

Contribution n°8 : Stationnement visiteurs, garantir leur affectation dans le temps

Le règlement du projet de PLUi-H prévoit des dispositions précises en matière de stationnement automobile, tant sur le nombre de places exigées que sur leurs caractéristiques générales et leur accessibilité.

L'article 15.1 « Stationnement automobile », impose notamment :

- Des emplacements situés hors du domaine public et directement accessibles.
- Une desserte suffisante de chaque emplacement.
- L'interdiction qu'une place de stationnement serve d'accès à une autre.
- Pour les opérations d'ensemble ou constructions collectives de trois logements ou plus, une place visiteur par tranche de trois logements entamée.

La notion de « place de stationnement visiteur » figure dans le règlement, sans toutefois faire l'objet d'une définition précise quant à son affectation et à son maintien dans le temps. Cette obligation s'inscrit dans la continuité des dispositions du PLU actuellement applicable à Obernai

1. Une obligation réglementaire répondant à un besoin concret

Pour les opérations collectives, la création d'une place de stationnement visiteur par tranche de trois logements entamée vise à répondre aux besoins des visiteurs sans reporter systématiquement le stationnement sur l'espace public.

Ces emplacements visiteurs devraient toutefois également conserver leur usage collectif dans le temps, après la livraison des immeubles.

Le tableau ci-dessous reprend les obligations de stationnement et les places réalisées dans trois opérations immobilières collectives construites à Obernai au cours des dix dernières années.

Permis de construire	Opération	Adresse	Logements	Places PLU exigées	Dont visiteurs exigées	Places réalisées	Dont visiteurs réalisés	Observations
PC 067 348 M 15 0015	SCI Les Ecrivains – Villa Freppel	3 rue du Général Gouraud	26	56	9	60	13	13 places visiteurs extérieures dans la cour de copropriété
PC 067 348 M 15 0040	SCI du Lac – Les Terrasses du Mont	Rue de Pully / rue de Gengenbach	177	333	54	360	78	78 places visiteurs dans la cour de copropriété
PC 067 348 M 16 0002	SCI du Lac – Rue de Pully	Rue de Pully	39	77	12	77	12	12 places visiteurs extérieures dans la cour de copropriété

Tableau de synthèse des autorisations d'urbanisme et du stationnement – Ville d'Obernai

Si les contrôles réalisés à l'achèvement de ces opérations n'ont pas révélé de non-conformité aux autorisations d'urbanisme accordées, les observations sur le terrain interrogent sur la disponibilité effective des places de stationnement réservées aux visiteurs.

Les photographies récentes des espaces de stationnement extérieurs, présentées ci-après, montrent en effet des emplacements numérotés ou signalés comme privés.

Ces constats laissent supposer que certaines places initialement destinées aux visiteurs ont pu être privatisées, réduisant ainsi leur accessibilité et remettant en question le maintien de leur affectation réglementaire.



Opération rue de Pully – rue de Gengenbach



Places de stationnement numérotées et privatives



Opération 3 rue du Gal Gouraud



Places de stationnement numérotées et privatives



Ces exemples illustrent que l'obligation de réaliser des places visiteurs au stade du permis de construire ne suffit pas, à elle seule, à garantir durablement leur disponibilité pour l'usage auquel elles étaient destinées.

2. Une lacune dans la définition de la place visiteur

Le règlement fixe un nombre minimal de places, mais ne précise pas expressément les conditions permettant de les comptabiliser durablement au titre du stationnement visiteurs :

- qu'elles doivent être identifiées comme telles dans les pièces de l'autorisation d'urbanisme ;
- qu'elles doivent demeurer effectivement accessibles aux visiteurs ;
- qu'une place affectée exclusivement à un logement, à un copropriétaire ou à un autre usage privatif ne peut plus être comptabilisée parmi les places visiteurs exigées ;
- que le nombre réglementaire de places effectivement affectées et accessibles aux visiteurs doit être maintenu dans le temps.

Il existe ainsi une différence entre le respect initial d'une obligation quantitative et le maintien de la destination des places.

3. La distinction entre propriété des places et obligation d'urbanisme

Il ne s'agit pas d'interdire la vente ou la cession d'emplacements, mais de préserver l'affectation des places prises en compte pour satisfaire à une obligation d'urbanisme.

La réponse ministérielle à la question écrite n° 1058, publiée au Journal officiel du 2 septembre 2025, explicite cette distinction (cf. Annexe).

Elle indique que la vente d'une place ne peut être directement réglementée par le PLU ; en revanche, la suppression de places exigées sans régularisation peut soulever une question de conformité aux règles d'urbanisme.

QUESTIONS ET DEMANDES

Je souhaite que les observations et demandes ci-après soient soumises à la Communauté de communes du Pays de Sainte-Odile (CCPSO), autorité compétente pour l'élaboration du PLUi-H, afin qu'elle y apporte, en lien avec la Ville d'Obernai et les autres collectivités ou organismes concernés, des réponses circonstanciées

I. PLACES VISITEURS : IDENTIFICATION, ACCESSIBILITÉ ET MAINTIEN DANS LE TEMPS

1. Identification et accessibilité des places visiteurs

Le règlement peut-il préciser que seules les places clairement identifiées et effectivement accessibles aux visiteurs peuvent être comptabilisées au titre des obligations réglementaires de stationnement ?

