

FIGHE 6.4

DES INSTRUMENTS PROPICES À LA REVÉGÉTALISATION

Objectif de la fiche

Cette fiche vise à présenter les instruments qui peuvent contribuer à la renaturation de certains espaces, permettant une revégétalisation, et à expliquer la manière dont ils peuvent être mis en œuvre.

Introduction

Outre la protection des infrastructures végétales arborées, le code de l'urbanisme donne la possibilité aux auteurs du PLU(i) de contribuer à la revégétalisation des espaces à travers divers instruments. Certains ont vocation à être utilisés plutôt en zone urbaine, pour intégrer la nature en ville, tandis que d'autres pourront être utilisés indifféremment dans n'importe quelle zone. Les collectivités ont tout intérêt à s'approprier ces instruments afin d'anticiper les conséquences du changement climatique, en créant de nouveaux îlots de fraîcheur, en favorisant l'infiltration de l'eau dans les sols ainsi qu'en restaurant des continuités écologiques nécessaires au maintien de la biodiversité.

À ce titre, le code de l'urbanisme permet aux collectivités de fixer des règles en matière d'espaces libres, de plantations et de clôtures aux abords des constructions et dans les espaces non bâtis. Ces règles peuvent être complétées par la mise en œuvre du coefficient de biotope par surface (CBS) et l'institution d'emplacements réservés.

L'intérêt d'utiliser ces instruments sera d'autant plus important s'ils sont utilisés en combinaison avec les outils destinés spécifiquement à la protection des infrastructures végétales arborées (fiches 6.1 et 6.3) afin d'éviter la destruction de ce qui aura été planté.

Des règles à fixer en matière d'espaces libres, de plantations et de clôtures

Les auteurs du règlement peuvent fixer des règles à respecter lors de la réalisation de constructions et d'aménagements, et/ou à l'occasion de travaux sur les constructions et aménagements existants afin d'améliorer la qualité paysagère et environnementale de l'espace. En vertu des dispositions des 2° et 8° de l'article R. 151-43 du code de l'urbanisme, ils peuvent imposer des obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, ainsi que des spécificités pour les clôtures.

Il est ainsi possible de fixer une superficie minimale d'espaces libres au sein d'une surface à bâtir ou à aménager, en apportant des précisions quant à leur nature. Le règlement peut par exemple fixer des objectifs à atteindre en termes de surface de pleine terre, ou bien en termes d'espaces verts. Ces mesures peuvent en outre être complétées par des obligations de plantations, en fixant par exemple un nombre d'arbres à planter selon la surface du terrain concerné. Outre l'obligation de planter, le maintien des plantations existantes peut être exigé.

Afin d'assurer la préservation à terme des arbres plantés, des précisions peuvent être données notamment sur la distance de plantation vis-à-vis des constructions ou bien sur les caractéristiques du sol où les arbres peuvent être plantés (par exemple en pleine terre).

Il est aussi possible d'encadrer la localisation en imposant par exemple que la plantation se fasse aux franges des terrains ; voire même d'imposer les espèces d'arbres qui peuvent être admises ou interdites.

Exemple 1 - Règlement du PLU de La Possonnière, p. 33 :

« ARTICLE UE 13 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1 - Espaces libres et plantations :

Les surfaces libres et les aires de stationnement doivent être plantées et entretenues (arbres de hautes tiges, bosquets, haies, etc.). Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager à raison d'un **arbre de haute tige minimum pour 4 places de stationnement**.

Les dépôts à l'air libre et les citernes doivent être masqués par un rideau de végétation (composé d'essences variées à caractère champêtre ou floral et comportant au maximum 50% de feuilles caduques) formant écran tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.

Les espèces végétales utilisées pour les aménagements paysagers (haies, ...) seront constituées d'espèces habituellement rencontrées dans le bocage présent sur le territoire communal. **Les haies monospécifiques constituées d'espèces ornementales non indigènes (thuyas, laurier, ...) seront interdites.** »

Exemple 2 - Règlement du PLUi de Laval Agglomération, p. 37 :

« [Zone UR] :

Dans toute la zone, au moins 25% de la surface totale du terrain doivent être développés en espaces perméables et plantés d'arbres de haut jet. [...]

Les parcs de stationnement à l'air libre de plus de 5 places doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plates-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants...) [...].

Sur les aires de stationnement, il sera planté au minimum 1 arbre pour 3 places.

La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum, l'abattage ainsi que l'arrachage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit. »

Par ailleurs, des caractéristiques relatives aux clôtures pourront être imposées au titre de l'article R. 151-43, 8° du code de l'urbanisme, pour permettre « de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux ». Il est donc possible de **fixer des règles relatives à leur nature**, en autorisant par exemple le recours à des clôtures végétalisées¹ tout en interdisant certaines espèces.

