



OLIVIER BONNEAU



FANNY CLERC



SIMON GUIRRIEC

BULLETIN DE DROIT PUBLIC DE L'IMMOBILIER

Secteurs de taille de logements (STL) : les auteurs des plans locaux d'urbanisme ne peuvent pas fixer de programmation détaillée

Par cette décision qui sera mentionnée aux Tables, le Conseil d'Etat précise l'étendue de l'habilitation législative donnée aux auteurs des plans locaux d'urbanisme s'agissant de la délimitation des secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale. Sur ce fondement, un plan local d'urbanisme (PLU) ne saurait en effet imposer de surface de plancher minimale par logements, ni fixer des proportions minimales à respecter pour différents types de logements (20% de T4, 15% de T5, etc.) – **CE, 30 mars 2018, req. n° 411122, Tab. Leb.**

I. LES AUTEURS DU PLU PEUVENT IMPOSER UNE PROPORTION DE LOGEMENTS D'UNE TAILLE MINIMALE AU SEIN DES PROGRAMMES DE LOGEMENTS

Les auteurs du PLU peuvent fixer des secteurs de taille de logements

L'article L.151-14 du code de l'urbanisme permet aux auteurs du PLU de fixer, dans le règlement, « *des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale* ». Le règlement fixe ladite taille minimale.

Les secteurs de taille de logements (STL) ne peuvent être délimités qu'au sein des zones urbanisées (zone U) et à urbaniser (zone AU) telles que déterminées par le PLU.

Par ailleurs, la délimitation des secteurs prévus par l'article L.151-14 du code de l'urbanisme ainsi que la taille minimale des logements doivent être portées au document graphique du règlement, conformément aux dispositions de l'article R.151-38 du même code.

Modalités de fixation de la proportion de logements d'une taille minimale

Le Conseil d'Etat juge, dans la décision commentée, que la taille minimale des logements fixée par les auteurs du PLU doit être exprimée « *en fonction du nombre de pièces dont ils se composent* ». **Il n'est en revanche pas loisible aux auteurs du PLU de fixer une surface minimale exprimée en mètres-carrés.**

Par ailleurs, la Haute juridiction précise que la proportion de logements devant atteindre la « *taille minimale* » peut être exprimée en pourcentage de la surface totale des logements du programme concerné.

Par exemple, les auteurs du PLU pourront imposer que 30% de la surface de plancher d'un programme destinée à l'habitation devront être constituée de logements d'au moins quatre pièces.

II. LES AUTEURS DU PLU NE PEUVENT PAS IMPOSER UNE RÉPARTITION DÉTAILLÉE DES LOGEMENTS

Les exclusions décidées par le Conseil d'Etat

L'article L.151-14 du code de l'urbanisme **ne permet pas de prescrire la réalisation de plusieurs types de logements** ni, de manière plus générale, d'imposer une programmation détaillée des opérations de logements.

Par exemple, si le PLU peut décider qu'au moins 30% des logements réalisés dans un programme comportent au moins quatre pièces, il ne saurait en revanche imposer 15% d'appartements de quatre pièces et 15% d'appartements de cinq pièces.

Tirant les conséquences de cette restriction dans les pouvoirs des auteurs des PLU, le Conseil d'Etat juge donc également que ces derniers ne peuvent fixer « *des proportions minimales à respecter pour plusieurs types [de logements]* ».

Une clarification opérée à l'aide des travaux parlementaires

Le Conseil d'Etat s'est rapporté à la volonté du législateur à l'origine de l'article L.151-14 du code de l'urbanisme (ancien article L.123-1-3 15° devenu L.123-1-3 al. 5 à la suite de l'entrée en vigueur de la loi ALUR) pour en apprécier la portée.

Dominique Braye, auteur de l'amendement parlementaire ayant abouti à cette disposition, avait pointé la nécessité d'éviter « *la multiplication des petits logements* », souvent vacants « *alors que des familles ne trouvent pas de logement* ».

Se fondant sur cette motivation, le Conseil d'Etat en déduit que l'article L.151-14 du code de l'urbanisme ne pouvait avoir pour effet de permettre aux auteurs du PLU d'imposer « *la répartition détaillée des logements selon leur taille* ».

À noter

- Les discussions à venir lors de l'examen du Projet de loi sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) pourront fournir l'occasion, au législateur, de faire évoluer la lettre de l'article L.151-14 du code de l'urbanisme afin de préserver ce dispositif plébiscité par les auteurs de plans locaux d'urbanisme en zone tendue.

- Lorsque le terrain d'assiette d'un programme de logements est situé dans le périmètre d'un secteur délimité en application de l'article L.151-14 du code de l'urbanisme, le dossier de la demande est complété par un tableau indiquant la proportion de logements de la taille minimale imposée par le plan local d'urbanisme (art. R.431-16-2 du code de l'urbanisme).

Département droit public immobilier & énergie

Olivier Bonneau, associé, docteur en droit public, spécialiste en droit public et de l'urbanisme

Jean Gourdou, avocat, professeur agrégé de droit public

Fabien Tesson, maître de conférence en droit public

Fanny Clerc, avocat

Mélissa Rivière, avocat

Marion Gélénier, avocat

Laura Descubes, avocat

Nathalène Laquieze, avocat

Nicolas Jarroux, juriste

Arnaud Le Guluche, juriste

Simon Guirriec, juriste