

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).

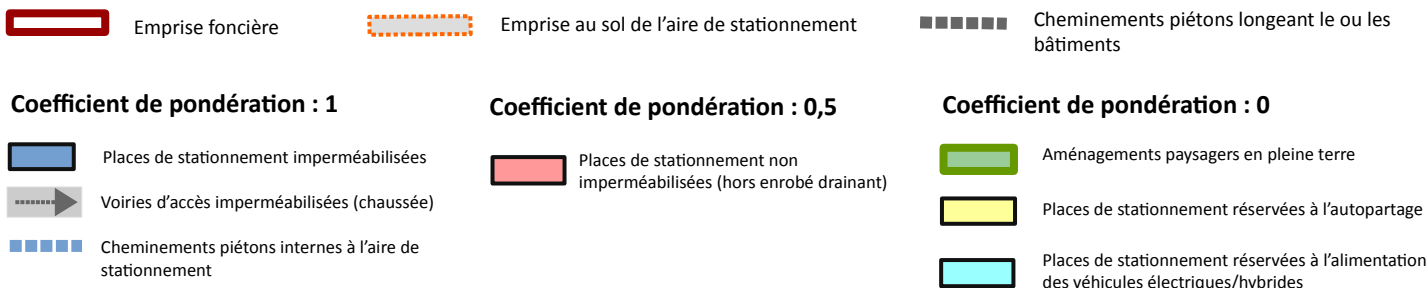
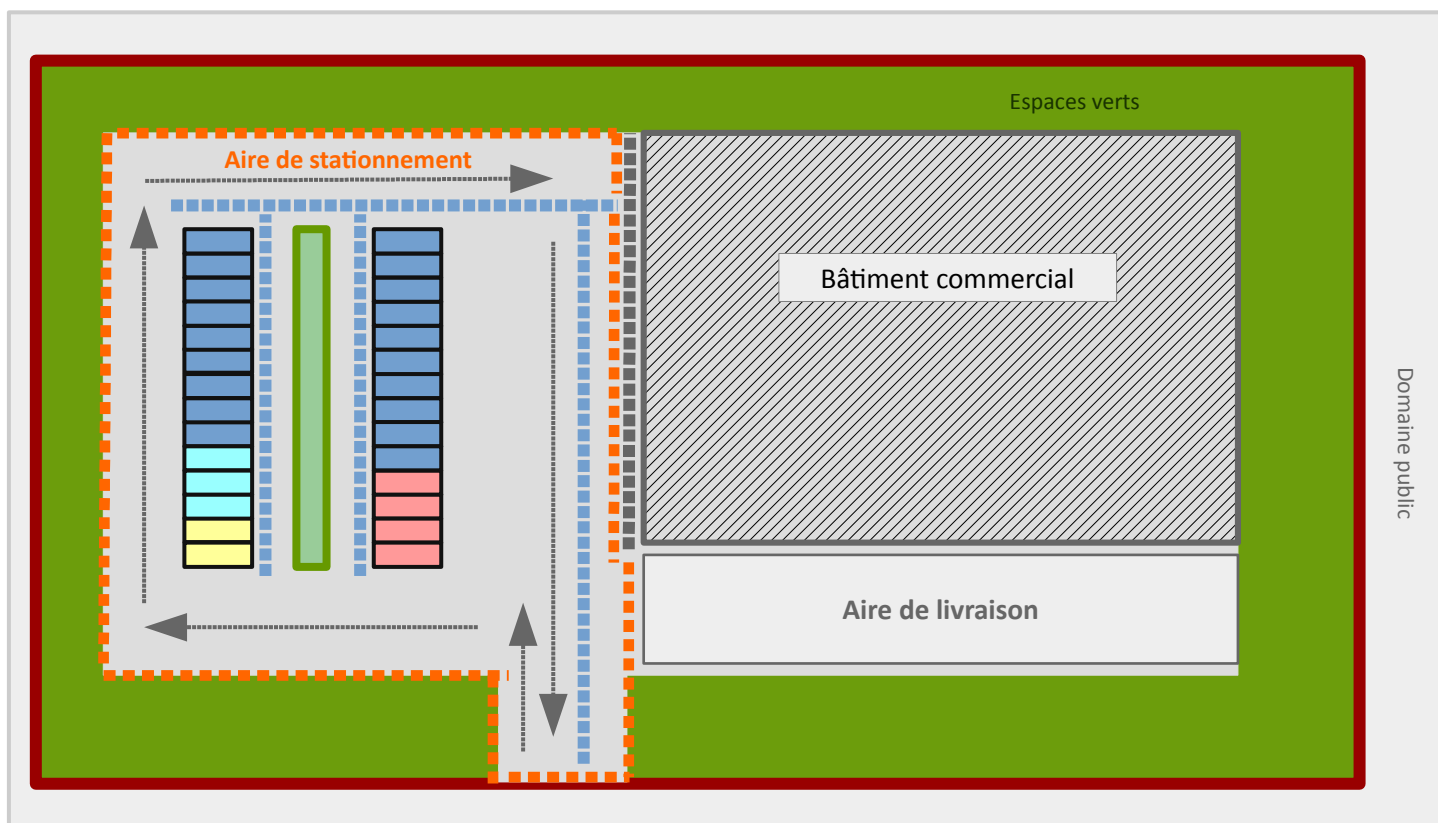
A noter : la surface des voies de circulation même non imperméabilisées ne peut être prise en compte pour moitié du fait qu'il ne s'agit pas de place de stationnement.

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).