



Beaucouzé, le 27 Mars 2018

A l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur  
Angers – Hôtel de Communauté  
83, rue du Mail  
49000 – ANGERS

**OBJET :** Demande de modification des règles d'intégration qualitative du stationnement et plus particulièrement de la notion de volume construit précisée dans la modification n°1 du PLUi

Dossier suivi par Cécile SANTOS

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

J'ai l'honneur de vous faire part d'une préoccupation de la ville de Beaucouzé, semblant être également partagée par d'autres communes de l'agglomération, en matière d'intégration qualitative du stationnement.

Il résulte des dispositions générales du règlement écrit du PLUi d'Angers Loire Métropole, duquel dépend la ville de Beaucouzé, que pour les constructions générant plus de 20 places de stationnement, un pourcentage de ces dernières, déterminé par rapport à la localisation et la destination des constructions projetées, doivent « être réalisées dans un volume construit (sous-sol, rez-de-chaussée et/ou bâtiment attenant ou non à la construction principale) ».

Il est précisé dans cette hypothèse qu'« une attention particulière devra être portée au traitement des façades et ouvertures sur l'espace public afin de garantir une bonne intégration du stationnement : traitement architectural, matériaux utilisés, végétalisation... ».

En effet, le PLUi justifie ce choix afin de favoriser la qualité du paysage urbain et d'occupation des espaces publics ; Le seuil des opérations devant intégrer une partie du stationnement au volume construit (opérations générant plus de 20 places de stationnement) ayant été défini en prenant en compte des critères : paysagers (20 places de stationnement génèrent potentiellement 500 m<sup>2</sup> d'emprise au sol) et opérationnels (pour prendre en compte la capacité économique des opérations à réaliser le stationnement dans la structure du bâtiment).

Cette notion de « volume construit », en matière de stationnement n'est toutefois pas définie par le PLUi, ni à notre connaissance par les textes ou la jurisprudence.

La ville a toujours échangé avec les services de l'agglomération, dans le cadre des travaux et réunions préparatoires à l'approbation du PLUi, sur cette notion de volume construit comme incluant les pergolas, carports et préaux.

L'absence de définition par le PLUi soulève aujourd'hui des difficultés dans l'instruction de certains dossiers de permis de construire sur notre commune.

Ces volumes construits (pergolas, carports et préaux) constituent des constructions couvertes et partiellement closes, permettant un traitement architectural et une insertion qualitative du stationnement. Elles offrent ainsi une alternative pertinente aux garages, constat étant fait qu'un nombre non négligeable de garages se trouve détournés de leur usage premier pour être transformés en lieu de stockage ; ce que permet difficilement une pergola, un car-port ou un préau.

De plus, dans le cadre de programmes de logements locatifs, il est plus facile pour le bailleur de laisser le stationnement gratuit, sans bail, lorsque le stationnement est aérien. Dans l'hypothèse d'un stationnement dans un volume bâti de type garage, une privatisation de chaque garage doit obligatoirement faire l'objet d'un bail. Or, le bailleur social a l'obligation légale de laisser le choix au locataire de louer ou pas un garage dès lors que le garage n'est pas physiquement lié au logement. Cette logique conduit certains ménages à faire le choix de ne pas louer de place de parking par souci d'économie financière.

Ces différents éléments conduisent à un surcroît de véhicules stationnant sur le domaine public et participent à l'engorgement des lieux de stationnement et donc à la diminution de la qualité urbaine et paysagère des nouveaux quartiers.

Les stationnements sous forme de pergolas/préaux constituent également une alternative économique à la réalisation de stationnements enterrés, dont les coûts de réalisation apparaissent peu adaptés ; notamment en extension urbaine et pour la production de logements abordables sur notre commune.

C'est fort de ces constats liés à son expérience de l'urbanisme réglementaire et opérationnel que la ville de Beaucouzé, ville résidentielle de première couronne, a souhaité concevoir son urbanisation, ces opérations d'aménagement, et les règles d'urbanisme y afférentes.

Et c'est dans ce sens que la ville de Beaucouzé a travaillé dans le cadre de l'élaboration du PLUi mais également avec les architectes-urbanistes qu'elle a choisis pour la réalisation des projets d'aménagement de son territoire que sont : la ZAC des Echats II, la ZAC des Echats III et la ZAC des Hauts de Couzé pour l'extension urbaine et la ZAC Cœur de ville pour le renouvellement urbain de son centre.

Ainsi et conformément aux dispositions réglementaires en vigueur s'agissant d'opération d'aménagement publique concertée, le cahier des charges de cession de terrains (CCC1), opposable aux acquéreurs de lots, comporte un cahier des prescriptions architecturales et paysagères qui prescrit ou recommande la réalisation de pergolas.

Les cahiers des prescriptions urbaines, paysagères, architecturales, techniques et environnementales des différents projets d'aménagement en ZAC situés sur le territoire de la commune prévoient ainsi qu'un certain pourcentage des stationnements devra, conformément aux dispositions du PLUi sus-énoncées, « être couvert ou inscrit dans le volume bâti et pourra être réalisé sous de forme de pergola, semi enterré, sous socle en RDC ou sous-terrain ».

L'objectif poursuivi par la commune en faisant ce choix, est donc de limiter le stationnement de véhicules sur le domaine public en favorisant ce dernier sur les fonds privés par la réalisation de pergolas.

La modification n°1 du PLU, objet de la présente enquête, prévoit toutefois l'instauration d'une définition **relativement restrictive** de la notion de volume bâti.

Cette dernière envisage ainsi, dans le cadre de l'évolution de la rédaction des dispositions relatives au stationnement, que la notion de « volume construit » recouvre uniquement « Les sous-sols enterrés, les rez-de-

*chaussée des bâtiments et des constructions indépendantes closes et couvertes » ; excluant de facto la possibilité de recourir à des pergolas.*

L'introduction de cette définition restrictive de la notion de volume construit nous semble contrevenir à la fois à la philosophie et à la finalité du PLUi et remet aujourd'hui en cause les projets d'aménagement engagés pour certains de longues dates par la ville de Beaucouzé pour leur partie stationnement.

Outre le surcoût financier qu'elle impose à tout projet de construction d'une certaine envergure, elle vient entraver la réalisation d'opérations d'aménagement qualitatives respectant pourtant les objectifs poursuivis par le PLUi en matière de stationnement, savoir:

- Limiter l'impact du stationnement sur le paysage urbain ;
- Et favoriser la qualité d'occupation des espaces publics.

Au regard de ces éléments et de ces considérations, la ville de Beaucouzé sollicite par la présente la modification de la définition de volume construit proposée dans le cadre de la modification n°1, afin d'étendre la notion aux aménagements d'ensemble de type pergolas.

Cette demande vise à permettre la poursuite de la réalisation sereine et qualitative d'opérations d'aménagement publiques, récemment labellisées éco-quartiers par l'Etat compte tenu notamment de leur insertion urbaine, environnementale et paysagère.

Nous vous invitons à venir constater sur place la pertinence de la pergola en matière de stationnement s'agissant des constructions de plus de 20 logements ayant été réalisées sous l'empire du PLU, avant sa révision en mars 2017.

Restant à votre disposition pour tous renseignements complémentaires dont vous pourriez avoir besoin,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes respectueuses salutations.

Pour Le Maire,  
L'Adjoint délégué à l'Urbanisme  
Gérard NUSSMANN



