



SCCV EUROPEAN HOMES 419
Groupe EUROPEAN HOMES
Direction régionale Rhône-Auvergne
Madame Eva BORGNAT
131, Chemin du Bac à Traille
69300 CALUIRE-ET-CUIRE

Besançon, le 11 mars 2026

Objet : SAINT-RAMBERT-D'ALBON (26140) - Rue Neuve

Demande de permis d'aménager

Qualification des stationnements « visiteurs » au titre de la rubrique 41 (tableau des études d'impact)

Madame,

Le Groupe EUROPEAN HOMES envisage la réalisation d'une opération d'aménagement et de promotion immobilière sur un terrain situé rue Neuve à Saint-Rambert-d'Albon (26), composé des parcelles référencées au cadastre sous les n° 178, 183, 1021, 1053 et 1903 de la section B pour une contenance superficielle totale 11 814 m².

Dans cette perspective, la SCCV EUROPEAN HOMES 419 a déposé, le 24 décembre 2025, une demande de permis d'aménager enregistrée en Mairie sous le n° PA 026 325 25 00002 puis, subséquemment, quatre demandes de permis de construire sur chacun des quatre lots à bâtir du futur lotissement, en application des dispositions du c) de l'article R. 442-18 du Code de l'urbanisme.

Par un courrier en date du 12 janvier 2026, le Maire de Saint-Rambert-d'Albon a informé la SCCV pétitionnaire de ce que le délai d'instruction de la demande de permis d'aménager devait être majoré au motif que le projet relèverait de la procédure d'examen « au cas par cas » au titre des dispositions du code de l'environnement, de sorte que le dossier de la demande devra être complété, selon le cas, par l'étude d'impact ou la décision de dispense d'étude d'impact au titre du 1° de l'article R. 441-5 du code de l'urbanisme.

La SCCV EUROPEAN HOMES 419 s'interroge sur le bien-fondé de cette demande dès lors que le terrain d'assiette du projet présente une contenance inférieure à 5 ha et que la surface de plancher (SDP) comme l'emprise au sol des constructions prévues dans le lotissement sont nettement inférieures à 10 000 m².

On rappellera qu'aux termes du b) de la rubrique n°39 du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement, sont soumis à demande d'examen « au cas par cas » :

Rubrique 39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement

« b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 du même code est supérieure ou égale à 10 000 m² »

Le service instructeur a néanmoins cru devoir exiger cette pièce au motif que le projet prévoit la réalisation de plus de 50 places de parking dont une partie est destinée à satisfaire les besoins en stationnement des visiteurs assimilés au « public » visé à la rubrique 41 du même tableau :

Rubrique 41. Aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs

« a) Aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus ».

Il est vrai qu'en matière d'évaluation environnementale, il est tenu compte du projet pris dans sa globalité, comme l'exigent les dispositions du III *in fine* de l'article L. 122-1 du Code de l'environnement, aux termes desquelles :

Art. L. 122-1, III, du code de l'environnement

« Lorsqu'un projet est constitué de plusieurs travaux, installations, ouvrages ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, il doit être appréhendé dans son ensemble, y compris en cas de fractionnement dans le temps et dans l'espace et en cas de multiplicité de maîtres d'ouvrage, afin que ses incidences sur l'environnement soient évaluées dans sa globalité ».

Un projet de construction de moins de 10 000 m² de SDP et nécessitant un déboisement supérieur à 5 000 m² sera ainsi assujéti à demande d'examen « au cas par cas » au titre de la rubrique 47 b), quand bien même l'opération de construction serait dispensée d'évaluation au titre de la rubrique 39.

Dans le même sens, un projet portant sur la création d'un bâtiment à usage commercial et son parc de stationnement ouvert au public de plus de 50 places relève de la procédure d'examen « au cas par cas » au titre de la rubrique 41 quand bien même le projet de construction n'y serait pas soumis en tant que tel :

CE 1^{er} juillet 2020, Association Athéna, req. n° 423076

« 4°) La Cour a jugé que les places de stationnement extérieures qui étaient prévues sur le terrain d'assiette de l'opération et qui étaient une composante de celle-ci ne pouvaient être regardées comme une aire de stationnement ouverte au public au sens de ces dispositions, faute d'être réalisées « de manière isolée ». Toutefois, la circonstance qu'elles faisaient partie d'une opération plus vaste et que le magasin projeté, du fait de sa superficie, ne relevait d'aucune des rubriques du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement n'était pas de nature à faire échapper leur réalisation à l'obligation d'évaluation environnementale, dès lors qu'elles entraient dans l'une des rubriques de ce tableau. Par suite, la cour, qui a ajouté une condition non prévue par la rubrique 41 du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement, a commis une erreur de droit.

