racine
AVOCATS

Brève d'actualité
DROIT PUBLIC
Septembre 2015

Allègement des contraintes de stationnement pour les résidences universitaires et les EHPAD

Trois chambres égales un logement et donc un place de stationnement maximum

Dans un décret du 23 juillet 2015[1], le législateur a limité le nombre de places de stationnement exigible, au titre du droit de l'urbanisme, à une pour trois chambres dans les EHPAD et les résidences universitaires ; voire 0,5 place lorsque ces établissements sont implantés à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre.

En effet, le décret du 23 juillet 2015 précise que, pour l'application de l'article 123-1-13 du Code de l'urbanisme, trois places d'hébergement dans un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou dans une résidence universitaire équivalent à un logement.

La mesure n'est pas très lisible de prime abord. Cependant, si l'on combine l'article L. 123-1-13 du Code de l'urbanisme qui limite à une place voire à 0,5 par logement dans les cas précités et la nouvelle définition du logement dans le cadre d'une résidence universitaire ou d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes, nous arrivons à un résultat qui devrait faciliter la construction de ce type d'établissement en centre-ville.

Cela est particulièrement vrai pour la résidence universitaire dont on peut signaler au passage qu'elle connaît une définition, depuis la loi ALUR[2]. Cette définition permet de lever un certain nombre de doutes puisque le législateur a précisé qu'il s'agissait d'un « établissement destiné au logement collectif à titre de résidence principale dans des immeubles comportant à la fois des immeubles locaux privatifs, meublés ou non, et des locaux affectés à la vie collective.

Cet établissement accueille des étudiants, des personnes de moins de trente ans en formation ou en stage et des personnes titulaires d'un contrat de professionnalisation ou d'apprentissage. A titre exceptionnel, cet établissement peut accueillir des enseignants et des chercheurs ».

Les débats sur la qualification de logement, sur la nécessité ou non de locaux affectés à la vie collective ou encore sur la possibilité d'accueillir, à titre exceptionnel, des enseignants et des chercheurs, sont désormais tranchés par la loi.

Il reste une question en suspens : celle de savoir si la collectivité peut s'opposer à l'application de l'article L. 123-1-13 du Code de l'urbanisme en invoquant l'insuffisance de la desserte offerte par la gare ou la station de transports collectifs en site propre.

S'il n'y a pas, à notre connaissance, de jurisprudence en la matière : notre expérience nous permet de constater que, sauf configuration géographique exceptionnelle permettant de considérer que malgré la distance de moins de 500 mètres la station ou la gare n'est pas accessible, l'article L. 123-1-13 et la limitation d'exigence de places de stationnement sont appliqués systématiquement.

Damien RICHARD, Associé Racine Lyon
Droit public des affaires - Immobilier et construction
drichard@racine.eu

[1] Décret n° 2015-908 du 23 juillet 2015 relatif à la simplification des règles d'urbanisme applicables à certains projets de construction de logements.
[2] Loi 2014-366 du 24 mars 2014, article 13 codifié à l'article L. 631-12 du Code de la construction.