



**LAURENCE LANOY** AVOCATS

*Cabinet spécialiste en droit de l'environnement*

# Le défi des sols pour la ville durable : La redécouverte du sol en milieu urbain

**Laurence Lanoy**

**10 décembre 2020 – UCIE**

***« La redécouverte du sol en milieu urbain :  
la végétalisation des villes »***



# Le cabinet LAURENCE LANOY - AVOCATS

- Avocat depuis 1990, Laurence Lanoy a développé une pratique approfondie en droit de l'environnement – collaboratrice d'avocats au Conseil d'Etat et à la Cour de Cassation, puis chez Huglo-Lepage et Coudert Brothers LLP où elle a dirigé le département environnement – et a fondé un cabinet en 2005 spécialisé en droit de l'environnement qui fait aujourd'hui partie des pratiques réputées en France dans ce domaine.
- Le cabinet conseille et assiste des entreprises nationales et internationales et des collectivités publiques dans l'ensemble des domaines du droit de l'environnement :
  - **Droit de l'environnement industriel**
    - ✓ Installations classées et Seveso
    - ✓ Carrières
    - ✓ Sites et sols pollués
    - ✓ Audits de M&A, IPO, etc.
    - ✓ Produits chimiques et dangereux
    - ✓ Déchets
    - ✓ Eau...
  - **Droit de l'énergie**
    - ✓ Photovoltaïque, éolien, géothermie
    - ✓ Suivi de projets, aspects réglementaires et contractuels...
  - **Droit minier**
    - ✓ Titres miniers et autorisations d'exploitation
    - ✓ Hydrocarbures
    - ✓ Après-mine...
  - **Droit du développement durable**
    - ✓ Changement climatique, quotas de gaz à effet de serre, captage et stockage de CO2
    - ✓ Management environnemental
    - ✓ RSE, information environnementale...

# Introduction

**Constat** : Menace pesant sur les villes en raison du dérèglement climatique, de la pollution de l'air et de l'eau.

Cela est principalement dû à :

- La pollution atmosphérique nocive pour les organismes vivants ;
- L'artificialisation à outrance des sols.

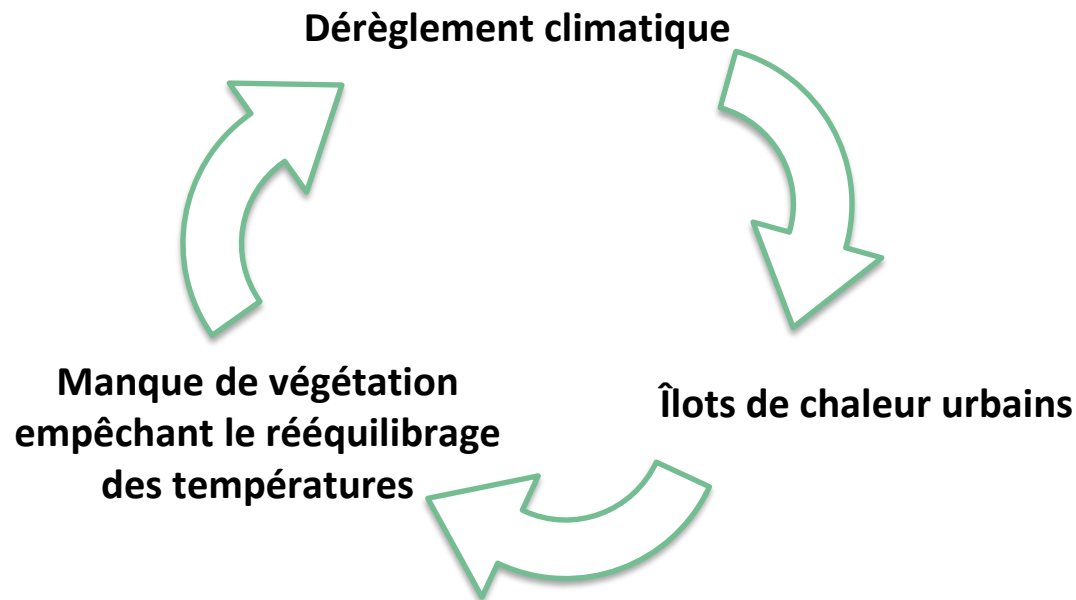
En France :

- Entre 20 000 et 30 000 hectares sont artificialisés chaque année ;
- 10% des espèces connues au niveau mondial sont hébergées sur le territoire national.



# Introduction

## Cercle vicieux engendré par la pollution atmosphérique et l'artificialisation des sols



# Introduction

**Les nouveaux écoquartiers constituent une réponse ambitieuse et adaptée aux enjeux mais :**

→ ils représentent une part infime des logements en ville.

