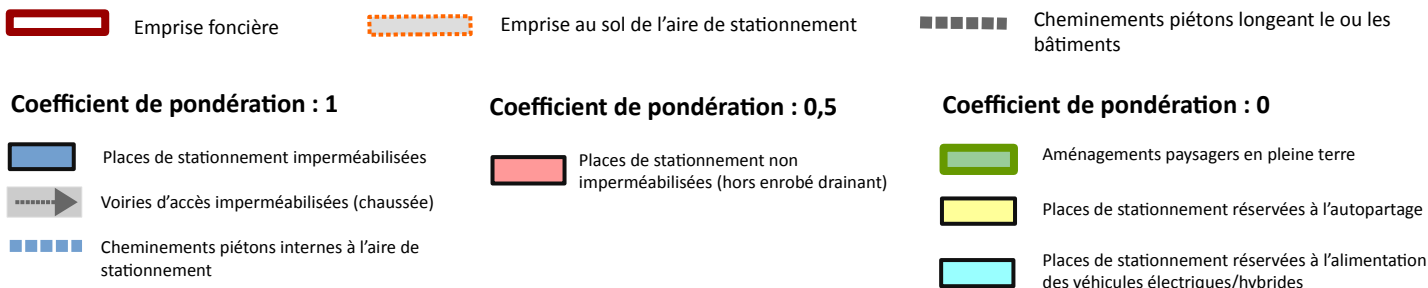
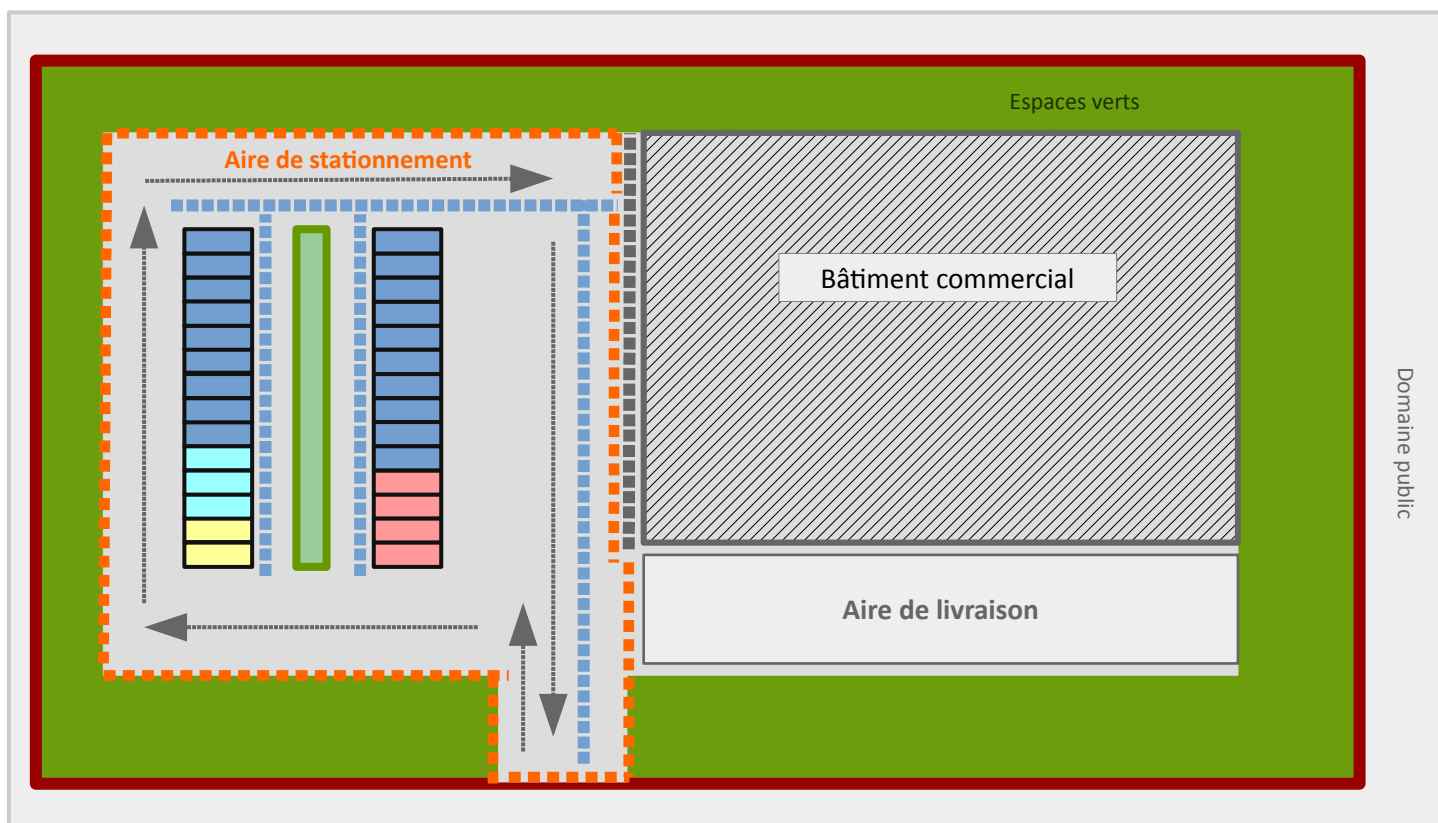
A noter : la surface des voies de circulation même non imperméabilisées ne peut être prise en compte pour moitié du fait qu'il ne s'agit pas de place de stationnement.

