

DES RÈGLES POUR PRÉSERVER LES SOLS ET DÉVELOPPER LA NATURE EN VILLE

FOCUS SUR LE COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE : LE CBS

Le Coefficient de Biotope par Surface, qu'est-ce que c'est ?

C'est une règle qui impose sur les terrains une **part minimum de surfaces favorables à la nature et à l'infiltration des eaux pluviales**. Cette contribution à la qualité du cadre de vie, appliquée à chaque terrain, a pour objectifs de :

- préserver les sols,
- préserver la végétation existante et la développer dans les espaces urbanisés,
- favoriser la biodiversité,
- favoriser l'infiltration des eaux pluviales dans le sol, prévenir le risque d'inondation par ruissellement,
- réguler le microclimat car la présence de la nature et de l'eau rafraîchit l'air.



Les surfaces de pleine terre végétalisée sont définies par l'ensemble des conditions cumulatives suivantes : **perméables et libres de tout revêtement, ne comportent que le passage éventuel de réseaux** (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées et pluviales, dispositifs géothermiques, systèmes de rétention, de récupération ou d'infiltration des eaux pluviales) soit aucun aménagement ni construction en sous-sol, **ne doivent recevoir que des plantations**.



La surface éco-aménageable constitue l'ensemble des surfaces à caractère naturel ou semi-naturel favorables à la biodiversité, au respect du cycle de l'eau et à la régulation du microclimat. **Elle est composée de plusieurs types de surfaces dont les capacités à préserver la biodiversité et favoriser l'infiltration des sols sont variables**. Ainsi, chaque type de surface dispose d'une **pondération particulière calculée à partir du Coefficient de Biotope par surface (CBS)** défini ci-dessous.

Qui est concerné ?

Seules les communes de **Fontainebleau, Avon, Bois-le-Roi et Saisy-sur-Seine** sont concernées par l'application du calcul du coefficient de biotope surfacique.

Pour les autres communes, seuls sont exigées une surface minimum de pleine terre végétalisée et une surface perméable minimum par terrain.



1

Je prends connaissance des surfaces minimum de pleine terre végétalisée et éco-aménageables de la zone (indiquées à l'article 6.1 du règlement écrit)

Dans un premier temps, vous devez donc vérifier que la surface de pleine terre végétalisée de votre terrain est égale ou supérieure aux surfaces favorables à la nature et à l'infiltration des eaux pluviales (surface de pleine terre végétalisée et surfaces éco-aménageables) exigée dans l'article 6.1 de chaque zone.



→ EXEMPLE

En zone UBb, il est demandé 60 % de surfaces favorables à la nature et à l'infiltration des eaux pluviales dont 50 % de surface de pleine terre végétalisée minimum à compléter le cas échéant de 10 % de surfaces éco aménageables.



Si mon projet après travaux/aménagement comprend une surface égale à 60 % de surface de pleine terre végétalisée, je n'ai pas besoin de mesurer et calculer la valeur des autres surfaces éco aménageables de mon terrain et donc d'utiliser le coefficient de Biotope Surfacique.

À NOTER

Le projet doit prioritairement préserver les surfaces de pleine terre végétalisées minimales exigées, car elles permettent de remplir le plus de services à la biodiversité et à l'infiltration des eaux pluviales.

2

Si la surface de pleine végétalisée de mon projet est insuffisante, je détermine la surface pondérée éco-aménageable du terrain

Si votre projet ne respecte pas la surface éco-aménageable minimum pondérée à 1 (équivalent à la surface de pleine terre végétalisée) exigée dans la zone du terrain, le coefficient de biotope par surface (CBS) vous permet de calculer la proportion des autres surfaces favorables à la nature par rapport à la surface totale du terrain pour respecter la règle.

La surface pondérée éco-aménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent le terrain. Chaque type de surface est affecté d'un coefficient correspondant à sa valeur écologique. Les surfaces de pleine terre végétalisée ont la plus haute valeur écologique (coefficient 1) et les autres surfaces ont un niveau de pondération croissant en fonction des services rendus à la nature.

