

Description et objectifs

Le règlement du PLU/PLUi peut imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables afin de préserver la biodiversité, la nature en ville et la qualité du cadre de vie.

L'outil permet de limiter l'imperméabilisation des parcelles, maintenir des sols vivants, favoriser l'infiltration des eaux pluviales, réduire les îlots de chaleur et renforcer la végétalisation des projets.

Il peut prendre la forme d'un coefficient de pleine terre, centré sur les sols naturels non bâtis et non imperméabilisés, ou d'un coefficient de biotope / surfaces éco-aménageables, intégrant différents types de surfaces pondérées selon leur intérêt écologique.

Procédure de protection et conditions dérogatoires

La règle est instaurée dans le règlement écrit du PLU/PLUi, lors de son élaboration ou d'une procédure d'évolution.

Elle peut être définie par zone, secteur ou type de projet, en fonction des enjeux locaux : densité urbaine, risques de ruissellement, îlots de chaleur, continuités écologiques, nature en ville ou capacité d'infiltration des sols.

Le règlement doit préciser les surfaces prises en compte, leurs éventuels coefficients de pondération, les modalités de calcul et les pièces justificatives attendues dans les demandes d'autorisation.

Textes de référence

Code de l'urbanisme – article L.151-22 : part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables.

Code de l'urbanisme – article R.151-43 : proportion minimale de l'unité foncière et coefficients de pondération.

Code de l'urbanisme – article L.151-18 : aspect extérieur des constructions, aménagement des abords et protection des éléments de paysage.

Code de l'urbanisme – article L.151-23 : protection des éléments, sites et secteurs pour motifs écologiques.

Conséquences réglementaires

Les projets doivent respecter la part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables fixée par le règlement.

Les surfaces peuvent être comptabilisées différemment selon leur valeur écologique : pleine terre, sols perméables, espaces plantés, toitures ou dalles végétalisées, stationnements perméables, plantations, noues ou jardins de pluie.

Une règle mal définie peut être difficile à instruire. Il est donc essentiel de préciser ce qui est comptabilisé, exclu ou pondéré, notamment pour les surfaces sur dalle, les espaces gravillonnés, les stationnements ou les toitures végétalisées.

Doctrine et recommandations de SIRE Conseil

SIRE Conseil recommande de distinguer clairement la **pleine terre**, qui présente la valeur écologique et hydraulique la plus forte, des autres surfaces éco-aménageables.

Le coefficient de pleine terre est plus simple à comprendre et à contrôler. Le coefficient de biotope est plus souple, mais nécessite une grille de pondération claire et adaptée au territoire.

L'outil est particulièrement pertinent en zones urbaines et à urbaniser, où il peut compléter les OAP environnementales, les règles de gestion des eaux pluviales, les protections L.151-23 et les objectifs de désimperméabilisation.

Il est recommandé de prévoir des exemples de calcul dans le règlement ou en annexe pédagogique afin de faciliter l'instruction et la compréhension par les pétitionnaires.

Portée et points de vigilance

Cet outil n'a d'effet que s'il est formulé précisément dans le règlement du PLU/PLUi. Une orientation générale de végétalisation ne suffit pas à imposer un pourcentage de pleine terre ou de surfaces éco-aménageables.

Le taux exigé doit rester proportionné au contexte urbain et compatible avec les autres objectifs du PLU/PLUi : densification, renouvellement urbain, stationnement, logement, patrimoine bâti ou adaptation climatique.

La règle doit éviter les effets de contournement : surfaces artificiellement perméables mais peu fonctionnelles, plantations insuffisantes, pleine terre résiduelle fragmentée ou espaces verts sans continuité écologique.

Plus d'infos et d'actus sur

www.sire-conseil.fr



Retrouvez-nous également sur

in

facebook