→ Nécessité d'oeuvrer à partir du bâti existant

**Végétalisation** : opération visant à augmenter la quantité de végétaux présents dans un espace donné, motivée par des objectifs environnementaux et d'amélioration de la qualité de vie en milieu urbain.

**Végétaliser ne se limite pas à verdir le gris existant !**

Il s'agit également d'une insertion pérenne de la biodiversité par l'offre de lieux de refuge, de repos, de nourrissage et de reproduction pour la faune.

→ Enjeu majeur des trames vertes et bleues porté par le *Grenelle de l'environnement*

# Plan

## I. L'emploi de mesures incitatives

- A. La fixation d'objectifs associant la nature au projet urbain
- B. Le recours à la fiscalité verte

## II. Vers des réglementations davantage contraignantes

- A. Les nouvelles obligations en matière de construction
- B. La végétalisation comme nouveau critère essentiel pour le développement des métropoles



# I. L'emploi de mesures incitatives

## A) La fixation d'objectifs associant la nature au projet urbain

**Art. L. 101-2 Code de l'urbanisme** fixe les dispositions territoriales générales communes à tous les documents d'urbanisme, intégrant des objectifs de développement durable tels que :

- la protection des milieux naturels et des paysages
- la préservation de la qualité de l'**air**, de l'**eau**, du **sol** et du **sous-sol**
- la préservation des **ressources naturelles**, de la **biodiversité**, des **écosystèmes** et des **espaces verts**
- la création, la préservation et la remise en bon état des **continuités écologiques**



# I. L'emploi de mesures incitatives

## A) La fixation d'objectifs associant la nature au projet urbain

Les **lois Grenelle 1 et 2** ont créé les trames vertes et bleues en introduisant dans le Code de l'urbanisme ([C. urb., art. L. 101-2](#)) et le Code de l'environnement ([C. envir., art. L. 371-1](#) s.) des dispositions associant la nature au projet urbain.

→ Les **trames vertes et bleues** sont des réseaux formés de continuités écologiques terrestres et aquatiques, identifiées par les schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE) et prises en compte dans les documents de planification .

→ Ce maillage s'appuie sur les liaisons existantes : avenues bordées d'arbres, voies de chemin de fer, talus, terrains non bâtis, friches, etc. Les façades végétalisées complètent les réseaux d'espaces verts, participant ainsi à l'objectif des trames vertes.



# I. L'emploi de mesures incitatives

## A) La fixation d'objectifs associant la nature au projet urbain

Le **coefficient de biotope** (ou de surfaces non imperméabilisées) par surface est un indicateur **facultatif** créé par la [loi ALUR](#) du 24 mars 2014.

- *Résultat du ratio entre la surface favorable à la nature et celle d'une parcelle construite ou en passe de l'être*

➡ **Les surfaces favorables à la biodiversité sont celles non imperméabilisées et éco-aménageables ([C. urb., art. L. 123-1-5, III et L. 151-22](#)).**

➡ Le porteur du projet choisit librement les aménagements permettant d'atteindre l'objectif fixé : réduction de l'emprise au sol ou végétalisation (engazonnement, végétalisation de la toiture, etc.).

# I. L'emploi de mesures incitatives

## B) Le recours à la fiscalité verte

La **fiscalité verte**, ou fiscalité environnementale, écologique, ou encore écofiscalité, vise à taxer les activités et produits polluants pour inciter à adopter des pratiques plus respectueuses de l'environnement.

Mise en place à partir des années 90 en Europe, elle connaît un développement croissant ces dernières années en France.

L'agence européenne des statistiques **Eurostat** définit la fiscalité environnementale comme étant **l'ensemble des impôts, taxes et redevances "dont l'assiette est basée sur une nuisance environnementale"**.

Les taxations écologiques peuvent concerner **toutes actions générant des dommages environnementaux**, comme le réchauffement climatique, les pollutions de toute sorte, la consommation de ressources rares ou la génération de déchets.

Il peut s'agir de :

- **mesures dissuasives** (taxations)
- **mesures incitatives positives** (dépendances fiscales)

  
L'Union des Consultants et Ingénieurs en Environnement  
**Le défi des sols  
pour la ville durable**

9 & 10 DÉCEMBRE 2020



# I. L'emploi de mesures incitatives

## B) Le recours à la fiscalité verte

Instauration par la **loi de finances rectificative du 29 décembre 2010**

Création d'une **taxe locale d'aménagement** permettant également de soutenir le verdissement des villes

→ *Taxe destinée à financer ces actions et opérations contribuant à la réalisation des objectifs impartis aux documents d'urbanisme*

### Article L. 331-1 C. urb.

En vue de financer les actions et opérations contribuant à la réalisation des objectifs définis à [l'article L. 101-2](#), les communes ou établissements publics de coopération intercommunale, la métropole de Lyon, les départements, la collectivité de Corse et la région d'Ile-de-France perçoivent une taxe d'aménagement.



