



14ème législature

| | | |
|--|--|---|
| Question N° : 40838 | De M. André Chassaigne (Gauche démocrate et républicaine - Puy-de-Dôme) | Question écrite |
| Ministère interrogé > Égalité des territoires et logement | | Ministère attributaire > Logement et égalité des territoires |
| Rubrique >urbanisme | Tête d'analyse >permis de construire | Analyse > recours. réglementation. |
| Question publiée au JO le : 22/10/2013 Réponse publiée au JO le : 13/05/2014 page : 3921 Date de changement d'attribution : 03/04/2014 | | |

Texte de la question

M. André Chassaigne attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur les recours possibles des maires suite au non-respect des conditions d'obtention du permis de construire par les propriétaires-bailleurs. En effet, certaines préconisations exigibles pour l'obtention d'un permis de construire ne sont ensuite pas respectées par les demandeurs, propriétaires louant leur logement par exemple. Ainsi, de nombreux maires exigent dans les bourgs-centre la définition de places de stationnement pour tout appartement rénové et loué, ceux-ci devant figurer sur les plans de la construction. Après la réalisation des travaux, les propriétaires font le choix d'exclure la possibilité de se garer aux places représentées dans les baux des locataires. Cette situation entraîne de graves problèmes de circulation sur la voie publique, en particulier dans les bourgs anciens et denses. Un autre exemple récurrent de difficultés peut être soulevé concernant la transformation des garages des habitations en pièce habitable ou aménagée. Là-aussi, ces modifications des fonctions du bâti entraînent une recrudescence des incivilités et stationnements intempestifs en centre-ville, alors même que le stationnement est souvent limité et réglementé. De nombreuses municipalités se retrouvent impuissantes devant ces agissements, et souhaiteraient pouvoir disposer de mesures concrètes pour faire respecter le droit de l'urbanisme. Il souhaiterait donc connaître les possibilités légales d'intervention existantes pour les maires, et si elle prévoit de nouvelles dispositions dans ce domaine.

Texte de la réponse

L'obtention du permis de construire est soumise aux règles du plan local d'urbanisme (PLU). En l'absence de PLU, le règlement national d'urbanisme s'applique, notamment l'article R. 111-6 du code de l'urbanisme. Lors de la délivrance du permis de construire, l'article 12 concernant les règles de stationnement doit être respecté. Toutefois, l'article L. 123-1-12 du code de l'urbanisme prévoit des modalités alternatives pour la satisfaction des obligations de réalisation de stationnements : obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, acquisition des places de stationnement dans un parc privé, ou en dernier ressort, paiement d'une participation si la commune a délibéré et qu'elle a un projet de parc public de stationnement. Si lors de l'instruction, le demandeur remplit les conditions exigées par le PLU, le permis est délivré. À l'issue des travaux, une déclaration attestant l'achèvement des travaux doit être adressée à l'autorité compétente qui vérifie la conformité de ceux-ci. Si ultérieurement les places de stationnement sont dissociées du logement lors de la location, aucune action ne peut être entreprise. En effet, le propriétaire a le droit de jouir et de disposer de son bien tant qu'il n'en fait pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements, (article 544 du code civil). En l'occurrence, la loi laisse le choix au propriétaire-bailleur de louer le garage en annexe du logement ou de manière indépendante à celui-ci. Les règles



d'urbanisme ne s'appliquent pas à des rapports contractuels résultant d'un contrat de bail. Par ailleurs, la transformation d'un garage en habitation est soumise à autorisation d'urbanisme, si les travaux envisagés comportent la création d'une surface de plancher supérieure à cinq mètres carrés.