

Quelle est la procédure à adopter pour la construction d'un parking souterrain ?

Pour une demande de construction d'un parking souterrain, quelle est la procédure d'autorisation d'urbanisme : DP ou PC ou rien ?

L'autorisation d'urbanisme requise en vue de la construction d'un parking souterrain dépend de son ouverture au public.

Si le parking envisagé a vocation à être ouvert au public (c'est-à-dire au sein duquel tout un chacun peut accéder, et pas seulement des personnes déterminées), sa création est soumise :

- au dépôt d'une déclaration préalable pour les aires de stationnement « susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités » (art. R.421-23 e) du Code de l'urbanisme) ;
- à l'obtention d'un permis d'aménager pour les aires de stationnement « susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public » (art. R.421-19 j) du code de l'urbanisme).

Étant précisé que l'obtention d'un permis d'aménager sera requise quelle que soient les caractéristiques de l'aire de stationnement « dans le périmètre des sites patrimoniaux remarquables, les abords des monuments historiques, les sites classés ou en instance de classement et les réserves naturelles » (art. R.421-20 du Code de l'urbanisme).

En outre, les parcs de stationnement couverts et ouverts au public de plus de 10 places constituent également des ERP. En tant que tels, ils doivent également faire l'objet d'une autorisation spécifique et respecter la réglementation afférente.

Si, en revanche, l'ouvrage souterrain envisagé n'a pas vocation à être ouvert au public, sa création peut également devoir être soumise à autorisation :

- si elle est créatrice de plus de 5m² d'emprise au sol au sens de l'article R.420-1 du Code de l'urbanisme (déclaration préalable ou permis de construire selon la surface d'emprise au sol créée : cf. sur ce point et selon qu'il s'agit de constructions nouvelles ou de travaux sur des constructions existantes les art. R.421-2, R.421-9, R.421-11, R. 421-14 et R.421-17 du Code de l'urbanisme) ;
- mais également si elle implique seulement des « affouillements [...] dont [...] la profondeur [...] excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés » (une déclaration préalable est alors requise dans cette hypothèse : art. R.421-23 f) du Code de l'urbanisme).

Quoi qu'il en soit, si la réalisation d'un parking souterrain s'inscrit dans le cadre d'un projet constitutif d'un ensemble immobilier unique et fonctionnellement indivisible, sa construction devra être autorisée par l'autorisation d'urbanisme qui autorise l'opération dans sa globalité. Il s'agit par exemple de l'hypothèse de la construction d'un ensemble immobilier ou d'une maison dont les places de stationnement attachées seraient réalisées en sous-sol. L'autorisation d'urbanisme requise dépendra alors des caractéristiques du projet dans sa globalité.

Enfin, quand bien même aucune autorisation d'urbanisme ne serait formellement requise, les travaux effectivement réalisés devront être conformes à la réglementation d'urbanisme opposable sur le tènement concerné (plan local d'urbanisme et ses annexes, règlement national d'urbanisme ...). Cette réglementation peut par exemple avoir pour objet de conditionner l'affectation des constructions susceptibles d'être réalisées sur le tènement, de contraindre les caractéristiques des stationnements créés, d'interdire ou de réglementer les affouillements ...