

## >> **PLU ET ZAC**

Xavier Couton

### Fiche 5

#### **LOCALISATION DES ESPACES ET OUVRAGES PUBLICS**

L'article L. 123-3 du code de l'urbanisme distingue :

- les espaces publics à conserver, à modifier ou à créer ;
- des principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.

Par ailleurs, ainsi qu'il l'a été rappelé *supra*, ces dispositions figurent, au choix des auteurs du PLU, soit dans le règlement du PLU, soit dans les orientations d'aménagement ou leurs documents graphiques (c. urb., art. R. 123-3-2).

La différence entre les deux types d'équipements est ténue. Pour autant, le code de l'urbanisme les dissocie clairement : pour les espaces publics à conserver, à modifier ou à créer, l'article L. 123-3 précité évoque la localisation et les caractéristiques, alors que concernant les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts, seule la localisation semble être requise.

Qu'il s'agisse des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer, ou des principaux ouvrages publics, des installations d'intérêt général et des espaces verts, les auteurs du PLU disposent d'une marge de manœuvre importante quant au degré de précision. Le terme « localisation » n'impose nullement une délimitation précise de ces équipements et espaces.

Ainsi qu'il l'était précisé dans le projet de guide du PLU émanant du ministère de l'Équipement après l'entrée en vigueur de la loi SRU, « *en effet, il n'est pas toujours possible, ni souhaitable de délimiter l'emprise des voies, espaces publics qui seront réalisés. Dans certains cas, des tracés ou des emplacements de principe, qui laissent à l'aménageur ou au constructeur une plage d'implantation possible plus ou moins importante, sont suffisants. En revanche, une délimitation précise peut s'imposer, par exemple dans le cas d'un élément structurant majeur et conditionnant l'aménagement de la zone.*

*Il revient aux auteurs des plans locaux d'urbanisme de concevoir les prescriptions figurant dans le projet d'aménagement et de développement durable [devenu pour cette partie « orientations d'aménagement »] en fonction de leur caractère plus ou moins normatif, ainsi que cela se faisait dans les plans d'aménagement de zone. Ainsi, pour définir le tracé d'une voie, les dispositions du projet d'aménagement et de développement durable peuvent prévoir, par exemple, "le tracé de la voie "A" doit desservir la zone et assurer une liaison entre la rue "x" et la rue "y" ou "la voie "A" doit respecter le tracé figurant au document graphique" ».*

Si le projet de guide du PLU est resté à l'état d'ébauche, il n'en présente pas moins un intérêt doctrinal réel.

D'un point de vue général, les auteurs du PLU semblent néanmoins éprouver certaines réticences à utiliser la liberté que leur offre l'article L. 123-3 du code de

l'urbanisme. Rares sont les PLU qui se limitent à des schémas d'intention en définissant des objectifs de desserte.

Dans la plupart des cas, les voiries et espaces publics sont identifiés de façon très précise. Se pose alors la question de l'opposabilité de ces tracés.

Lorsque le PLU précise explicitement que le tracé des voiries et espaces publics doit être respecté, les autorisations d'urbanisme ne pourront pas être délivrées si elles ne respectent pas ce tracé.

Lorsque le PLU précise que le tracé des voiries et espaces publics est « indicatif » ou « intentionnel », il convient de considérer que les auteurs du PLU ont entendu maintenir une certaine marge d'appréciation quant à la localisation des équipements.

Dans de nombreux PLU, aucune indication n'est clairement donnée concernant la portée que les auteurs du document d'urbanisme ont entendu donner à la localisation des équipements. Si l'on se réfère à la rédaction même de l'article L. 123-3 qui n'érige pas la localisation des équipements et espaces publics en emplacement réservé, une certaine marge d'appréciation devrait pouvoir être conservée, sous réserve de l'appréciation des tribunaux.

En tout état de cause, les auteurs du PLU devraient préciser plus clairement qu'ils ne le font dans la plupart des cas la portée qu'ils entendent donner à la localisation des équipements et espaces publics.

Les dispositions de l'article L. 123-3 ne sont par ailleurs pas exclusives de la mise en œuvre par les auteurs du PLU des autres dispositifs prévus par le code de l'urbanisme, et notamment :

- des emplacements réservés visés par l'article L. 123-1 8° du code de l'urbanisme, avec toute la rigueur qui y est attachée ;
- des servitudes prévues par l'article L. 123-2 c du même code, qui, elles, autorisent une certaine souplesse quant au positionnement de l'équipement.