

# Bulletin de Droit public immobilier

Rivière Morlon & Associés

A V O C A T S

Actualité législative, réglementaire et jurisprudentielle

## Construction de résidences universitaires : un point sur l'application des règles de stationnement et d'accessibilité

L'entrée en vigueur récente de la loi « Mandon » n° 2014-1545 du 20 décembre 2014, qui instaure de nouvelles dérogations en matière de réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de résidences universitaires, constitue une parfaite occasion pour faire le point sur certains « assouplissements » dont peuvent bénéficier les constructeurs.

### LES NOUVELLES DEROGATIONS CONCERNANT LA REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

#### Limitation des obligations

Le nouvel article [L. 123-1-13 du c.urb.](#) instaure des limites à l'application du règlement des plans locaux d'urbanisme lors de la construction de résidences universitaires :

→ il ne peut être exigé plus **d'une place de stationnement par logement** ;

→ il ne peut être exigé plus **de 0,5 place par logement si la résidence est située à moins de 500 mètres d'un moyen de transport public\*** ;

Ces dispositions sont applicables pour les demandes de permis de construire déposées depuis l'entrée en vigueur de la « loi Mandon » ainsi qu'aux demandes déposées avant cette date, en cours d'instruction.

### RETOUR SUR LES NORMES APPLICABLES EN MATIERE D'ACCESSIBILITE AUX PERSONNES HANDICAPEES

#### Exigences assouplies pour les résidences gérées et entretenues de manière permanente

Le Décret du 14 mars 2014 (n° 2014-337) instaure un régime d'accessibilité assoupli pour la construction de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière et dont la **gestion et l'entretien** sont organisés et assurés **de façon permanente** ([R. 111-18-2 II C. const.](#)). Il s'applique lors de la construction de résidences universitaires remplissant ces conditions.

Pour bénéficier de ce régime, un dossier administratif doit être transmis au Préfet. Il veille à ce que l'établissement soit géré de manière permanente et que les logements soient destinés à la location temporaire/saisonnière.

#### Suppression possible des obligations de stationnement

L'alinéa 6 de l'article L. 123-1-13 du c.urb. prévoit que :

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent, en outre, ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction des logements\*\* mentionnés aux trois premiers alinéas ».

En d'autres termes, le législateur permet aux rédacteurs des PLU **de ne pas exiger la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de résidences universitaires.**

#### Nature des assouplissements aux normes d'accessibilité

[L'arrêté du 14 mars 2014](#) (ETLL1404845A) précise les modalités d'application de l'article R. 111-18-2 II du C. contr. :

-pour tous les logements, des normes minimales assouplies :

→ toute personne handicapée doit pouvoir **visiter le logement**,

→ le logement doit pouvoir être **occupé** par une personne sourde, malentendante, aveugle, malvoyante ou présentant une déficience mentale.

-pour au moins 5 % des logements, des prestations supplémentaires doivent être réalisées afin que toute personne handicapée puisse, sans travaux préalables, accéder à toutes les pièces du logement.

#### • L'article L. 631-12 du code de la construction définit ainsi la résidence universitaire :

« La résidence universitaire est un établissement destiné au logement collectif à titre de résidence principale dans des immeubles comportant à la fois des locaux privés, 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 (...) Le contrat de location a une durée maximale d'un an ».

#### \* Au sens de l'article L. 123-1-13 du c.urb., un moyen de transport public concerne :

1/Une gare, une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre ;

2/une desserte de **qualité**.

\*\* L'article vise les logements locatifs financés par l'Etat, les établissements pour personnes âgées et les résidences universitaires.

#### Département Droit public immobilier

Olivier Bonneau,  
Avocat associé - Docteur en droit public

Jean Gourdou,  
Professeur agrégé de droit public

Fabien Tesson,  
Maître de conférences en droit public

Mélissa Rivière,  
Master II droit public des affaires

Fanny Clerc,  
Master II droit de l'urbanisme

Maxime Bretelle,  
Master II droit de l'urbanisme

Contact : [ob@riviereavocats.com](mailto:ob@riviereavocats.com)