¹ Rép. Min. n° 36710, JOAN 13 mai 2014, p. 3921.

Exemple 3 - Règlement du PLUIH du Pays des Achards, p. 14 :

« Les clôtures minérales ou végétales devront être composées en harmonie avec les constructions. Dans tous les cas :

- Les clôtures grillagées devront être doublées par une haie vive, excepté en limite séparative, - L'emploi brut des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdit,

- L'emploi des plaques bétons préfabriquées est interdit.

- Les dépôts liés aux activités industrielles ou commerciales devront être masqués par un écran végétal ou minéral.

Pour les **plantations nouvelles**, le choix des essences, systématiquement variées sur un même linéaire, devra respecter la liste des essences locales proposées en annexe du PLUiH. Ces essences contribueront à la **qualité environnementale de l'aménagement par leur caractère local et leur capacité de recyclage ou de traitement**. Les végétaux exotiques de types lauriers, cupressus et thuyas sont interdits.

En cas de clôture située en limite avec une parcelle naturelle ou agricole non bâtie, celle-ci sera végétale (haies vives, grillage doublé de haies vives, barrières en bois...) afin de favoriser le passage de la biodiversité. »

(Des annexes sont intégrées pp. 64-65 avec la liste des principales essences locales préconisées et celles proscrites).

Ces règles, et notamment celles relatives aux espaces libres, pourront être complétées par l'utilisation du coefficient de biotope par surface.

Le coefficient de biotope par surface (CBS)

Le CBS est régi à l'article L. 151-22 du code de l'urbanisme ; il permet aux auteurs des PLU(i) d'imposer une part minimale de surfaces éco-aménageables ou non-imperméabilisées, c'est-à-dire des surfaces propices à accueillir la biodiversité, tant les espèces de faune que de flore, « qui s'y planteront ou y circuleront, ou encore s'y reproduiront »². Outre le gain en termes biodiversité, de telles surfaces présentent de nombreux avantages, notamment en matière d'infiltration des eaux en limitant l'artificialisation des sols.

Le CBS est destiné à être mis en œuvre en milieu urbain, l'objectif étant spécifiquement « *de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville* ». L'Agence de la transition énergétique (ADEME) définit d'ailleurs le CBS comme « *la proportion des surfaces favorables à la biodiversité [...] par rapport à la surface totale d'une parcelle* ». Il peut aussi être utile pour faire face aux îlots de chaleur urbains.

Plus concrètement, il s'agit d'un objectif à atteindre lors de la mise en œuvre des projets de construction et d'aménagement.

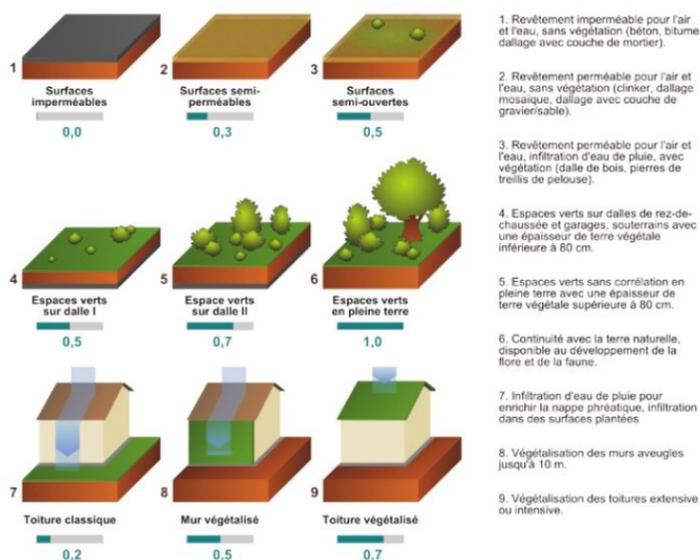


Comment le CBS est-il calculé ?

Pour savoir si le CBS est atteint, le calcul suivant doit être effectué :

$$\text{CBS} = \frac{\text{surface éco-aménageable envisagée dans le projet}}{\text{surface totale de la parcelle}}$$

Or, pour calculer la surface éco-aménageable lors de la réalisation du projet, la surface de chaque zone concernée est multipliée par un coefficient compris entre 0 et 1 qui lui est assorti selon son potentiel en termes de perméabilité (voir schéma ci-dessous).



Comment mettre en œuvre le CBS dans le PLU(i) ?

Les auteurs du PLU(i) fixent le CBS à atteindre, soit par un coefficient entre 0 et 1, soit par un pourcentage. Ils ont une entière liberté à cet égard, le coefficient peut varier en fonction de plusieurs critères ; il peut donc être pertinent d'avoir un CBS différent d'un secteur à l'autre. Il pourra varier en fonction de la vocation de la zone (logement, industrie, commerce, etc.) et du taux de végétalisation existant : il peut être intéressant de fixer un CBS à atteindre élevé dans les zones peu ou pas végétalisées afin de permettre la création d'espaces propices à la biodiversité, tout en s'assurant de la possibilité pour les espèces de s'adapter à leur environnement. Il pourra également être différent en fonction de la superficie des parcelles concernées.

