

## >> L'ÉCRITURE DE L'ARTICLE 13 DES RÈGLEMENTS DE ZONE DU PLU

*Gilles Godfrin, maître de conférences au Conservatoire National des Arts et Métiers*

### Fiche 2

### ESPACES LIBRES

Seront évoquées successivement les règles fixant la quantité d'espaces libres (point 1) et les règles de traitement des espaces libres (point 2)<sup>1</sup>.

#### 1. Réglementation de la quantité d'espaces libres

L'article 13 des règlements de zone du PLU peut déterminer, sous forme d'un pourcentage ou d'un coefficient, la **surface minimale d'espaces libres** à maintenir sur chaque terrain à l'occasion d'opérations de construction de bâtiments ou d'opérations d'aménagement (lotissement, remembrement urbain). Cette surface minimale est déterminée par rapport à une surface de référence qui peut être celle de la totalité du terrain ou celle de terrain après déductions de certaines surfaces (« bande de constructibilité renforcée » en bordure de voie, voies internes...), ou encore par rapport à la **surface de plancher** des bâtiments, par rapport au nombre de logements, etc.

Les auteurs du PLU peuvent choisir de ne pas fixer de surface minimale d'espaces libres, ceux-ci étant alors simplement appréhendés comme espaces résiduels. Ce choix est pertinent lorsque l'article 9 a fixé une emprise au sol maximale.

#### 2. Réglementation du traitement des espaces libres

Seront évoquées successivement la possibilité pour l'article 13 des règlements de zone du PLU d'imposer des contraintes réglementaires relatives au traitement des espaces libres sur les terrains faisant l'objet d'opérations de construction ou d'aménagement (a), puis la possibilité de fixer des règles applicables à tous les terrains indépendamment de la réalisation d'opérations de construction ou d'aménagement (b).

##### a) **Obligation de mise en valeur des espaces libres à l'occasion d'opérations de construction ou d'aménagement**

L'article 13 doit prévoir si les obligations de mise en valeur des espaces libres s'appliquent seulement à l'occasion des constructions et aménagements nouveaux ou aussi à l'occasion de certains travaux sur les constructions et aménagements existants.

---

<sup>1</sup> Sur la notion d'« espace libre », voir Fiche 1 (1, b).

### ■ **Les espaces libres dans les opérations de construction**

Est principalement concernée la construction de **bâtiments** car on peut plus difficilement envisager de subordonner d'autres constructions (éoliennes, serres, piscines...) à la mise en valeur des espaces demeurant libres.

Les constructeurs peuvent être contraints par l'article 13 de réaliser dans les espaces libres certaines installations et notamment des **aires de jeux et de loisirs**. Cette dernière contrainte doit évidemment ne s'appliquer qu'à la construction de bâtiments d'habitation ou de groupes de bâtiments d'habitation d'une certaine importance (le seuil pouvant être déterminé en **surface de plancher** ou en nombre de logements). La surface, la nature et les caractéristiques techniques des aires de jeux et de loisirs peuvent être précisées.

La **réalisation d'espaces verts ou la plantation d'arbres** peut être exigée sur une partie des espaces libres. L'article 13 peut aussi prévoir simplement qu'une partie des espaces libres sera en pleine terre : ce peut être une manière indirecte de promouvoir la création d'espaces verts (sur ces questions, voir Fiche 3).

Notons enfin que l'article **L. 123-1-5, 10°** permet au PLU de « *délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain* ». Cette disposition permet de libérer des terrains de certains bâtiments adventices (**curetage**) et de reconstituer des espaces libres cohérents. Le mécanisme peut être mis en œuvre de manière globale dans des secteurs plus ou moins vastes délimités par les documents graphiques ; une règle appréciative figurant dans l'article 13 précise alors dans quels cas la démolition sera exigée. Le mécanisme peut aussi être mis en œuvre dans des périmètres précis correspondant exactement aux espaces libres à reconstituer (par exemple une cour)<sup>2</sup>.

### ■ **Les espaces libres dans les opérations d'aménagement**

Les opérations d'aménagement qui conduisent à la création de bâtiments (lotissements et remembrements urbains) peuvent, elles aussi, être soumises à des contraintes de mise en valeur des espaces libres. Il n'y a d'ailleurs pas lieu de leur imposer des obligations différentes de celles applicables aux opérations de construction de bâtiments, notamment, le cas échéant, les règles spécifiques aux opérations de construction groupée de bâtiments.

### b) **Règles générales de traitement des espaces libres**

L'article 13 peut, indépendamment d'opérations de construction ou d'aménagement, fixer diverses règles encadrant les interventions sur les espaces libres existant actuellement sur les terrains bâtis. Il peut par exemple interdire la modification du **relief** ou l'**imperméabilisation** du sol pour d'autres motifs que ceux limitativement énumérés. Il peut aussi, si les articles 11 et 12 ne le font pas, déterminer les caractéristiques des **voies internes**, des **aires de stationnement de surface** et des **clôtures**. Il peut encore poser une **interdiction de supprimer ou d'altérer les installations réalisées dans les espaces libres** (notamment les aires de jeux et de loisirs), qui ont été imposées à l'occasion des opérations de construction ou d'aménagement. Il faut cependant avoir conscience que le contrôle administratif du respect de toutes ces règles est en pratique difficile car

<sup>2</sup> Le PLU de Paris de 2006 délimite ainsi des « *espaces à libérer* » (EAL).

les travaux en cause ne sont le plus souvent pas soumis à autorisation d'urbanisme.

L'article 13 peut aussi, sur le fondement de l'article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme (et si l'article 11 ne le fait pas), **protéger des espaces libres en tant qu'« éléments de paysage »** (par exemple des cours ou allées pavées caractéristiques du patrimoine local)<sup>3</sup>. Ces espaces libres, localisés sur les documents graphiques du PLU, peuvent éventuellement faire l'objet d'une liste annexée au règlement. L'article 13 précise les règles de protection applicables.

L'article 13 peut-il imposer le bon entretien des espaces libres afin de garantir leur qualité ? Il ne semble pas car, ainsi qu'il a été dit (voir Fiche 1, note 8), les auteurs des PLU ne sont probablement pas habilités à instituer des servitudes *in faciendo*<sup>4</sup>.

---

<sup>3</sup> Le PLU de Paris de 2006 délimite des « espaces libres protégés » (ELP). Un ELP est défini dans l'article UG13 comme « un espace généralement à dominante minérale, ne comportant pas de construction en élévation et constituant, sur un ou plusieurs terrains, un ensemble paysager protégé [...] pour sa fonction dans le paysage urbain et le cadre de vie des habitants, sa qualité esthétique ou de témoignage historique et, le cas échéant, son rôle dans le maintien des équilibres écologiques ».

<sup>4</sup> Notons qu'il n'est pas possible de voir dans l'article L. 111-1 du code de l'urbanisme, selon lequel « les règles générales [...] en matière d'utilisation du sol, notamment en ce qui concerne [...] la tenue décente des propriétés [...] sont déterminées par des décrets en Conseil d'État », une habilitation des communes à intégrer dans leur PLU des servitudes *in faciendo* puisqu'à ce jour aucun décret n'est intervenu en matière de « tenue décente des propriétés », et que, de toute façon, un tel décret ne pourrait que fixer des servitudes d'application nationale (intégrées au RNU) mais aucunement préciser le contenu des PLU.