

# Le coefficient de naturalité : consolider la trame verte et bleue en créant des surfaces éco-aménagées dans chaque projet



Le Code de l'urbanisme permet d'intégrer dans le PLU une exigence de **surface éco-aménagée** lors de tous nouveaux projets de constructions, peu importe la nature de ces dernières.

Habituellement, les collectivités mettent en place un coefficient biotope de surface. Cet outil se concentre sur les espaces verts (espace de pleine terre, arbres plantés, haies...) : pour chaque élément planté ou aménagement respectueux de l'environnement, la surface concernée est pondérée en fonction de l'intérêt pour la végétalisation de la ville.

La végétalisation connue actuellement, utilisant un système de pondération, n'est pas toujours signe de qualité. Si les surfaces chiffrées sont respectées, les objectifs qualitatifs ne sont pas atteints. Mais alors quels sont ces objectifs ? Rafraichir la ville, améliorer le paysage urbain, offrir un habitat plus favorable à la biodiversité.

## 1. La logique du coefficient de naturalité

### a) Comment se concrétise le coefficient de naturalité ?

Deux éléments vont constituer le coefficient de naturalité :

- Un coefficient qui détermine **la surface éco-aménageable théorique** à atteindre sur la parcelle de projet (surface de la parcelle \* coefficient de naturalité). Ce coefficient doit varier en fonction de la densité du bâti et des possibilités réelles de végétalisation. Il est fixé par secteurs du PLU.
- Une méthode de calcul qui donne à chaque critère du projet une importance plus ou moins pondérée, permettant d'obtenir **la surface éco-aménagée réelle du projet**. Cette méthode doit pouvoir s'adapter à l'objectif du secteur, par exemple s'il est nécessaire d'agir en priorité sur le rafraichissement ou sur le paysage.

L'innovation réside donc la méthode de calcul qui doit permettre de répondre à trois objectifs précis (rafraichissement, biodiversité et paysage), et pas uniquement à celui de végétalisation au sens large.

### b) Quelle est la logique de la méthode de calcul ?

Pour rappel, le zonage a été pensé en fonction des zones de climat locales, correspondant à une densité et une végétalisation caractéristique. Les zones plus denses se situent en zones UA et UB, elles nécessitent un

travail attentif sur le rafraîchissement urbain. Les zones moins denses se situent en UC, nécessitant une attention plus marquée sur le volet paysager et biodiversité. Ainsi, le calcul variera selon ces différentes zones. **Cette méthode permet de faire varier l'influence de chaque critère afin que le projet œuvre pour atteindre l'objectif affiché de la zone.** Par exemple, un gazon peut être intéressant dans une perspective de paysage alors qu'il n'est pas opportun pour assurer une amélioration de la biodiversité. Ainsi, un même projet pourra satisfaire les objectifs du centre-ville alors qu'il ne remplira pas les conditions pour être autorisé à Valensolles.

### c) Quel impact pour le porteur de projet ?

Pour les projets suivants, le porteur de projet devra attester du respect de la règle de surface éco-aménagée :

- les constructions à destination d'habitation, dès la création minimum de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- les constructions à destination des autres destinations, dès la création minimum de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à l'exception des projets d'extensions et d'annexes dont l'emprise au sol créée est inférieure à 30 % de l'emprise au sol de la construction principale avant travaux.

Il doit remplir un tableau avec les surfaces correspondant à chaque item (plantation d'un arbre, façade claire, toitures végétalisées, etc). Chaque zone aura un tableau dédié, permettant de calculer automatiquement la surface éco-aménagée. Il suffira ensuite de comparer cette surface éco-aménagée réelle à la théorique exigée avec le coefficient.

A noter qu'en cas de division parcellaire la surface éco-aménagée de l'unité foncière comprenant la construction initiale ne devra pas devenir inférieure à la surface éco-aménageable exigée par le zonage.

## 2. L'application du coefficient de naturalité issu de l'approbation

### a) Quelles évolutions entre l'arrêt et l'approbation ?

Lors de l'enquête publique, deux alertes ont été faites à la ville :

- L'outil sera-t-il suffisamment compris par les habitants et les professionnels pour assurer sa bonne mise en œuvre ?
- Le coefficient, en valorisant des solutions alternatives à la végétalisation au sol, ne risque-t-il pas de réduire à néant les efforts de maintien de perméabilité et de vraie végétalisation ?

Soucieux de répondre aux trois objectifs précités de façon adaptée, la ville n'a pas souhaité abandonner l'outil. Toutefois, ces remarques ont entraîné une réflexion sur la présentation de l'outil ainsi que sur les pondérations des diverses solutions.

