

Obligation en matière de réalisation d’aires de stationnement : cas d’exonération

Lire les conclusions de :

Thomas Besson

Conclusions du rapporteur public

DÉCISION DE JUSTICE

CAA Lyon, 1ère chambre – N° 09LY01778 – 28 juin 2011 – C+ [↗](#)

INDEX

Mots-clés

Permis de construire, POS, Aires de stationnement, L.421-3 du code de l'urbanisme, Participation financière

Rubriques

Urbanisme et environnement

Résumé Conclusions du rapporteur public

Résumé

- ¹ Seule une impossibilité technique permet l'exonération, par application de l'article L421-3 du code de l'urbanisme, d'un constructeur de ses obligations imposées par le document d'urbanisme en matière d'aires de stationnement.
- ² Il résulte de l'article L421-3 du code de l'urbanisme qu'un constructeur ne peut être admis à se soustraire aux obligations imposées par le plan d'occupation des sols en matière de réalisation d'aires de stationnement en obtenant une concession à long terme dans un parc de stationnement ou en versant la participation fixée par le conseil municipal, que lorsqu'il existe une impossibilité technique de réaliser les aires de stationnement correspondant aux prescriptions du plan d'occupation des sols.
- ³ En l'espèce, les pièces du dossier ne permettaient pas de démontrer que les risques d'effondrement allégués par le constructeur n'auraient pu être maîtrisés par des mesures de protection appropriées et que la réalisation des places de stationnement requises aurait été techniquement impossible si le projet de construction avait été modifié et adapté pour tenir compte des différentes contraintes invoquées. Ainsi, faute pour le constructeur de démontrer que la réalisation de places de stationnement lui était techniquement impossible, la Commune ne pouvait soustraire ce dernier aux obligations imposées par le règlement du plan d'occupation des sols en versant la participation prévue par l'article L.421-3. Par suite, le permis de construire délivré méconnaît les dispositions du plan d'occupation des sols.

Conclusions du rapporteur public

Thomas Besson

Rapporteur public à la cour administrative d'appel de Lyon

DOI : [10.35562/alyoda.5871](https://doi.org/10.35562/alyoda.5871)

- ¹ M. et Mme B font appel d'un jugement du tribunal administratif (TA) de Grenoble du 18 juin 2009 rejetant leur demande tendant à l'annulation du permis que le maire de Saint-Rambert-d'Albon (Drôme) a délivré, le 11 septembre 2006, à la SARL Imperbeal, pour la construction d'un ensemble de 20 logements avec local commercial, place du 8 mai 1945.
- ² Les requérants reprennent d'abord trois moyens qui ne nous paraissent pas pouvoir prospérer.
- ³ Le plan du rez-de-chaussée et le plan de la façade Nord montrent que le portail du garage est prévu, comme le reste du bâtiment, à l'alignement. Mais il ne méconnaît pas pour autant l'article UA 6 du POS qui se borne à indiquer que « Pour les accès automobiles (portails, portes de garage etc) un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement peut être imposé ». Il n'y a donc en la matière aucune obligation.
- ⁴ Les articles UA 10 et UA 11 disposent respectivement que « Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure ou inférieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières » et que « les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux existants ainsi qu'aux paysages urbains ». Ces dispositions n'ont pas, selon nous, été méconnues dans la mesure où, alors qu'il existe au moins un immeuble d'une hauteur analogue à celle du projet, les photographies versées au dossier montrent un secteur sans unité d'aspect ni caractère ou intérêt particulier.
- ⁵ Mais ils reprennent ensuite deux moyens qui nous paraissent fondés.
- ⁶ Le premier est tiré de la méconnaissance de l'article UA 7 du POS prévoyant qu'« A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3m ». Or, il ressort des plans de coupe, de façade et de masse que l'égout du toit qui s'élève à 16, 40 mètres au Sud-Ouest n'est situé qu'à 8 mètres de la limite de propriété au vu de l'indication chiffrée du plan de masse qui est corroborée par la distance de 8, 20 m comptée à

partir du mur de façade Sud figurant sur le plan du rez-de-chaussée. En toute rigueur, la règle a donc été méconnue pour une vingtaine de cm.

