

L. 111-19 du code de l'urbanisme : les voies de desserte des places de stationnement et des cheminements internes réservés aux piétons sont pris en compte.

Simon Guirriec
Avocat

Mettant un terme à une divergence d'interprétation entre la jurisprudence des juges du fond et la doctrine de l'administration centrale, le Conseil d'État précise que les voies de desserte des places de stationnement et des cheminements internes réservés aux piétons sont pris en compte dans le calcul de l'emprise maximale mentionnée à l'article L. 111-19 du code de l'urbanisme.

30 mars 2026

Les évolutions législatives récemment intervenues convergent en direction d'une réduction des exigences en matière de création d'aires de stationnement afin de favoriser la création de logements. La réalisation de l'offre de stationnement requise par le document local d'urbanisme est identifiée comme un poste de coût et/ou une contrainte technique qui dissuade, ci et là, la création de logements, notamment par la transformation de bâtiments existants.

Dans le même temps, le législateur a dû intervenir en réaction à l'appétence constante des porteurs de projets commerciaux et cinématographiques pour les grandes nappes de stationnement, ces derniers ayant encore quelques difficultés à accéder aux injonctions de déconstruction de l'aphorisme de Bernardo Trujillo selon lequel sans parking, point de business (« *No parking, ni business* »).

Ainsi, l'article L. 111-19 du code de l'urbanisme dispose que « *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 auteurs des documents locaux d'urbanisme ont conservé, toutefois, la faculté de prévoir que ce seuil est augmenté sans pour autant pouvoir excéder la totalité de la surface de plancher destinée au commerce, à la faveur de l'article L. 151-37 du code de l'urbanisme¹.

Une difficulté d'interprétation de ces dispositions est toutefois apparue, aux conséquences pratiques substantielles.

Ainsi, la doctrine de l'administration centrale a considéré, aux termes d'une réponse ministérielle du 31 octobre 2023², que l'emprise au sol des surfaces affectées aux aires de stationnement, au sens et pour l'application des dispositions de l'article L. 111-19 du code de l'urbanisme, que :

« La surface des voies permettant l'accès aux places de stationnement doit donc bien être intégrée au calcul de « l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce » ».

Elle devait toutefois être contredite par la 3^{ème} chambre de la cour administrative d'appel de Nancy, qui jugeait inversement que *« ne doivent pas être retenus pour la détermination de l'emprise au sol maximale autorisée les voies internes de desserte de ces différentes places de stationnement et les cheminements internes réservés aux piétons (...) qui ne sont pas dédiés spécifiquement au stationnement des véhicules et qui ne constituent donc pas des " aires de stationnement " au sens des dispositions en cause »*³.

Saisi d'un pourvoi en cassation contre cet arrêt, à l'initiative du Ministre, le Conseil d'État se range derrière la lecture de l'administration centrale et censure la décision nancéenne en considérant que, pour le calcul de l'emprise maximale fixée à l'article L. 111-19 du code de l'urbanisme, doivent être ***« prises en compte les voies de desserte des places de stationnement et des cheminements internes réservés aux piétons, qui ne sont pas dédiés spécifiquement au stationnement des véhicules »***.

CE 25 mars 2026, req n° 504141 : Tab. Leb.

Les conséquences d'une telle décision sur les projets en cours de montage, d'instruction et/ou récemment accordées sont substantielles en ce qu'elles viennent réduire, dans des proportions potentiellement importantes, la surface des aires de stationnement annexes des commerces et cinémas soumis à avis favorable des CDAC et CDACi.

Simon Guirriec — Avocat

¹ « 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 ».

² JOAN Q 31 31 octobre 2023, p. 9795

³ CAA Nancy, 6 mars 2025, req. n° 22NC02034