Il est également possible pour le règlement d'exiger une proportion d'espaces de pleine terre, c'est-à-dire un espace totalement perméable dont le sous-sol est libre de toute installation, lui permettant ainsi de recevoir des plantations. Ceci peut être combiné avec les règles fixées en matière d'espaces libres et de plantation.

Exemple - PLUm de Nantes Métropole (zones urbaines Um divisées en 5 secteurs), pp. 79-80 :

B.3.1 Coefficient de biotope par surface (CBS)*

En secteur UMa

Tout projet de construction neuve et d'extension doit intégrer des surfaces éco-aménagées* permettant d'atteindre un CBS* de 0,4.

Toutefois, pour tenir compte de la configuration particulière de certaines parcelles, sont autorisés des CBS différents selon la surface du terrain d'assiette du projet (ou de la partie de terrain sur laquelle s'applique le CBS selon les dispositions particulières du B.3.2 de la 1re partie du règlement). Ainsi, pour les terrains ou parties de terrain d'assiette du projet dont la surface est :

- Inférieure à 300 m², un CBS de 0,2 est exigé;
- Comprise entre 300 m² et 500 m², un CBS de 0,3 est exigé.

² Gilles GODFRIN, « Le traitement environnemental et paysager des abords des constructions », Les fiches du GRIDAUH – Écriture du PLU – Le règlement : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions, Fiche 3-Sous-fiche 3 , 2018 p.9.

En secteur UMb

Tout projet de construction neuve et d'extension doit intégrer des surfaces éco-aménagées* permettant d'atteindre un CBS de 0,3.

En secteur UMc

Tout projet de construction neuve et d'extension doit intégrer des surfaces éco-aménagées* dont 30% de surface de pleine terre* permettant d'atteindre un CBS* de 0,6.

Toutefois, pour tenir compte de la configuration particulière de certaines parcelles, sont autorisés des CBS différents selon la surface du terrain d'assiette du projet ou de la partie de terrain sur laquelle s'applique le CBS selon les dispositions du B.3.2 de la 1^{re} partie du règlement. Ainsi pour les terrains ou parties de terrain d'assiette du projet dont la surface est :

1 Inférieure à 300 m², un CBS de 0,3 est exigé ;

2 Comprise entre 300 m² et 400 m², un CBS de 0,4 est exigé ;

3 Comprise entre 400 m² et 500 m², un CBS de 0,5 est exigé.

Dans le cas de terrains d'angle peu profonds caractérisés par :

Un linéaire de façade sur rue au moins égal à 40 % du périmètre de la parcelle ;

Et un linéaire de façade maximum de 20 mètres sur chaque rue,

aucune pleine terre* n'est exigée.

En secteurs UMd et UMe

Tout projet de construction neuve et d'extension doit intégrer des surfaces éco-aménagées* permettant d'atteindre un CBS* de 0,5 dont 100 % de surface de pleine terre*.

➔ Les emplacements réservés

L'article L. 151-41 du code de l'urbanisme permet aux auteurs du PLU(i) de délimiter des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés. Plusieurs catégories sont énumérées ; certaines intéressent plus ou moins directement les composantes végétales arborées.

³ CE, 14 octobre 1991, Association « Cadre de vie des résidents de Courbevoie-Bécon, n° 92532.



Qu'est-ce qu'un emplacement réservé et quelles en sont les conséquences ?

L'institution d'un emplacement réservé consiste pour les auteurs du PLU(i) à réserver un terrain au bénéfice de la commune, de l'intercommunalité ou bien d'autres collectivités, en vue de bloquer sa destination selon la catégorie dans laquelle elle s'inscrit : voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts à créer ou à modifier, espaces nécessaires aux continuités écologiques, etc.

Cela crée une servitude à l'égard des propriétaires des terrains concernés dans la mesure où les possibilités de construction et d'utilisation du sol sont limitées. En contrepartie, ils bénéficient d'un **droit de délaissement** ; ils peuvent exiger de la part de la collectivité qu'elle acquière le terrain, à défaut de quoi **les limitations et la réserve ne pourront plus être opposées aux propriétaires**.

Par ailleurs, dès lors qu'un emplacement est réservé avec une destination spécifique, le respect de cette dernière s'impose. Ainsi, l'acquisition du terrain par la collectivité ne lui donne pas le droit d'en changer la destination³.