7

Le second moyen pertinent est tiré de la méconnaissance de l'article UA 12 du POS selon lequel « Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée », le même article exigeant pour un immeuble collectif « 1, 5 emplacements par logement (dont 1 couvert) ».

8

Le TA a considéré qu'il résultait notamment de la note technique réalisée par un architecte à la demande du pétitionnaire que les dimensions et les formes de la parcelle ne permettaient pas de réaliser plus de 13 places de stationnement au rez-de-chaussée et que la solution consistant à créer un parking en sous-sol, outre les forts risques d'effondrement du mur mitoyen qu'elle engendrerait, ne permettrait pas non plus de créer les 30 places de stationnement exigées par le POS. Et les premiers juges d'en conclure que cette impossibilité technique d'aménager le nombre de stationnement requis avait légalement pu être compensée par le versement d'une participation de 25 500 euros, soit 1 500 euros pour 17 places manquantes, en application de l'article L. 421-3 alors en vigueur du code de l'urbanisme.

9

Nous ne partageons pas cette analyse. Le projet prévoit 13 places d'environ 2, 5 m sur 6 m, selon le plan du rez-de-chaussée au 1/100, soit 15 m² au moins par emplacement. Or, l'article UA 12 du POS ne réglementant pas la surface des places de stationnement, il aurait été envisageable d'en prévoir 15 (9 à l'Est et 6 au Sud) en en réduisant un peu la surface. Il n'apparaissait pas non plus impossible de prévoir, comme cela se fait parfois, deux places de garage superposées par emplacement moyennant un système de levage, ce qui aurait abouti aux 30 places requises, sans même aménager un parking en sous-sol, lequel n'apparaît pas non plus techniquement impossible moyennant la mise en place de soutènements adéquats pour maintenir les fonds voisins. Tout cela aurait évidemment coûté plus cher que les 25 500 euros réclamés au titre de la participation, mais cette considération économique est inopérante puisque seule l'impossibilité technique est envisagée par le POS et qu'elle seule doit être prise en compte pour l'application de l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme (CE, 13 janvier 1993, 116780, Mme M-B, p. 13, également CE, 6 novembre 1998, 117668, Commune de Martigues, B, aux conclusions de Jacques-Henri Stahl soulignant, p. 4, que « la réalisation des places de stationnement requises était techniquement possible en surface, au prix certes d'une forte réduction du

programme de constructions de logements », ce qui, comme nous l'avons dit, ne paraît même pas nécessaire dans l'affaire qui vous est aujourd'hui soumise) .

10

Il conviendrait enfin, avant de faire droit à ces moyens, d'écarter la fin de non-recevoir tirée du non-respect de la formalité requise par l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme, les époux B ayant produit en première instance les justificatifs concernant la notification à la SARL Imperbeal, le 31 octobre 2006, de leur recours gracieux et à cette société ainsi qu'à la commune, le 1er mars 2007, de leur recours contentieux, même si, par suite de ce que vous pourrez aisément considérer comme une simple erreur de plume en l'absence de fin de non-recevoir précise sur ce point, le bordereau de notification à la SARL Imperbeal de la demande de première instance mentionne par erreur un recours administratif à la différence du bordereau adressé le même jour à la commune qui mentionne bien le recours contentieux. Quant à la requête d'appel, elle a été régulièrement notifiée à la société et à la commune le 24 juillet 2009.

11

Par ces motifs, nous concluons à l'annulation du jugement et de la décision attaquée, la commune de Saint-Rambert-d'Albon versant enfin aux époux B une somme de 1 200 euros au titre des frais exposés et non compris dans les dépens.