c) A déduire (Coefficient de pondération : 0)

- les aménagements paysagers en pleine terre compris dans l'emprise de l'aire de stationnement;
- les places de stationnement réservées à l'autopartage² ;
- les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

A noter : les aménagements paysagers en pleine terre situés en dehors de la zone d'emprise au sol de l'aire de stationnement ne peuvent être déduits.

Illustration : Exemple d'une aire de stationnement mutualisant l'accès aux stationnements avec l'accès à l'aire de livraison



² L'autopartage consiste en la mise en commun de véhicules utilisés pour des trajets différents à des moments différents pour une durée limitée au profit d'utilisateurs abonnés ou habilités. Il ne doit pas être confondu avec le covoiturage qui est l'utilisation d'un véhicule par plusieurs personnes qui effectuent ensemble le même trajet.

A noter : lorsque les aires de stationnement desservent d'autres activités et bâtiments que le bâtiment commercial faisant l'objet de la demande d'autorisation, les surfaces de stationnement, voirie et cheminements piétons ayant une double fonction, devront également être comptabilisées dans leur intégralité (ici la voirie d'accès aux aires de livraison sert aussi à l'accès aux places de stationnement).

Annexe

Exemple de calcul de surfaces de stationnement répondant aux prescriptions de la loi ALUR :

Détermination de la surface de plancher du projet affectée au commerce (SDP) :	RDC :	4 000 m ²
	Etage :	50 m ²
	SDP :	4 050 m²
Détermination de l'emprise au sol maximale de l'aire de stationnement :	<i>Coefficient (Loi ALUR)</i>	<i>0,75</i>
	Surface maximale de l'aire de stationnement	3 038 m²

Mode de calcul

	Type de surface	Coefficient de pondération	Surface réelle	Surface à prendre en compte
Surface à prendre en compte pleinement	Places de stationnement imperméabilisées (PMR, familiale, covoiturage et autres)	1	1 550,00	1 550,00
	Voie d'accès imperméabilisée (chaussée)	1	1350	1350
	Cheminements piétons			
Surface à prendre en compte pour moitié	Places perméables (hors enrobée drainant)	0,5	260	130
Surfaces à déduire	Places dédiées à l'auto-partage	0	87,50	0
	Places dédiées aux véhicules électriques ou hybrides	0	37,50	0
	Espaces paysagers en pleine terre	0	100,00	0
Total de l'emprise au sol de l'aire de stationnement :			3385	3030

Cet exemple respecte bien les prescriptions de la loi ALUR, avec une surface de plancher commercial de 4 050 m² et une surface de stationnement de 3030 m², inférieure au maximum autorisé (¾ de 4 050 m², soit 3 038 m²).