5°) Si la société Decathlon fait valoir que la commune de Villeneuve-lès-Béziers disposait, à la date du dépôt de la demande ayant donné lieu à la décision attaquée, d'un plan local d'urbanisme, il ne résultait pas de cette seule circonstance, alors que ce document n'avait pas fait l'objet d'une évaluation environnementale, que le projet ne relevait pas de la rubrique 41 du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement ».



CE 24 juin 2021, req. n° 442316

« 5°) Il résulte des termes mêmes de l'ordonnance attaquée que pour rejeter la demande de suspension présentée par les sociétés requérantes sur le fondement de l'article L. 122-2 du code de l'environnement, le juge des référés s'est fondé, pour juger que la condition tenant à l'absence d'étude d'impact prévue par cet article n'était pas remplie, sur la circonstance que le classement en zone Uy où est implanté le projet de construction litigieux avait d'ores et déjà fait l'objet d'une étude environnementale. En déduisant de cette circonstance, au demeurant non établie et contestée, l'absence de nécessité de soumettre à un examen au cas par cas le projet de construction, alors que celui-ci comprend la réalisation d'une aire de stationnement ouverte au public de 122 places et que la rubrique 41 du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement prévoit un tel examen dès lors que les travaux de construction portent sur la réalisation d'une aire de stationnement ouverte au public de plus de 50 unités, le juge des référés a commis une erreur de droit ».

Depuis lors, aux termes d'un arrêt remarqué du 16 février 2024 (CE 16 février 2024, Association zone à protéger d'Agroparc, n° 472788), le Conseil d'Etat a précisé les modalités d'application de la rubrique 41 : une demande d'examen « au cas par cas » s'impose à tout projet de création d'une aire de stationnement d'au moins 50 unités dès lors qu'une partie au moins des places de stationnement a vocation à accueillir du public :

CE 16 février 2024, req. n° 472788

« 5°) Pour juger que les aires de stationnement prévues dans le projet ne relevaient pas de la rubrique 41 du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement, faute de comporter 50 unités de stationnement ou plus et donc que le projet dans son ensemble n'avait pas à faire l'objet d'une procédure d'examen au cas par cas, le juge des référés du tribunal administratif de Nîmes a retenu que la notion d'aires de stationnement ouvertes au public ne saurait relever d'une appréciation globale incluant les emplacements réservés à l'administration au seul fait qu'ils relèvent d'une même infrastructure et ont une entrée commune. En statuant ainsi, en se fondant sur des critères inopérants par rapport à l'objet de la réglementation et alors qu'une aire de stationnement doit être regardée comme soumise à un examen au cas par cas afin de déterminer si elle doit faire l'objet d'une évaluation environnementale dès lors qu'elle totalise 50 emplacements ou plus d'une part, et qu'elle est accessible au public d'autre part, le juge des référés a commis une erreur de droit.

[...]

8°) Il ressort des pièces du dossier que le projet de déchetterie de la communauté d'agglomération du Grand Avignon comporte, au niveau R 1, 46 places de stationnement dont 20 places destinées au personnel et 26 places destinées au public, et au niveau rez-de-chaussée, 9 places de stationnement dont 6 places destinées au personnel et 3 places destinées au public, soit un total de 55 places de stationnement. Dès lors que ces emplacements ont en partie vocation à accueillir du public, il résulte de ce qui a été dit au point 5 que l'aire de stationnement de plus de 50 unités prévue par le projet doit être regardée comme ouverte au public au sens de la rubrique 41 du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et soumise par suite à un examen au cas par cas en vertu de ces dispositions afin de déterminer si elle doit faire l'objet d'une évaluation environnementale ».

La Haute Juridiction entend ainsi faire prévaloir « l'effet utile » de la directive du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement.

Pour autant, la rubrique 41 ne s'applique qu'en présence d'emplacements « ouverts au public », ou ayant « vocation à accueillir du public » - pour reprendre les termes du Conseil d'Etat - et intégrés à une aire de stationnement de 50 unités ou plus.

