

# La végétalisation des toitures : vers un droit de la canopée urbaine

---

Ce travail vise à appréhender le cadre juridique des toits végétalisés et à mesurer la possibilité de les mettre en valeur en milieu urbain. Il utilise le concept de canopée urbaine pour redéfinir les toitures comme un ensemble, et non plus comme isolées. Si on les envisage dans cette perspective, il est possible de leur imaginer de nouvelles fonctions qui justifient que l'action publique se saisisse de ces surfaces.



Le droit ne prend pas assez en compte les nouveaux usages des toitures, qu'il appréhende avant tout pour leur fonctionnalité d'isolation et d'étanchéité. Le régime qui résulte de cette approche rend difficile la protection des toitures végétalisées, et la prise en compte de leurs particularités liées aux cycles biologiques qu'elles accueillent. Il est possible cependant, en faisant appel aux mécanismes qui permettent notamment d'encadrer les relations entre propriétaires en ville, de protéger

l'ensoleillement d'un toit vert. Les servitudes de droit privé et la responsabilité pour troubles anormaux de voisinage sont ainsi, à condition de les adapter, des instruments à envisager dans cette perspective.

Les toitures végétalisées peuvent remplir de nombreux usages, et parmi ceux-ci figurent des projets de culture sur toit. Les potagers pédagogiques, jardins partagés ou de recherche sur toit sont souvent portés par des associations, qui ne sont pas les propriétaires de l'immeuble. La question de la relation entre ces derniers et le porteur de projet est donc très importante. Il n'existe pas de contrat spécifique à ces situations et à cet égard il convient d'adapter les conventions classiques comme le bail, en transposant des clauses inspirées des locations de jardin partagé notamment.

Il peut être envisagé d'ouvrir les toits végétalisés au public, pour créer des espaces verts en hauteur dans les villes où l'espace disponible pour de tels aménagements se fait rare. Ces jardins peuvent se faire à l'initiative du propriétaire, mais il est possible pour les collectivités territoriales d'établir des conventions avec celui-ci pour faciliter leur action en ce sens. Des contrats similaires existent, dont ceux qui régissent l'usage des traboules à Lyon. Une autre solution serait l'appropriation publique des toits. Ces espaces verts en toiture, qui peuvent se faire sur une propriété privée interrogent notre approche à la fois de l'espace public et de la propriété privée. Ces questions se retrouvent dans tout le droit de l'environnement ou de l'urbanisme, où les théories des biens communs et de l'intérêt des générations futures tiennent une place importante.

Si de tels espaces sont créés, ils devraient être aménagés selon la réglementation qui s'applique aux établissements recevant du public. En effet, les textes ne désignent pas spécifiquement les jardins sur toiture, mais l'accueil du public est le critère déterminant. Le maire pourrait les contrôler à deux titres : pour s'assurer du respect de ces normes de sécurité, mais aussi pour protéger l'ordre public.

Enfin, il s'agit de réfléchir à la qualité de la végétation installée sur les toits. La biodiversité en ville est en effet un enjeu majeur, et l'intégrer dans la conception des toitures végétalisées semble nécessaire. Pour ce faire, il faut les envisager à nouveau à l'échelle de la canopée urbaine, pour pouvoir établir des réseaux de biodiversité, cohérents au niveau des toitures, mais aussi avec la nature existante au sol. Il est aussi possible de faire appel à des instruments innovants comme le coefficient de biotope par biodiversité.