

Préserver les sols dans les plans locaux d'urbanisme : découvrez 4 fiches de la DRIEAT



La DRIEAT publie des fiches sur la préservation des sols dans les PLU.

Les sols en milieu urbain jouent un rôle-clé pour la présence de nature en ville, la lutte contre la chaleur urbaine, la réduction des inondations, autant d'enjeux prégnants dans le contexte du changement climatique.

En définissant un projet de territoire sur le long terme, le PLU est un des leviers les plus efficaces des collectivités pour préserver les sols, et ainsi garantir le maintien et l'amélioration du cadre de vie et la résilience du territoire face au changement climatique.

La DRIEAT publie des fiches pour éclairer les collectivités en charge d'élaborer des PLU(i) et les services de l'Etat sur la disposition du code de l'urbanisme visant à définir dans le PLU(i) des coefficients « de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables », communément appelés « coefficients de pleine terre » ou « coefficients de biotope par surface », qui constitue une obligation pour près de 40% des communes en Île-de-France. Retrouvez sous quelles conditions ces coefficients sont utilisés et dans quels contextes ils peuvent être adaptés.

Documents

Pourquoi préserver la qualité des sols urbains dans un PLU ? : fiche

La DRIEAT Île-de-France a publié des documents synthétiques pour éclairer les collectivités et les services de l'Etat sur la disposition du code de l'urbanisme visant à définir dans les PLU(i) des coefficients « de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables », communément appelés « coefficients de pleine terre » ou « coefficients de biotope par surface ». Cette disposition constitue une obligation pour près de 40% des communes en Île-de-France.

Cette fiche "Pourquoi préserver la qualité des sols dans un PLU ?" rappelle en introduction le rôle essentiel assuré par les sols avec quelques notions et chiffres clés. Elle précise ensuite le rôle que la planification joue pour préserver les sols.

D'autres fiches complètent ce document.

Ces fiches ont été élaborées par la DRIEAT sur la base des travaux du CEREMA, de l'OFB et du réseau Planif Territoires.



- Cette ressource contribue au Plan Nature en ville -

- Action 2.2.2 - "Mobiliser les outils de planification urbaine pour renforcer la place de la trame verte et bleue (TVB) en milieu urbain et préserver la fonctionnalité des sols" -

Informations complémentaires

Thématiques

Aménagement du territoire

Sol

Auteur

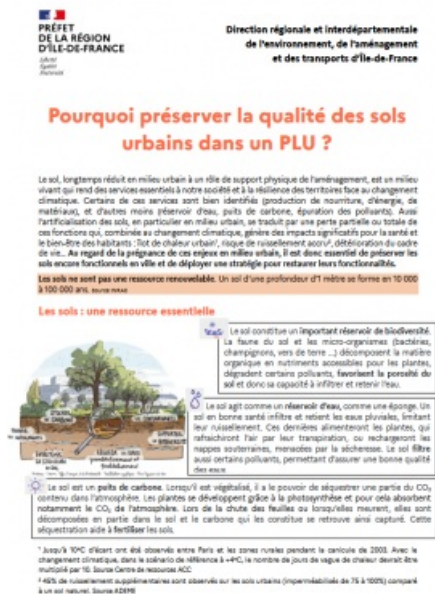
Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports (DRIEAT) d'Île-de-France

Écrit le

2025

Date de publication

2025



[Consulter la ressource](#)

Coefficients de pleine terre et de biotope : quelques préconisations

La DRIEAT Île-de-France a publié des documents synthétiques pour éclairer les collectivités et les services de l'Etat sur la disposition du code de l'urbanisme visant à définir dans les PLU(i) des coefficients « de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables », communément appelés « coefficients de pleine terre » ou « coefficients de biotope par surface ». Cette disposition constitue une obligation pour près de 40% des communes en Île-de-France.

Ce document "Coefficients de pleine terre et de biotope : quelques préconisation" rappelle en introduction ce que prévoit le code de l'urbanisme et donne des éléments de définition. Notamment, il précise la différence entre "surface non imperméable" et "pleine terre".

Dans une deuxième partie, il indique comment peuvent être mobiliser ces différents coefficients dans les PLU(i) et propose un tableau comparatif des deux coefficients : coefficient de pleine terre (CPT) et coefficient de biotope par surfaces (CBS).

Enfin, une troisième partie présente des retours d'expériences sur la mise en oeuvre de ces outils.

D'autres fiches complètent ce document.