# I. L'emploi de mesures incitatives

## B) Le recours à la fiscalité verte

### Article L. 331-3 C. urb.

La part départementale de la taxe d'aménagement est instituée par délibération du conseil départemental en vue de financer :

1° La politique de protection des espaces naturels sensibles

2° Les dépenses des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

➡ Elle est instituée dans toutes les communes du département et perçue sur la totalité du territoire du département.

**Des exonérations de la taxe d'aménagement son également prévues par le Code de l'urbanisme !**

# I. L'emploi de mesures incitatives

## B) Le recours à la fiscalité verte

Article L. 331-7 et R. 331-4 C. Urb.

### Exonération de la taxe d'aménagement pour

- les **constructions édifiées par l'Etat**, les collectivités territoriales et leurs groupements ou pour leur compte
- des **constructions destinées à recevoir une affectation d'assistance**, de **bienfaisance**, de **santé**, d'**enseignement** ou **culturelle, scientifique** ou **sportive** édifiées par ces mêmes personnes
- les **petits abris de jardins** ou toutes autres constructions d'une superficie inférieure ou égale à 5 m<sup>2</sup> non soumis à déclaration préalable ou à permis de construire
- les **reconstructions à l'identique** d'un bâtiment détruit depuis moins de 10 ans suite à un sinistre comme un incendie
- les **constructions et aménagements prescrits par un plan de prévention des risques** sous certaines conditions.

### Les exonérations facultatives

Sur délibération, les **collectivités locales peuvent décider d'exonérer de taxe d'aménagement** (en totalité ou en partie) certaines constructions



## II. Vers des réglementations plus contraignantes pour le verdissement des villes

### **A) Les nouvelles obligations en matière de construction**

Depuis le **1er janvier 2017**, des travaux d'isolation thermique par l'extérieur obligatoires à l'occasion de ravalements de façades, de réfections de toitures depuis le 1er janvier 2017 ([CCH, art. R. 131-28-7 et R. 131-28-8](#)).

→ concerne les travaux de ravalement comprenant la réfection de l'enduit existant, le remplacement d'un parement existant ou la mise en place d'un nouveau parement, concernant au moins 50 % d'une façade du bâtiment, hors ouvertures

**De nombreuses dérogations sont prévues en fonction de la faisabilité technique et économique de ces travaux.**



## II. Vers des réglementations plus contraignantes pour le verdissement des villes

### A) Les nouvelles obligations en matière de construction

## Loi énergie et climat du 9 novembre 2019

*Modifiant le Code de l'urbanisme*

- Obligation de végétalisation des constructions nouvelles d'une emprise au sol supérieure à 1000 m<sup>2</sup>
- Les mairies et EPCI peuvent toutefois écarter cette obligation lorsque la réalisation est de nature à engendrer un risque, présente une difficulté technique insurmountable ou ne pouvant être levée dans des conditions économiquement acceptables
- Exceptions également possibles pour les installations classées sous certaines conditions





## II. Vers des réglementations plus contraignantes pour le verdissement des villes

### A) Les nouvelles obligations en matière de construction

Depuis le **1er mars 2017**, les demandes de permis de construire concernant les projets soumis à autorisation d'exploitation commerciale proposent **obligatoirement une toiture supportant une unité de production d'énergie renouvelable** et/ou un **système de végétalisation isolant favorisant la reconquête de la biodiversité** ([C. com., art. L. 752-1](#)) .

Les **surfaces de stationnement** intègrent également des **aménagements hydrauliques** ou des **dispositifs végétalisés** favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation, et préservant les fonctions écologiques des sols ([C. urb., art. L. 111-19](#)).



## II. Vers des réglementations plus contraignantes pour le verdissement des villes

### A) Les nouvelles obligations en matière de construction

#### La production végétale en toiture ou en façade : quelle garantie ?

Nécessité à l'avenir que la pratique impose systématiquement une garantie décennale aux paysagistes-étancheurs appelés à intervenir sur les toits et façades d'immeubles neufs

→ Activité relativement récente

Le régime de responsabilité applicable aux désordres causés par une production végétale dépend de son **caractère dissociable ou non à l'égard de l'immeuble**. En effet, un élément d'équipement indissociable est couvert par la responsabilité décennale au même titre que l'ouvrage ([C. civ., art. 1792-2](#)) .

Le 18 février 2016, la Cour de cassation s'est prononcée sur la qualification de la végétalisation présente sur une toiture d'immeuble, en lui refusant le caractère de bien indissociable .