2. Maintien de l'affectation dans le temps

Quelles dispositions peuvent être prévues pour garantir durablement l'affectation des places au stationnement des visiteurs et éviter leur privatisation, sans intervenir dans les règles de propriété ou de cession des emplacements ?

II. DEMANDE DE MODIFICATION DE L'ARTICLE 15.1 DU RÈGLEMENT

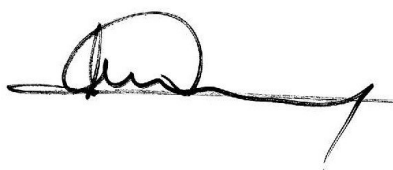
Je demande que **l'article 15.1 du règlement écrit du PLUi-H soit complété** afin de préciser les conditions d'identification, d'accessibilité et de maintien dans le temps de l'affectation des places visiteurs légalement exigibles.

Pour les opérations d'ensemble ou les constructions collectives comportant trois logements ou plus, les places exigées au titre du stationnement des visiteurs doivent être clairement identifiées dans les pièces de l'autorisation d'urbanisme et demeurer effectivement accessibles et affectées à cet usage. une place affectée à titre exclusif à un logement, à un copropriétaire ou à tout autre usage privatif ne peut être comptabilisée au titre des places de stationnement visiteurs exigées par le présent règlement.

Le nombre réglementaire de places effectivement affectées et accessibles au stationnement des visiteurs doit être maintenu dans le temps.

Cette modification permettrait de garantir leur disponibilité effective et durable, conformément à l'objectif poursuivi par le règlement, sans remettre en cause les droits de propriété.

A Obernai, le 27 octobre 2026
Catherine Edel-Laurent
27 rue de la chapelle
67210 Obernai



REPÈRES DOCUMENTAIRES ET RÉGLEMENTAIRES

- PLUi-H CCPSO, règlement écrit, article 15.1 « Stationnement automobile », p. 122 à 124 : ratio et conditions d'accessibilité.
- PLU d'Obernai, règlement écrit, modification n° 5 : règles communales antérieures relatives au stationnement.
- Pièce 6.3, OAP thématique Mobilité, rubrique « Gérer l'offre de stationnement » ; pièce 6.1, OAP sectorielles. Autorisations PC 067 348 M 15 0015, PC 067 348 M 15 0040 et PC 067 348 M 16 0002 (tableau).
- Assemblée nationale, question écrite n° 1058 de Romain Daubié, réponse publiée au JO du 2 septembre 2025, p. 7562 (annexe).
- Code de l'urbanisme, articles L.151-34 à L.151-36 : dispositions à articuler avec les plafonds applicables selon la catégorie des logements.

ANNEXE

- **Réponse ministérielle n° 1058 (ci-après).**

Assemblée nationale – XVIIe législature

Question écrite n° 1058 de M. Romain Daubié – « Vente de places de stationnement destinées aux visiteurs des copropriétés »

Question publiée au JO du 15 octobre 2024, p. 5431. Réponse du ministère du Logement publiée au JO du 2 septembre 2025, p. 7562.

Texte intégral de la réponse du Gouvernement

Selon le code de l'urbanisme, les dispositions contenues dans un règlement de plan local d'urbanisme (PLU) et ses documents graphiques sont opposables à l'exécution de « tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et l'ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan » (cf. article L. 152-1 du code de l'urbanisme).

Le règlement du PLU n'a pas vocation à régir la vente des constructions ou aménagements après leur réalisation. En effet, la vente ultérieure des biens immobiliers qui ont été construits ou aménagés, repose sur le respect de règles de droit privé et non sur la réglementation de l'urbanisme. Il en résulte que les règles du PLU en matière de stationnement ne peuvent être utilement invoquées pour contester la légalité de la vente par un syndicat de copropriétaires de places de stationnement destinées aux visiteurs.

De même, la vente, en elle-même, ne saurait être constitutive d'une infraction sur le fondement de l'article L. 610-1 du code de l'urbanisme. Toutefois, la vente ne sera pas sans conséquence sur la conformité de la copropriété avec les règles du PLU et exposera le syndicat de copropriétaires à une condamnation au titre de l'article L. 610-1 du code de l'urbanisme, en l'absence de mesures visant à régulariser le déficit de places de stationnement destinées aux visiteurs résultant de la vente.

Dans une décision récente, la chambre criminelle de la Cour de cassation a jugé que le fait d'affecter à une utilisation contraire aux dispositions du PLU des constructions régulièrement édifiées en vue d'une autre affectation est constitutif d'une violation du PLU et donc du délit prévu à l'article L. 610-1 du code de l'urbanisme (Cass. crim., 27 févr. 2024, n° 23-82.639, n° 209 F – B). Le juge pénal pourrait avoir un raisonnement similaire dans le cas d'une insuffisance de places de stationnement destinées aux visiteurs, qui résulterait d'une vente par un syndicat de propriétaires, en toute connaissance de cause. Ce risque pénal est de nature à dissuader ce type de pratiques.

Source officielle : <https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/17/questions/QANR5L17QE1058>