C'est en circonscrivant la notion d'ouverture au public que l'on déterminera si des emplacements de stationnement « visiteurs » sont assimilables à des emplacements « ouverts au public » au sens des dispositions de la rubrique 41.

Le Guide de lecture de la nomenclature (version novembre 2025 p. 54) édité par le Commissariat général au développement durable sous l'égide du Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires définit la notion d'aire de stationnement ouverte au public comme suit :

41. AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC, DÉPÔTS DE VÉHICULES ET GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES OU DE RÉSIDENCES MOBILES DE LOISIRS

Catégories de projets	Projets soumis à évaluation environnementale	Projets soumis à examen au cas par cas
41. Aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.		a) Aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus. b) Dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs de 50 unités et plus.

DÉFINITION

Aire de stationnement : espace réservé au stationnement de véhicules, qui peut être accessible le jour ou la nuit. Elle est notamment dite « ouverte au public » dès lors qu'elle est, payante ou non, associée à un établissement recevant du public en application de l'article R *143-2 du code de la construction et de l'habitation et, plus généralement, dans la mesure où chacun peut y accéder.

Il y est en outre précisé que :

« Une réponse ministérielle a estimé qu'une aire de stationnement est considérée ouverte au public dans la mesure où tout un chacun peut y accéder et pas seulement des personnes déterminées (question n° 36703, Assemblée nationale, réponse publiée au JO du 17/12/2013, page 13289). Ainsi, un parking destiné exclusivement au personnel d'un établissement ne serait pas une aire de stationnement ouverte au public au sens des articles R. 421-23 et R. 421-19 »

[...]

Entrent dans la rubrique 41a : les parkings ouverts à tous (les parkings urbains collectifs, ceux des activités commerciales).

N'entrent pas dans la rubrique 41a : le parking privatif attaché à des logements, le parking pour les seuls employés et le parking des flottes de véhicules (taxi, bus, garage automobile). »

On comprend que sont réputées « ouvertes au public » des places de stationnement qui ne sont affectées ni à des logements, ni à des catégories particulières d'usagers.

Autrement dit, l'aire de stationnement « ouverte au public » ou « ayant vocation à accueillir du public » répond soit à un besoin organisé de stationnement public, soit aux besoins de stationnement d'établissements ou d'équipements dont la vocation même est d'attirer du public (un équipement public, un commerce, etc.).

Dans un cas comme dans l'autre, c'est l'existence même de l'équipement qui « attire » le public et l'amène à y stationner.

C'est d'ailleurs, en creux, le sens de la rubrique 41 : l'examen « au cas par cas » n'y est pas instauré pour évaluer les effets du parking en matière d'imperméabilisation des sols (puisque à cet égard, il est indifférent que le parking soit ou non ouvert au public), mais pour évaluer les incidences induites par son ouverture au public, notamment la rotation des véhicules qu'un tel équipement appelle.



C'est donc parce qu'elle s'adresse fût-ce pour partie seulement « au public » que l'aire de stationnement d'au moins 50 unités est soumise à demande d'examen « au cas par cas ».

Reste à déterminer si les places de stationnement « visiteurs » d'une opération immobilière peuvent être assimilés à des places de stationnement « ouvertes au public ».

La réponse me paraît assurément négative.

En effet, dès lors qu'elles ne sont rattachées ni à un équipement dont la fonction même est d'organiser le stationnement public ni à un établissement recevant du public, ces places ne peuvent être réputées avoir « vocation à accueillir du public ».

On voit d'ailleurs assez mal comment on pourrait qualifier « d'ouverte au public » une place de stationnement dont le public ignore l'existence...

En somme, les places de stationnement « visiteurs » intégrées aux opérations de construction n'en constituent qu'un accessoire réglementaire : quand bien même elles sont banalisées, elles ne prétendent ni organiser le stationnement public, ni satisfaire les besoins en stationnement d'un établissement recevant du public.

Elles sont au contraire affectées aux besoins particuliers des visiteurs des futurs résidents, ce qui en fait une catégorie particulière d'usagers, exclusive de la notion de « public ».

Restant à votre pleine disposition pour toute précision utile,

Je vous prie de me croire,

Votre bien dévoué,

Pierre-Alain BEVALOT
Avocat