À noter - Le maintien d'un emplacement réservé par la collectivité pendant des années sans réaliser les aménagements conformes à sa destination n'est pas en lui-même de nature à faire tomber cet emplacement, à condition que la collectivité ait l'intention de réaliser lesdits aménagements (voir en ce sens [CAA de Marseille, 15 mars 2010, Cne de Cagnes-sur-Mer, 07MA05011](#)). Ce sont les juges, en cas de contestation, qui détermineront souverainement si la collectivité en a réellement l'intention ou non.



Comment mettre en œuvre l'outil des emplacements réservés au sein du PLU(i) ?

Dans la mesure où il s'agit pour le règlement de « délimiter » les terrains pour lesquels un emplacement réservé est institué, ces emplacements doivent figurer sur le plan de zonage via un tracé ou un symbole spécifique.

Il devra en outre être fait mention de ces emplacements au sein de la partie écrite du règlement, d'autant plus que l'article R. 151-43, 3° exige que soient précisés la destination ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiant de l'emplacement.



À ce titre, il convient d'insérer au sein du règlement, sous forme de tableau, la liste des emplacements, en donnant ces précisions.

 Rappel: L'article R. 151-11 du code de l'urbanisme dispose que : « lorsqu'une règle fait exclusivement l'objet d'une représentation dans un document graphique, la partie écrite du règlement le mentionne expressément ».

 Exemple - Extraits du règlement écrit et du plan de zonage du PLU(i) d'Angers

DÉNOMINATION	EMPRISE	BÉNÉFICIAIRE	OBJET
ANG 01	710 m ²	Commune	Accès piéton chemin des Capucins
ANG 02	174 m ²	Commune	Accès piéton au jardin des Beaux-Arts par la rue des Lices
ANG 03	526 m ²	Commune	Passage piéton à la promenade du Bout du Monde
ANG 04	4 243 m ²	Commune	Réalisation d'un parc (angle rue de la Madeleine/ rue des Trois Moulins)
ANG 05	1 003 m ²	Commune	Liaison piétonne, impasse du Chêne Vert vers la rue René Rabault
ANG 06	481 m ²	Commune	Continuité piétonne et verte rue Ménélick



Emplacement réservé



 À noter - La collectivité n'est pas totalement libre dans la délimitation d'un emplacement réservé. En effet, son choix peut être censuré par le juge administratif, notamment lorsque des solutions alternatives existent (voir par exemple CAA Nantes, 26 octobre 2004, Larsonneur, Mme Lacolley, n° 02NT01930 : création d'un emplacement réservé destiné à la réalisation d'un sentier piétonnier alors qu'un autre tracé était possible et que d'autres chemins existaient déjà) • Exemple : [PLUm de Nantes Métropole](#).

qui existent déjà, sans pour autant les sanctuariser. Il s'agit en effet d'espaces accessibles au public, tels que des parcs ou des jardins publics, utiles notamment pour faire face aux îlots de chaleur en milieu urbain.

S'agissant spécifiquement des emplacements réservés aux espaces nécessaires aux continuités écologiques, c'est un **instrument intéressant pour renaturer des espaces constituant des ruptures de continuités écologiques**⁴ identifiés lors de la mise en œuvre de la TVB (cf. fiche 5). Il semble cependant n'être que très peu voire pas encore utilisé.

 **Emplacements réservés et infrastructures végétales arborées ?**

 À noter - L'emplacement réservé étant instauré pour une destination particulière, il n'a donc pas vocation à demeurer une fois que les ouvrages permettant de répondre à cette destination sont réalisés⁵.

L'institution d'emplacements réservés peut intéresser directement ou indirectement les infrastructures végétales arborées. De manière indirecte, l'institution d'emplacements réservés aux voies et ouvrages publics peut par exemple permettre de réserver des terrains pour la création de chemins piétonniers et de liaisons douces pouvant être arborés.

 **À RETENIR**

Une autre catégorie concerne directement les infrastructures végétales arborées. Il s'agit des emplacements réservés aux **espaces verts et aux espaces nécessaires aux continuités écologiques**. L'institution d'emplacements réservés aux espaces verts donne la possibilité de créer des espaces arborés ou d'étendre ceux

L'utilisation des instruments de revégétalisation est nécessaire pour faire face aux conséquences du changement climatique et pour répondre à l'exigence de restauration des continuités écologiques. L'ensemble des instruments peut ainsi être mobilisé (règles de plantation, CBS et emplacement réservé) pour créer de nouveaux espaces de biodiversité, îlots de fraîcheur et marqueurs paysagers. Il convient de les compléter avec des mesures de protection à l'égard des nouvelles plantations.

⁴ Gilles GODFRIN, « Le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis », Les fiches du GRIDAUH – Écriture du PLU – Le règlement : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions, Fiche 3 - Sous-fiche 2, 2018 p.3.

⁵ Seydou TRAORÉ, « Emplacements réservés », octobre 2007 (actualisation en juin 2020).