

Mesures relatives à l'allègement des obligations de réalisation d'aires de stationnement

1. Objectifs des mesures

Les plans locaux d'urbanisme peuvent imposer la réalisation d'aires de stationnement aux projets de constructions, notamment de logement, afin de répondre aux besoins des habitants. Cependant, chaque place de stationnement supplémentaire génère un surcoût pesant à la fois sur le maître d'ouvrage et l'acheteur et une consommation accrue de foncier lorsque ces stationnements ne sont pas en sous-sol.

Le VII de l'article 149 et l'article 158 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN) comportent une série de dispositions visant à diminuer les obligations de réalisation de stationnements pesant sur les porteurs de projet, afin de rationaliser l'utilisation du foncier et de diminuer le coût des projets de construction. Ces mesures sont également justifiées par un taux de motorisation des ménages plus faible dans les zones tendues ou pour certaines catégories de logements.

2. Détail des mesures et entrée en vigueur

2.1 Article 149 : Catégories de logements spécifiques pouvant être exemptées d'obligation de réalisation d'aires de stationnement – ajout du logement locatif intermédiaire

Le règlement du plan local d'urbanisme peut, pour l'ensemble des destinations et sous-destinations de constructions prévues aux articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme, ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement. Toutefois, il peut avoir un intérêt à distinguer spécifiquement ces règles pour certaines catégories de logements ou d'hébergements. A cette fin, l'article L151-34 du code de l'urbanisme ouvrirait explicitement au règlement du PLU la faculté de ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement aux logements locatifs sociaux, aux établissements assurant l'hébergement des personnes âgées dépendantes (EHPAD) ainsi qu'aux résidences universitaires. La loi ELAN ajoute à ces trois catégories la possibilité de ne pas réglementer les obligations de réalisation d'aires de stationnement lors de la réalisation de logements locatifs intermédiaires.

Tableau avant/après des modifications introduites dans le code de l'urbanisme par l'article 149 de la loi ELAN

Article 149 de la loi ELAN relatif aux catégories de logements spécifiques pouvant être exemptées d'obligation de réalisation d'aires de stationnement	
<p>Article L151-34 du code de l'urbanisme antérieur à la loi ELAN</p> <p>Le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :</p> <p>1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;</p> <p>2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;</p> <p>3° Des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.</p>	<p>Article L151-34 du code de l'urbanisme postérieur à la loi ELAN</p> <p>Le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :</p> <p>1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;</p> <p>1° bis De logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation ;</p> <p>2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;</p> <p>3° Des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.</p>

Cet article est entré en vigueur au lendemain de la publication de la loi ELAN au journal officiel, soit le 25 novembre 2018.

2.2 Article 158 : En zone tendue, suppression de l'obligation de réaliser des aires de stationnement pour les travaux sur construction d'habitation ne créant pas de surfaces de plancher supplémentaire

En zone tendue, les travaux dans les logements existants ne générant pas de surface de plancher supplémentaire sont automatiquement exemptés de toute obligation de réaliser les aires de stationnement correspondantes. Le but de cette mesure est de favoriser la rénovation de l'habitat existant en zone dense, notamment dans des centres-villes de villes moyennes. En outre, cette mesure est de nature à permettre des rénovations qui pourraient être financièrement bloquées à cause de l'obligation supplémentaire de réaliser les places correspondantes.

Tableau avant/après des modifications introduites dans le code de l'urbanisme par l'article 158 de la loi ELAN

Article 158 de la loi ELAN relatif aux créations d'aire de stationnement imposées aux logements existants dans le cas de la réalisation de travaux ne créant pas de surface de plancher	
Article inexistant	Art. L. 151-36-1.- Nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration effectués sur des logements existants qui n'entraînent pas de création de surface de plancher supplémentaire, lorsque ces logements sont situés dans une commune appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants figurant sur la liste prévue à l'article 232 du code général des impôts ou dans une commune de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique figurant sur la liste prévue au dernier alinéa du II de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

Cet article est entré en vigueur au lendemain de la publication de la loi ELAN au journal officiel, soit le 25 novembre 2018.