Mots clés : PLU(i), code de l'urbanisme, sol, nature en ville, coefficient de pleine terre, coefficient de biotope



- Cette ressource contribue au Plan Nature en ville -

- Action 2.2.2 - "Mobiliser les outils de planification urbaine pour renforcer la place de la trame verte et bleue (TVB) en milieu urbain et préserver la fonctionnalité des sols" -

Informations complémentaires

Thématiques

Aménagement du territoire

Sol

Auteur

Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports (DRIEAT) d'Île-de-France

Écrit le

2025

Date de publication

2025



Direction régionale et interdépartementale
de l'environnement, de l'aménagement
et des transports d'Île-de-France

Coefficients de pleine terre et de biotope : quelques préconisations

En secteur urbain, les sols non imperméabilisés remplissent, selon leurs caractéristiques, de nombreuses fonctions favorables à la présence de la nature en ville, à la lutte contre la chaleur urbaine, à la réduction des inondations par ruissellement... et jouent ainsi un rôle essentiel dans le maintien et l'amélioration du cadre de vie et dans la résilience des territoires face au changement climatique. Pour contribuer à leur préservation voire à renforcer leur présence, les PLU(i) peuvent en particulier « imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables » au titre de l'article L.151-22 du code de l'urbanisme. La présente fiche, destinée aux collectivités en charge d'élaborer ou réviser des PLU(i) et aux services de l'Etat, revient sur cette disposition du code de l'urbanisme qui constitue une obligation pour près de 40% des communes en Île-de-France, et identifie sous quelles conditions elle est utilisée et dans quels contextes elle peut être adaptée.

1. De quels coefficients parle-t-on ?

Certaines collectivités déterminent des coefficients communément appelés « coefficients de pleine terre » ou « coefficients de biotope par surface » dans leur PLU(i), mais ces deux notions sont-elles identiques ?

1.1 Ce que prévoit le code de l'urbanisme

En application de l'article L.151-22 du code de l'urbanisme, le règlement d'un PLU(i) peut, ou doit dans certains cas, imposer aux projets soumis à autorisation d'urbanisme¹ une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables² « éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville ».

L'adoption d'une telle règle par le PLU(i) revêt un caractère obligatoire :

- dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants³ ;
- dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique⁴.

En Île-de-France, cette obligation concerne 528 communes, listées et cartographiées dans la [fiche ci-dessous](#).

¹ À l'exclusion de certains types de travaux (rénovation, réhabilitation, changement de destination) n'entraînant aucune modification de l'emprise au sol.

² La liste de ces communes figure à l'article 332 du code général des Impôts.

³ La liste de ces communes figure au dernier alinéa du II de l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation.

[Consulter la ressource](#)

Autres documents

[Pourquoi préserver la qualité des sols urbains dans un PLU ? : fiche](#)

[Coefficients de pleine terre et de biotope : quelques préconisations Annexe : Quelle obligation réglementaire en Île-de-France](#)

[Atelier Planif territoires "Règlement PLU et espaces végétalisés" : Synthèse](#)

Coefficients de pleine terre et de biotope : quelques préconisations Annexe : Quelle obligation réglementaire en Île-de-France

Ce document constitue une annexe à la fiche « Coefficients de pleine terre et de biotope : quelques préconisations ». Il détaille les communes franciliennes qui ont obligation, au regard de l'article L. 151-22 du code de l'urbanisme, de définir une part minimale de surface non-imperméabilisées ou éco-aménageables au sein de secteurs délimités par le règlement de leur PLU(i). 528 communes sont

concernées.

Mots clés : coefficient de pleine terre, coefficient de biotope, code de l'urbanisme, PLU(i)



- Cette ressource contribue au Plan Nature en ville -

- Action 2.2.2 - "Mobiliser les outils de planification urbaine pour renforcer la place de la trame verte et bleue (TVB) en milieu urbain et préserver la fonctionnalité des sols" -

Informations complémentaires

Thématiques

Aménagement du territoire

Sol

Auteur

Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports (DRIEAT) d'Île-de-France

Écrit le

2025

Date de publication

2025



Direction régionale et interdépartementale
de l'environnement, de l'aménagement
et des transports d'Île-de-France

Coefficients de pleine terre et de biotope : quelques préconisations

Annexe : Quelle obligation réglementaire en
Île-de-France

Ce document constitue une annexe à la fiche « Coefficients de pleine terre et de biotope : quelques préconisations », il détaille les communes franciliennes qui ont obligation, au regard de l'article L. 101-12 du code de l'urbanisme, de définir une part minimale de surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables au sein de secteurs délimités par le règlement de leur PLU(i). 528 communes sont concernées.