Les surfaces éco-aménageables pondérées autres que la pleine terre végétalisée ne peuvent dans tous les cas se substituer à la surface de pleine terre végétalisée minimum exigée dans chaque zone (voir exemple ci-dessous).



Type de surfaces éco-aménageables

Coefficient de pondération



Surface éco-aménageables imperméable et/ou non végétalisée (béton, bitume, enrobé, pelouse synthétique...)

0



Surface semi perméable ou non végétalisée, espaces verts sur dalles, ou toitures végétalisées avec une épaisseur de terre comprise entre 20 cm et 50 cm

Dallage en bois, graviers, pavés drainants, stabilisés, pavés enherbés, dalles à engazonner, dalles de bois posées sur sol naturel végétalisé ou non, chemin d'accès en terre végétalisée...

Toitures végétalisées, dalle végétalisée sur rez-de-chaussée ou garage (souterrain ou semi-enterré notamment), toitures végétalisées, dispositifs de végétalisation hors sol fixes (pots, bacs).

0,2



Espace vert sur dalles et toitures végétalisées avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 50 cm, terrasse végétalisée, dalle végétalisée sur rez-de-chaussée ou garage (souterrain ou semi-enterré notamment), toitures végétalisées, dispositifs de végétalisation hors sol fixes (pots, bacs), arbre avec moins de 5m² de terre végétalisée au pied, bassin en eau étanche mais végétalisé

0,5



Espaces verts perméables en pleine terre végétalisée (potager, pelouse, noue, bassin paysager, ...)

1



3 Calculez la surface éco-aménageable totale

La surface éco-aménageable totale est le résultat de la somme des surfaces éco-aménageables pondérées.

SURFACE PONDÉRÉE ÉCO-AMÉNAGEABLE =

(surface éco-aménageable de type A x coefficient A) + (surface de type B x coefficient B) +

Je vérifie si la surface pondérée éco-aménageable de mon terrain après travaux est égale ou supérieure à la surface minimum demandée dans la zone.

4 Compléter les pièces du dossier de demandes d'autorisations d'urbanisme

Pour déposer votre demande, il convient de compléter le plan de masse et la notice en indiquant et représentant les surfaces existantes et futures suivantes :

- Emprise au sol des constructions
- Surface de pleine terre végétalisée
- Surfaces éco-aménageables pondérées (si elles sont nécessaires pour respecter une surface d'équivalent pleine terre végétalisée)



Recloses →

↓ Saint-Germain-sur-Ecole



CAS PRATIQUE

Mon terrain d'une surface de 600m² est classé en zone UBb.

→ Je regarde donc l'article 6.1. de la zone UBb pour connaître les règles de CBS

Le règlement de la zone UBb impose une surface favorable à la nature et à l'infiltration des eaux pluviales minimum de 60 % (soit 360 m²) avec au moins 50 % (soit 300 m²) de surface de pleine terre végétalisée sur le terrain.

Une surface de pleine terre végétalisée étant équivalente à un coefficient de 1, cela signifie que 10 % de surface de pleine terre végétalisée est équivalent :

• à 10 % de surface éco-aménageable pondérée à 1 :

ex. espace vert perméable en pleine terre végétalisée

• 20 % de surface éco-aménageable pondérée à 0,5 :

ex. espace vert sur dalles et toitures végétalisées

• 50% de surface éco aménageable pondérée à 0,2 :

ex. gravier, pot, bac

1

✓ Mon projet est conforme à la règle si la surface de pleine terre végétalisée après travaux/aménagement est égale ou supérieure à 60 % de mon terrain soit 360m² minimum

→ Je n'ai pas besoin d'appliquer le coefficient de biotope.