Deux principales évolutions en ont résulté :

- Une construction de l'outil en plusieurs étapes pour faciliter la bonne compréhension des solutions proposées et de la logique poursuivie (cf. ci-dessous) ;
- Une diminution des pondérations des composantes de végétalisation hors sol afin de valoriser la végétalisation au sol.

### b) Le phasage du coefficient de naturalité

Le pétitionnaire devra se poser différentes questions lorsqu'il sera confronté au coefficient de naturalité.

En préalable il devra s'interroger sur quelle doit être la surface éco-aménagée du projet. Pour ce faire, il devra multiplier le coefficient indiqué dans le règlement du PLU par la taille de l'unité foncière.

Ensuite, trois étapes se succèdent :

1- Analyse de l'occupation du terrain au sol, « en vision aérienne » : quelle surface occupée par une emprise bâtie, végétalisée, perméable, etc. La somme de ces emprises équivaut à la superficie de l'unité foncière.

2- Analyse des espaces végétalisés : que comprennent les espaces végétalisés, c'est-à-dire quelle surface arborée, engazonnée, plantée avec une composition multistrate (arbres + buissons), etc.

3- Analyse des dispositifs sur les constructions : mon projet comprend-il des façades ou toitures végétalisées, de façades claires, etc., et le cas échéant quelle est la surface de chacun des dispositifs.

Le pétitionnaire complète un tableau avec ces différentes surfaces. Chacune d'entre elles est pondérée par un coefficient déterminé par la ville (partie I du règlement ou tableau automatique transmis à la demande).

L'addition des surfaces pondérées constitue la surface éco-aménagée brute.

Se pose alors la question de l'application d'un éventuel bonus :

- En zone d'habitat, si 100% des arbres sont conservés, la surface éco aménagée brute sera majorée de 20%
- En zone économiques, si une végétalisation vient améliorer le traitement paysager entre le bâtiment et la voie principale, la surface éco-aménagée brute sera majorée de 10%.

Après cette étape, le pétitionnaire connaîtra la surface éco-aménagée de son projet, majorée ou non selon l'application des bonus. Il devra la comparer avec la surface éco-aménagée exigée (coefficient du secteur \* taille de l'unité foncière). Si elle est égale ou supérieure, le projet pourra être autorisé. Sinon il devra être retravaillé jusqu'à atteindre la bonne surface éco-aménagée.

*Photo d'illustration : Le coefficient de naturalité a vocation à contraindre les promoteurs et les particuliers à participer au verdissement de la ville. Le DL/F.H.*

## Coordonnées

Valence

Documents

PLU : maintien des arbres existants, à justifier au permis de construire

Le règlement du PLU de Valence (26) impose la prise en compte de la végétation et sa préservation lors de projets d'urbanisation. L'article 13.1 "Espaces libres et plantations : plantations existantes" de la zone à urbaniser 1AUB précise que "L'aménagement de l'unité foncière devra tenir compte des plantations existantes et en particulier des arbres de haute tige ; ceux-ci seront maintenus ou bien s'il s'avère impossible de les conserver, remplacés par une autre composition paysagère ou le même nombre d'arbres". Le règlement précise également les justificatifs à joindre à la demande de permis : "Toute demande de permis de construire doit comporter un inventaire des cèdres existants avant travaux (localisation, hauteur, circonférence à 1,0 m du sol). Ceux-ci devront être maintenus et, à défaut, être remplacés par autant de sujets de la même essence que ceux abattus".

Concernant les plantations, le règlement de cette zone 1AUB comporte une liste d'essences directement intégrée à l'article 13 (et non en annexe).

Le PLU approuvé en 2013 a été régulièrement modifié. Les élus ont délibéré pour sa révision générale en 2019. Il devrait être approuvé en 2022.

Territoire : 64 726 habitants (2018), 36,69 km<sup>2</sup>

*Mots clés : PLU, règlement, espaces libres et plantations, arbre, cèdre, essence*

## Informations complémentaires

Thématiques

Aménagement du territoire

Paysage/Espaces verts

Auteur

Valence (26)

Écrit le

2022

Date de publication

2020

[Consulter la ressource](#)



## DECLARATION DE PROJET ET MISE EN COMPATIBILITE N°4

*Et à jour de la modification simplifiée n°4 et de la mise à jour n°2 (arrêté  
n°A2020000323 du 28 février 2020)*

Conseil Municipal du 5 octobre 2020

### 4. REGLEMENT

PLU de Valence – Règlement – 4 page du 5 octobre 2020

3

Liens utiles

[PLU - page du site internet](#)

Liens utiles

[Le Plan local d'urbanisme de Valence](#)