

*Direction générale de l'urbanisme,
de l'habitat et de la construction*

Circulaire UHC/DU/8 n° 99-30 du 19 avril 1999 relative à l'obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat

NOR : EQUU9910075C

Textes sources :

Article L. 123-2-1 du code de l'urbanisme tel qu'il résulte de l'article 46 de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions ;

Décret n° 99-266 du 1^{er} avril 1999 relatif à l'obligation de réaliser des aires de stationnement et modifiant les articles R. 111-4 et R. 123-21 du code de l'urbanisme ;

Circulaire UHC/DH 22 n° 98-92 du 13 octobre 1998 relative aux dispositions sur le logement contenues dans la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions.

Textes abrogés : néant.

Textes modifiés : néant.

Mots clés : logement locatif, stationnement.

Publication : au *Bulletin officiel*.

Le secrétaire d'Etat au logement à Mesdames et Messieurs les préfets de région ; Mesdames et Messieurs les préfets de département (direction régionale de l'équipement, direction départementale de l'équipement [pour attribution] ; centre d'études techniques de l'équipement [pour information] ; centres interrégionaux de formation professionnelle [pour information] ; SGVN [pour information] ; Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat, (direction des affaires financières et de l'administration centrale, direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction, direction des affaires économiques et internationales, direction de la recherche et des affaires scientifiques et techniques, direction du personnel et des services [pour information] ; CGPC [pour information] ; MILOS [pour information] ; BAJ [pour information]).

Parmi les mesures destinées à accroître l'offre de logements sociaux et à en diminuer le coût, l'article 46 de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions a remplacé les dispositions de l'article L. 123-2-1 du code de l'urbanisme afin de réduire les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les travaux concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Avant cette réforme, les permis de construire ne pouvaient être délivrés que pour des projets conformes aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement par le plan d'occupation des sols ou le document d'urbanisme en tenant lieu (plan de sauvegarde et de mise en valeur d'un secteur sauvegardé ou plan d'aménagement d'une zone d'aménagement concerté), y compris pour la construction ou la transformation de locaux concernant des logements locatifs aidés.

La seule atténuation prévue par la loi consistait à permettre aux communes de ne pas imposer dans les POS la réalisation d'aires de stationnement pour les logements locatifs très sociaux.

Les dispositions de l'article L. 123-2-1 du code de l'urbanisme résultant de l'article 46 de la loi du 29 juillet 1998 précitée prévoient des mesures de réduction des obligations concernées portant, d'une part, sur la construction de logements locatifs aidés et, d'autre part, sur les travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à ces logements.

1. S'agissant de la construction de logements locatifs bénéficiant de prêts aidés par l'Etat (prêts PLA), l'article L. 123-2-1 (alinéa 1^{er}) prévoit qu'il ne peut être exigé, à l'occasion d'un permis de construire, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement, quelles que soient les dispositions du POS, c'est-à-dire même si celles-ci prévoient la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Par ailleurs, l'article L. 123-2-1 (alinéa 1^{er}) prévoit que les POS peuvent, en outre, ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements, étendant ainsi cette possibilité à l'ensemble des logements locatifs aidés.

2. S'agissant des travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs aidés, le décret n° 99-266 du 1^{er} avril 1999 précise que les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement ne sont pas applicables à ces travaux, y compris dans le cas où ceux-ci s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Champ d'application géographique de ces mesures

Les dispositions introduites par la loi du 29 juillet 1998 à l'article L. 123-2-1 du code de l'urbanisme figurent dans le chapitre relatif aux plans d'occupation des sols de ce code et s'appliquent donc à ces documents d'urbanisme.

Ces dispositions s'appliquent également aux plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) des secteurs sauvegardés en application de l'article L. 313-1 du code de l'urbanisme qui renvoie aux dispositions législatives relatives aux POS.

Par ailleurs, les dispositions de l'article L. 111-1 du code de l'urbanisme permettent de définir les règles générales de l'urbanisme applicables dans les territoires non dotés d'un plan d'occupation des sols opposable ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

Dans ces conditions, par souci d'harmonisation et afin d'éviter notamment que les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement ne soient plus strictes dans les territoires non dotés d'un document d'urbanisme que dans ceux qui en sont dotés, le décret n° 99-266 du 1^{er} avril 1999 complète, sur le fondement de l'article L. 111-1, les dispositions de l'article R. 111-4 du code de l'urbanisme.

Ce décret étend par conséquent le bénéfice des dispositions précitées aux communes non dotées d'un POS ou d'un PSMV, où s'appliquent les règles générales de l'urbanisme (RNU) et aux territoires couverts par un plan d'aménagement (PAZ) dans les zones d'aménagement concerté. Le bénéfice de ces dispositions s'étend ainsi à l'ensemble du territoire national.

Application dans le temps de ces dispositions

Les dispositions prévues à l'article L. 123-2-1, alinéa 1^{er} du code de l'urbanisme, afférentes à la construction de logements locatifs aidés dans les territoires couverts par un plan d'occupation des sols, ou par un plan de sauvegarde et de mise en valeur en application de l'article L. 313-1 de ce code, sont applicables aux décisions d'autorisation de construire prises depuis la date d'entrée en vigueur de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998.

Par ailleurs, l'ensemble des dispositions prévues par le décret n° 99-266 du 1^{er} avril 1999 prises, d'une part, sur le fondement de l'article L. 123-2-1, alinéa 2 du code de l'urbanisme (art. 2 du décret) et, d'autre part, sur le fondement de l'article L. 111-1 de ce code (art. 1^{er} du décret), s'appliquent aux décisions d'autorisation de construire prises à compter de la date d'entrée en vigueur de ce décret, c'est-à-dire un jour franc après l'arrivée du *Journal officiel* du 9 avril 1999 au chef-lieu du département.

Vous voudrez bien porter la présente circulaire à la connaissance de l'ensemble des maires des communes de votre département.

Pour le secrétaire d'Etat au
logement :
*Le directeur général de l'urbanisme,
de l'habitat et de la construction,
P.-R. Lemas*