- En l'espèce, le syndicat des copropriétaires invoquait la non-conformité de la végétalisation de la toiture en raison d'une fourniture insuffisante de végétaux en comparaison avec le descriptif contractuel établi en vue de la vente.

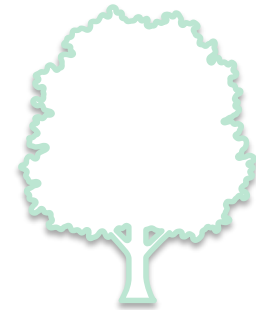
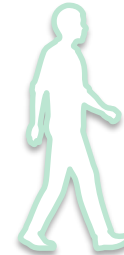
→ Or, pour déterminer la nature mobilière ou immobilière des végétaux, le Code civil définit les biens par leur nature ou leur destination

## II. Vers des réglementations plus contraignantes pour le verdissement des villes

### **B) La végétalisation comme nouveau critère essentiel pour le développement des métropoles**

#### **1) L'enjeu du projet du Grand Paris**

- Le projet du Grand Paris va nécessairement accroître l'artificialisation des sols :



Paris est l'une des métropoles touristiques les moins vertes de la planète

*A titre de comparaison, Singapour, Toronto et Vancouver sont parmi les plus verdoyantes au monde (indice virtuel de verdure récemment mis au point par un laboratoire du Massachusetts Institute of Technology (MIT)).*

Chaque habitant à Paris dispose en moyenne de 5,8 mètres carrés de surface d'espaces verts (14,4 mètres carrés si l'on ajoute le Bois de Boulogne et le Bois de Vincennes)

*A Amsterdam ou Madrid, ces surfaces d'espaces verts atteignent respectivement 36 et 68 mètres carrés par habitant.*

## **II. Vers des réglementations plus contraignantes pour le verdissement des villes**

### **B) La végétalisation comme nouveau critère essentiel pour le développement des métropoles**

#### **2) L'appel à projets « Réinventer Paris »**

« Réinventer Paris est un appel à projets urbains innovants lancé en novembre 2014 auprès des promoteurs, investisseurs, concepteurs du monde entier, sur 23 sites parisiens, propriétés de la Ville de Paris ou de partenaires.

Chaque équipe candidate a été invitée à présenter ses idées destinées à faire vivre ces sites parisiens. Les lauréats désignés début 2016 ont pu alors acheter ou louer les terrains pour y conduire leurs projets menant, par la même occasion, une expérimentation urbaine d'une ampleur inédite.

La deuxième édition de l'appel à projets urbains innovants Réinventer Paris - Les dessous de Paris a été lancée en mai 2017 par la Ville de Paris et sept partenaires propriétaires des sites soumis à la consultation parmi lesquels une majorité de sous-sols.

Pour ce nouvel appel à projets, 33 sites ont été choisis. A l'issue des jurys, 22 lauréats ont été désignés. »

- Mairie de Paris -

## II. Vers des réglementations plus contraignantes pour le verdissement des villes

### **B) La végétalisation comme nouveau critère essentiel pour le développement des métropoles**

#### **2) L'appel à projets « Réinventer Paris »**

Dans le cadre de la première édition, le règlement de l'appel à projets innovants a déterminé les **critères de sélection des projets**, ceux-ci devant être **non hiérarchisés et non pondérés** :

- Le **caractère innovant du projet**
- L'offre de prix
- La faisabilité économique du projet et la viabilité de son modèle économique
- Les qualités architecturales et d'intégration du projet dans son environnement urbain
- **Les caractéristiques et performances environnementales**
- La cohérence entre la nature du projet et la capacité financière du porteur de projet

# Conclusion

- Passage d'une réglementation incitative dans les années 2000 à une réglementation plus contraignante dans les années 2010
  - Fixation d'objectifs de développement durable dans les plans d'urbanisme plutôt que de réelles contraintes
  - Recours à une taxe locale pour inciter les acteurs privés à recourir à la végétalisation
- Des dispositifs toutefois incomplets :
  - Nécessité d'éclaircir le régime de responsabilité applicable aux désordres causés par une production végétale
  - Végétalisation du bâti existant encore à la marge

Vers davantage d'obligations en faveur de la protection de la biodiversité dans le domaine de la construction ?





**LAURENCE LANOY** AVOCATS

*Cabinet spécialiste en droit de l'environnement*

Contact :

Laurence Lanoy

3, rue Antoine Arnauld • 75016 PARIS

Tél. +33 (0)1 45 20 13 10 • Fax +33 (0)1 45 20 14 59 •

[llanoy@laurencelanoy.com](mailto:llanoy@laurencelanoy.com) •

[www.laurencelanoy.com](http://www.laurencelanoy.com)

