

Note ADS

Places de stationnement

Aux termes de l'article 12 du règlement du POS/PLU en application de l'article [L151-47 du code de l'urbanisme](#), ou de l'article [R 111-25](#) du code de l'urbanisme, en RNU, la délivrance du permis de construire ou la décision prise sur la déclaration préalable peut être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat et dont le constructeur justifie avoir la jouissance ([L 151-33](#) du CU).

Dans ce dernier cas, la demande de permis de construire doit être accompagnée d'un plan de situation du terrain sur lequel seront réalisées les aires de stationnement, le plan des constructions ou aménagements correspondants, et la promesse synallagmatique de concession ou d'acquisition, éventuellement assortie de la condition suspensive de l'octroi du permis⁽¹⁾ ([article R 431-26 du code de l'urbanisme](#)).

L'obligation de réaliser des aires de stationnement est réduite de 15% minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage ([L151-31 du CU](#)).

(1) un contrat est dit "synallagmatique" ou "bilatéral", lorsque ses dispositions mettent à la charge de chacune des parties ayant des intérêts opposés l'exécution de prestations qu'elles se doivent réciproquement ([Code civil, Article 1102](#)). Tel est le cas, par exemple, de la vente ou du contrat de bail.

Cas particuliers

(articles [L 111-19 à 21](#) et [L 151-34 à 37](#) et [R 111-25](#) du code de l'urbanisme)

1) construction de logements locatifs financés avec un prêt de l'État

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement quand bien même le PLU l'impose.

Toutefois, lorsque les logements sont situés à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne sera pas exigé plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

En cas de travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, la réalisation de places de stationnement définie par le PLU/POS n'est pas applicable, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Ces dispositions s'appliquent également aux établissements assurant l'hébergement des personnes âgées (EHPA) et aux résidences universitaires (RU) dont les plafonds sont mentionnés par décret en Conseil d'Etat.

2) surfaces commerciales

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, ne pourra excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce ([L 151-37 du CU](#)).

Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées 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 ([L111-19 du CU](#)).



3) complexes cinématographiques

L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un équipement cinématographique, s'il n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale (cf règle ci-dessus), ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateurs. ([L111-20 du CU](#)).

4) immeubles d'habitation et de bureaux

Lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations minimales pour les vélos.

5) constructions existantes

a) Changements de destination.

Il n'existe aucun droit acquis. La norme s'applique à la nouvelle destination au prorata de la nouvelle surface de plancher réaffectée ou au nombre de logement. « *En vertu de l'article [L. 421-8 du code de l'urbanisme](#), les travaux dispensés de toute formalité au titre du droit de l'urbanisme doivent néanmoins être conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives notamment à l'utilisation des sols. Les travaux de transformation d'un immeuble en plusieurs logements doivent, par conséquent, respecter les règles relatives au stationnement des véhicules, fixées par le plan local d'urbanisme, et prévoir la création des places prescrites par nombre de logement* » ([rep. Min. N° 13699 du 23/09/2010](#)).

b) Extension d'une construction.

Les normes fixées à l'article 12 ne s'appliquent qu'à la surface nouvellement créée et cela quand bien même la construction existante ne disposerait pas des places requises.

c) Travaux sur une construction existante non conforme aux règles d'urbanisme en vigueur.

Les normes de stationnement ne s'appliquent pas, dès lors que les travaux sont étrangers au stationnement ou rendent la construction plus conforme aux dispositions relatives au stationnement.

cas où le stationnement ne peut se faire sur le terrain d'assiette du projet ou sur un terrain situé dans son environnement immédiat

Rappel d'un principe fondamental :

« *La non-réalisation sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat ne peut résulter du choix économique du demandeur de permis mais d'une impossibilité technique de réaliser les places sur le terrain ou son environnement immédiat (voie piétonne, construction imposée en ordre continu à l'alignement avec un type d'architecture rendant impossible l'accès de véhicules,...)* ». (cf [note ADS n°39 annexe 2 – Fiscalité – Contributions d'urbanisme](#)).

