

# Des règles simples, pour vivre en harmonie dans le village

## Fiche pratique Urbanisme 3

### Le Coefficient de Biotope par surface

La Commune impose pour les constructions nouvelles un coefficient de biotope par surface (**CBS**), afin de garantir la préservation d'espaces naturels sur chaque unité foncière. Le CBS se définit comme la proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature (ou éco-aménageables) présentes sur l'unité foncière du projet (A) et la surface totale de l'unité foncière (B). L'absence du CBS dans un dossier d'instruction entraîne une demande de pièce manquante. **Lors de la constitution de vos dossiers, il faut impérativement compléter le tableau ci-dessous et nous le restituer.**

Pour le calcul des surfaces éco-aménageables, une pondération a été mise en place en fonction de la nature de la surface : un coefficient de valeur écologique selon le type de surface est ainsi précisé dans le tableau ci-dessous. Une fois votre surface éco-aménageable (A) déterminée, il faut la diviser par la surface totale du terrain (B) pour obtenir le CBS, qui devra être conforme (i.e au minimum de) au niveau retenu selon la superficie du terrain.

Types de surfaces	Description du type de surface	Coefficient de valeur écologique	Surfaces éco-aménageables
Surfaces imperméables	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par exemple : béton, bitume, dallage avec couche de mortier...)	..... X 0	=
Surfaces semi-ouvertes	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétalisation (par exemple : dallage de bois, pierres de treillis de pelouse...)	..... X 0,5	=
Espaces verts sur dalle	Espaces verts sans continuité avec une pleine terre et dans une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm	..... X 0,7	=
Espaces verts en pleine terre	Continuité avec la terre naturelle	..... X 1	=
Toiture végétalisée	Toiture végétalisée conforme aux règles de l'art	..... X 0,2	=

**Le CBS imposé est différencié selon la taille de l'unité foncière :**

- Pour une unité foncière inférieure à 500 m<sup>2</sup> : CBS = 0,5
- Pour une unité foncière entre 501 m<sup>2</sup> et 1000 m<sup>2</sup> : CBS = 0,6
- Pour une unité foncière entre 1001 et 2000 m<sup>2</sup> : CBS = 0,7
- Pour une unité foncière supérieure à 2001 m<sup>2</sup> : CBS = 0,8

Total surfaces éco-aménageables (A)	=
surface du terrain (B)	=
CBS (A/B)	=

**Merci de remplir précisément ce tableau et de le restituer avec votre dossier**

**Exemple 1.** Je construis une maison sur un terrain de 600m<sup>2</sup>. Sur cette surface, je dois respecter un CBS de 0,6. J'ai prévu une maison à toit à deux pans dont l'emprise au sol est de 120m<sup>2</sup>, entourée d'une terrasse en carrelage de 30 m<sup>2</sup> et dotée d'une allée de 100m<sup>2</sup> en concassé. J'ai aussi prévu une piscine de 25m<sup>2</sup>. Le reste du terrain sera conservé en jardin.

Types de surfaces	Description du type de surface	Coefficient de valeur écologique	Surfaces éco-aménageables
Surfaces imperméables	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par exemple : béton, bitume, dallage avec couche de mortier...)	<b>150 X 0 (maison et terrasse)</b>	= 0
Surfaces semi-ouvertes	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétalisation (par exemple : dallage de bois, pierres de treillis de pelouse...)	<b>100 X 0,5 (allée)</b>	= 50
Espaces verts sur dalle	Espaces verts sans continuité avec une pleine terre et dans une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm	..... X 0,7	=
Espaces verts en pleine terre	Continuité avec la terre naturelle, piscine	<b>325 X 1 ; 25 x 1 (piscine)</b>	= 350
Toiture végétalisée	Toiture végétalisée conforme aux règles de l'art	..... X 0,2	=
Total surfaces éco-aménageables (A)			= 400
Surface du terrain (B)			= 600
CBS (A/B)			= 0,667

**Dans cet exemple, le CBS minimum de 0,6 est respecté. Le CBS ne constituera pas un obstacle au permis.**

**Exemple 2.** Sur mon terrain de 1.100 mètres, je dois respecter un CBS de 0,7. Je veux construire une maison de plain-pied de 250m<sup>2</sup> avec toit terrasse, avec une piscine de 30m<sup>2</sup> reliée par une terrasse en bois de 200m<sup>2</sup>. L'accès se fera par une route en bitume (100m<sup>2</sup>) arrivant sur un espace en béton désactivé de 220m<sup>2</sup>. J'ai prévu 40m<sup>2</sup> de jardinières semi-enterrées autour de la piscine.

Types de surfaces	Description du type de surface	Coefficient de valeur écologique	Surfaces éco-aménageables
Surfaces imperméables	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par exemple : béton, bitume, dallage avec couche de mortier...)	<b>580 X 0 (maison, bitume, béton, piscine)</b>	= 0
Surfaces semi-ouvertes	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétalisation (par exemple : dallage de bois, pierres de treillis de pelouse...)	<b>200 X 0,5 (terrasse bois)</b>	= 100
Espaces verts sur dalle	Espaces verts sans continuité avec une pleine terre et dans une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm	<b>40 x 0,7</b>	= 28
Espaces verts en pleine terre	Continuité avec la terre naturelle, piscine	<b>325 X 1 ; 30 x 1 (piscine)</b>	= 355
Toiture végétalisée	Toiture végétalisée conforme aux règles de l'art	<b>250 X 0,2</b>	= 50
Total surfaces éco-aménageables (A)			= 608
Surface du terrain (B)			= 1100
CBS (A/B)			= 0,485

**Dans cet exemple, la maison ne respecte pas le CBS. Le permis sera refusé.**