2

✗ Si mon projet ne permet pas d'atteindre la surface favorable à la nature et à l'infiltration des eaux pluviales de 60 % minimum pondérée à 1 (équivalent à une surface de pleine terre végétalisée)

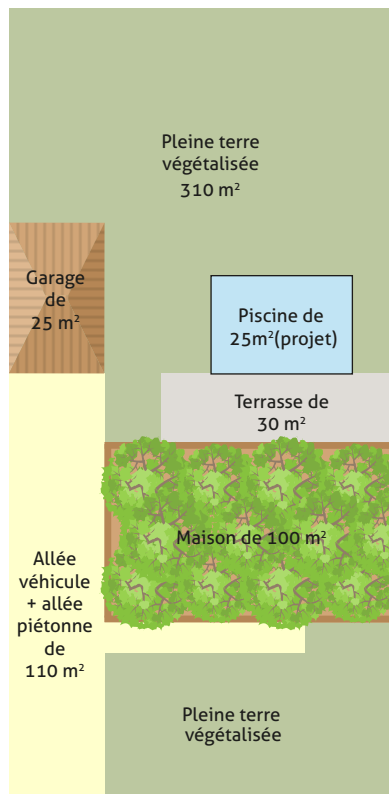
→ J'utilise les surfaces éco-aménageables pondérées par les coefficients définis ci-dessus pour atteindre au moins 60 % du terrain de surface d'équivalent pleine terre végétalisée.



La surface éco-aménageable utilisée ne peut cependant combler l'exigence minimum de 50 % de surface de pleine terre végétalisée stricte.

↓ Hericy





Mon projet : je souhaite construire une piscine de 25m² sur une surface de pleine terre végétalisée existante aujourd'hui sur mon terrain. Mon terrain est actuellement composé des surfaces décrites dans le tableau et le plan ci-après.

La **surface de pleine terre végétalisée restante après travaux (310 m²)** est bien **supérieure aux 300 m² minimums** exigés mais je dois vérifier que la **surface éco-aménageable pondérée est bien supérieure à 360 m²**.

→ Je réalise le calcul suivant des surfaces pondérées éco-aménageables :

Type de surface	Surface de la construction/ aménagement	Coefficient de biotope de la surface		Résultat du calcul de la surface éco-aménageable pondérée de coefficient 1	
Maison couverte d'une toiture végétalisée de 100 m² d'emprise au sol	100 m²	X	0,5	=	50 m²
Garage	25 m²	X	0	=	0 m²
Terrasse carrelée imperméable	30 m²	X	0	=	0 m²
Chemin d'accès et aire de stationnement perméables	110 m²	X	0,2	=	22 m²
Surface de pleine terre végétalisée après travaux	310 m²	X	1	=	310 m²
Piscine	25 m²	X	0	=	0 m²
TOTAL après travaux	600 m²				382 m²
Soit une surface favorable à la nature et à l'infiltration des eaux pluviales de 63,67 %	Dont 51,7 % de surface de pleine terre			=	310 m²
	Et 12 % de surfaces pondérées éco aménageables			=	72 m²

→ Mon projet de construction d'une piscine de 25m² respecte donc la règle

Retrouvez toutes les informations sur les surfaces favorables à la nature et à l'infiltration des eaux pluviales à l'article 6.1 du règlement de votre zone !

01 64 70 10 80
80 Route de Valvins CS08393,
77920 Samois-sur-Seine CEDEX
urbanisme@pays-fontainebleau.fr



CONTACTS ET INFOS

Pour rappel, retrouvez tous les éléments relatifs au PLUi :



EN VERSION PAPIER :

- dans les mairies du territoire,
- au siège de la Communauté d'agglomération



ET EN LIGNE SUR :

- le site de la communauté d'agglomération : www.pays-fontainebleau.fr/le-plan-local-durbanisme-intercommunal
- le géoportail de l'urbanisme : www.geoportail-urbanisme.gouv.fr

Si les règles du PLUi s'appliquent désormais à l'échelle du Pays de Fontainebleau, les demandes d'autorisations d'urbanisme (constructions, aménagements) sont toujours à transmettre en mairie.
N'hésitez pas à solliciter vos communes pour tout projet !