Dès lors que le stationnement ne peut s'effectuer sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, la demande de permis de construire doit être accompagnée de la promesse synallagmatique de concession ou d'acquisition ⁽¹⁾, éventuellement assortie de la condition suspensive de l'octroi du permis ([article R 431-26 b](#) du code de l'urbanisme).

caractéristiques techniques des places de stationnement

Lorsque le règlement du POS/PLU définit des caractéristiques minimales, le permis de construire doit les contrôler.

Lorsque le PLU/POS ne définit aucune caractéristique, on ne peut s'appuyer sur les normes homologuées (AFNOR) pour s'opposer au permis de construire ([CE du 16 juin 2003 n°232694](#)).

Par contre, et ce quel que soit le cas de figure, il conviendra lors de l'instruction de vérifier que les places de stationnement sont en nombre suffisant par rapport au projet et que l'implantation matérialisée sur le plan de masse permet une utilisation rationnelle.

En effet, sur ce dernier point, 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 ([CAA Marseille du 9 octobre 2009 n° 07MA02848](#)).

Concernant les projets soumis au stationnement adapté pour les personnes handicapées, les places doivent répondre aux dispositions des arrêtés du 1er août 2006 et 30 novembre 2007, lesquels définissent précisément les caractéristiques à respecter.

aires de stationnement ouvertes au public

Dès lors que le nombre de places est inférieur à 10 unités, aucune autorisation n'est requise.
Dès lors que le nombre de places est compris entre 10 et 49 unités, une déclaration préalable est requise ([article R 421-23 e](#)) du code de l'urbanisme).

Dès lors que le nombre de places est supérieur ou égal à 50 unités, un permis d'aménager est requis ([article R 421-19 j](#)) du code de l'urbanisme).

Quelques jurisprudences :

L'obligation :

S'applique le POS en vigueur au moment de la délivrance du permis de construire ([CAA Bordeaux - req n° 97BX 02136 - 04/02/1999](#)). Le POS peut prévoir la réalisation possible d'aires de stationnement sur une autre unité foncière et l'encadrer en fixant une distance ([CAA Nancy req n° 96NC00479 - 01/07/1999](#))

La division d'un immeuble en plusieurs appartements, même si elle n'entraîne pas d'autorisation d'urbanisme, doit être conforme aux dispositions du PLU imposant la réalisation d'un certain nombre de places de stationnement par logement ([rép. Min. n° 6300 - JOAN Q 26/02/2008](#)).

Les places exigibles doivent être spécialement créées pour le projet soumis à autorisation ([CAA de Versailles - req n° 07VE01822 - 17/12/2008](#); [CAA Nantes - req. N° 06NT01257 - 24/04/2007](#)).

Si le POS impose la création d'une aire de stationnement pour chaque tranche de XX m², une place est exigée pour chaque tranche complète et non pour chaque tranche entamée ([CE n° 226631 du 08/03/2002](#))

Sur le nombre de places à prendre en compte en cas de reconstruction et d'extension d'un immeuble existant : dès lors que l'affectation de la construction existante ne change pas, le permis de construire accordé en vue de son extension n'a pas à prévoir la réalisation de places de stationnement correspondant aux besoins de l'immeuble avant cette extension ([CE n° 116595 - 25/05/1994](#)).

La réservation de places dans un parking proche non créé pour la construction n'est pas valable ([CAA Versailles - req n° 07VE01822 - 17/12/2008](#))

L'impossibilité de remplir l'obligation :

Est seule retenue par la jurisprudence l'impossibilité technique de réaliser les places ([CE n° 116780 - 13/01/1993](#); [CE n° 189805 - 26/03/1999](#)), et s'apprécie par rapport au terrain de l'opération (TA Nice - req n° 995033 - 21/06/2001), ou en fonction de l'ensemble des dispositions du POS, dont celles relatives aux espaces paysagers ([CE n° 194188 - 29/12/1999](#)) ou au regard du bâti existant et le maintien des constructions implantées en limite des voies publiques ([CAA Nantes req n° 97NT02210 et 98NT00379 - 08/11/2000](#)).