Communes devant obligatoirement identifier dans leur PLU(i) une part minimale de surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables (M. 2025)



Source : IGN
Cartographie : DRIEAT/SEPT - mai 2024

[Consulter la ressource](#)

Autres documents

[Coefficients de pleine terre et de biotope : quelques préconisations](#)

[Pourquoi préserver la qualité des sols urbains dans un PLU ? : fiche](#)

[Atelier Planif territoires "Règlement PLU et espaces végétalisés" : Synthèse](#)

Atelier Planif territoires "Règlement PLU et espaces végétalisés" : Synthèse

A l'occasion de la rencontre Planif territoires organisée le 7 avril 2025 sur le thème « de la planification à l'instruction des autorisations d'urbanisme : l'écriture du PLU(i) », un atelier a été consacré aux incidences des choix d'écriture des règles relatives aux espaces végétalisés et surfaces non imperméabilisées ou éco-aménagées. Il a réuni plus d'une vingtaine de personnes, issues de collectivités (agents, élu), de services de l'Etat ou de structures d'accompagnement des collectivités (CAUE, CEREMA).

L'atelier s'est organisé autour de 4 études de cas. Elles étaient composées d'extraits de règlements de PLU(i) et de dossier de demande de permis de construire. Les échanges ont permis de mettre en évidence des bonnes pratiques et des types de rédaction à éviter, car fragilisant la sécurité juridique des actes

délivrés ou induisant des décisions semblant opposées aux intentions de la collectivité.

Mots clés : autorisations d'urbanisme, PLU(i), planification



- Cette ressource contribue au **Plan Nature en ville** -

- **Action 2.2.2 - "Mobiliser les outils de planification urbaine pour renforcer la place de la trame verte et bleue (TVB) en milieu urbain et préserver la fonctionnalité des sols"** -

Informations complémentaires

Thématiques

Aménagement du territoire

Sol

Auteur

Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports (DRIEAT) d'Île-de-France

Écrit le

2025

Date de publication

2025



Synthèse de l'atelier Planif territoires 7 avril 2025 Règlement PLU et espaces végétalisés

A l'occasion de la rencontre Planif territoires organisée le 7 avril 2025 sur le thème « de la planification à l'inscription des autorisations d'urbanisme : l'écriture du PLU(i) », un atelier a été consacré aux incidences des choix d'écriture des règles relatives aux espaces végétalisés et surfaces non imperméabilisées ou des-aménagées. Il a réuni plus d'une vingtaine de personnes, issues de collectivités (agglomérations, etc.), de services de l'État ou de structures d'accompagnement des collectivités (CAUE, CERMA).

L'atelier s'est organisé autour de 6 études de cas. Elles étaient composées d'extraits de règlements de PLU(i) et de dossier de demande de permis de construire. Les échanges ont permis de mettre en évidence des bonnes pratiques et des types de rédaction à éviter, car fragilisant la sécurité juridique des actes délivrés ou induisant des décisions semblant opposées aux intentions de la collectivité.

	A éviter	A privilégier
Rédaction	- Multiplication des règles - Rédaction évasive, peu précise, interprétable - Utilisation de termes non définis par des critères factuels, ou non connus du grand public - Remaniement des réglementations connues d'autres codes - Règles graphiques sans correspondance avec des prescriptions dans le règlement écrit	- Règles précises et illustrées, avec des visuels si nécessaire - Définitions claires (ex : pleine terre, voir végétalisé) - Rédaction prescriptive des règles (« doit ») - S'assurer que le respect de la règle pourra bien être vérifié à travers l'analyse des plans qui composent le dossier de demande d'autorisation
Pertinence des règles relatives aux espaces végétalisés	- Éviter de : - fixer un taux maximum d'espaces verts (sauf à fixer des minimums uniquement, et réserver les taux maximums aux emprises au sol) - mixer des règles alternatives : espaces verts/photovoltaïque - dépasser 1 pour le taux de pondération de la pleine terre dans le coefficient du PLU - démultiplier les types de surfaces d'espaces verts - décrire la végétalisation sans prescrire de surface minimum associée, à défaut de s'en avoir aucune portée	- Imposer systématiquement un minimum de pleine terre dans les coefficients du PLU - Être vigilant dans la pertinence des pondérations de chaque type de surface végétalisée (attention aux surpondérations) - Ordonner aménagement et décapage (qui peut ne pas être une attente)

[Consulter la ressource](#)

Autres documents

[Coefficients de pleine terre et de biotope : quelques préconisations Annexe : Quelle obligation réglementaire en Île-de-France](#)

[Coefficients de pleine terre et de biotope : quelques préconisations](#)

[Pourquoi préserver la qualité des sols urbains dans un PLU ? : fiche](#)

Liens utiles

www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr