



## Information PRO n°13 – le 9 mai 2018

Le PLU ne peut imposer aux promoteurs une répartition détaillée des logements selon leur taille (Conseil d'État)

Saisi dans une affaire opposant la commune des Sables-d'Olonnes (Vendée) au promoteur immobilier Daniel Ashde, le Conseil d'État a déclaré illégale, dans sa décision n° 41112 du 30 mars 2018, une disposition du règlement du PLU de la ville qui impose aux constructeurs de réserver, dans leurs projets comprenant cinq habitations minimum, au moins 80 % de la surface de plancher à des logements de types 3 ou plus grand.

Le plan local d'urbanisme ne saurait contraindre les constructeurs à une répartition détaillée des logements selon leur taille, estime le Conseil d'État dans sa décision n° 411122, dont la lecture a été faite le 30 mars 2018. Appelés à se prononcer dans une affaire opposant la ville des Sables-d'Olonnes (Vendée) à la société Daniel Ashde, les magistrats tranchent ainsi en faveur du promoteur immobilier qui s'est vu refuser à deux reprises par le maire un permis de construire pour la réalisation de treize logements. Parmi les motifs invoqués : le non-respect de la typologie des logements prévue par le règlement du PLU de la commune.

Celui-ci prévoit en effet que, sur l'ensemble du territoire de la ville, "les opérations comprenant plus de cinq logements (collectifs ou individuels) présentant des T1 ou des T2 doivent proposer au moins trois types de logements. 80 % minimum de la surface de plancher (affectée aux logements) seront composés de logements de types 3 ou plus grand, sachant que les types 3 ne pourront représenter plus de 50 % de la surface de plancher totale (affectée aux logements) des logements de type 3 ou plus grand."

Une disposition qui va "au-delà" de ce que permet le code de l'urbanisme

En première instance, le 13 décembre 2016, le tribunal administratif de Nantes a annulé les deux arrêtés municipaux rejetant la demande de permis de construire. Il a estimé "que le maire n'avait pas pu légalement fonder le refus de permis de construire litigieux sur les dispositions de l'article UB 2.3 du règlement du plan local d'urbanisme dès lors que cet article, en exigeant une certaine proportion de plusieurs types de logements dans tout projet de construction d'un immeuble collectif d'habitation, allait au-delà de ce que permettait l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme" et ne pouvait "fournir une base légale au refus de permis de construire litigieux" par la suite, rappelle le Conseil d'État dans son exposé des motifs. Une décision confirmée par la cour administrative d'appel de Nantes qui a rejeté la requête de la commune des Sables-d'Olonne demandant un sursis à l'exécution de ce jugement.

Pour le Conseil d'État qui se réfère aux travaux préparatoires de la loi du 25 mars 2009, "le plan local d'urbanisme peut imposer, dans les secteurs des zones urbaines ou à urbaniser qu'il définit, que les programmes immobiliers comportent [...] une proportion de logements d'une taille minimale définie en fonction du nombre de pièces dont ils se composent" et "exprimée sous la forme d'un pourcentage de la surface totale des logements". En revanche, "il ne saurait [...] imposer sur ce fondement aux constructeurs une répartition détaillée des

logements selon leur taille, notamment en imposant plusieurs types de logements et en fixant des proportions minimales à respecter pour plusieurs types".

Le Conseil d'État considère donc cette disposition du PLU illégale, annule les jugements antérieurs dans cette affaire et rejette la demande de sursis à l'exécution de la décision du tribunal administratif de Nantes. Il condamne par ailleurs la commune des Sables-d'Olonne à verser à la société Daniel Ashde une somme de 3 000 euros pour frais de justice.