
LEXIQUE DU REGLEMENT

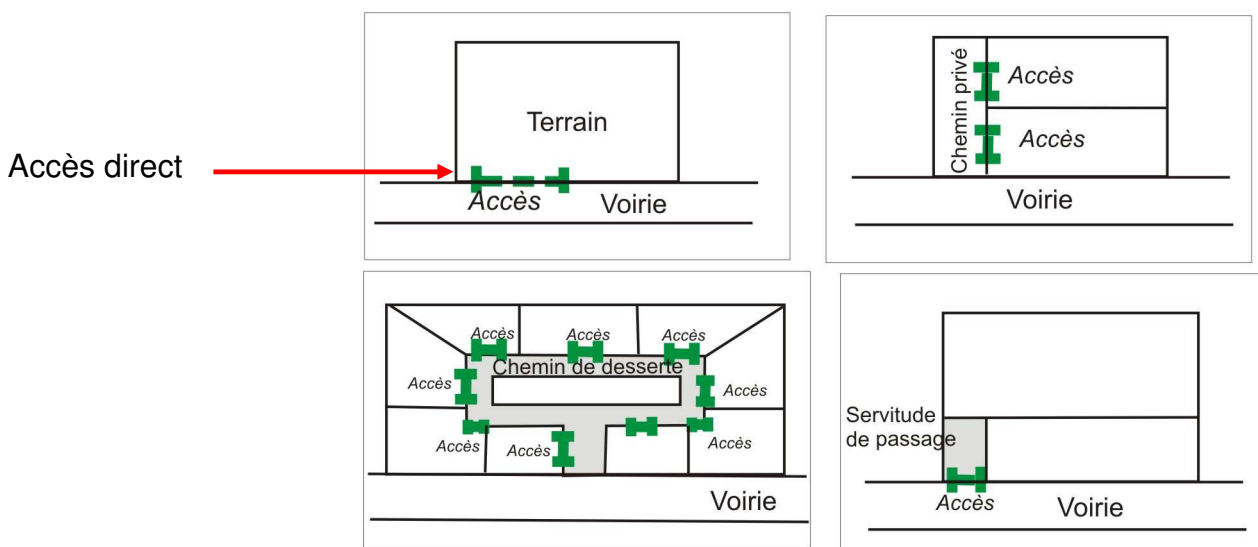
ACCES

La notion d'accès doit s'entendre dans le sens de « entrées et sorties », « issues » : l'accès est la portion franchissable (juridiquement établie) des limites périphériques du terrain permettant d'y entrer ou d'en sortir.

L'accès correspond selon le cas à :

- ❖ Un linéaire de façade du terrain (portail).
- ❖ Un linéaire de façade de la construction (porche).
- ❖ L'espace par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique (servitude de passage, bande de terrain).

Schéma définition accès



Accès privé : passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte.

ADAPTATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Notion supposant qu'une construction existante, ne soit pas en l'état de ruine, que les travaux envisagés concernant ce bâtiment aient une portée limitée, c'est-à-dire ne portant pas sur le gros œuvre et n'ajoutant pas de nouveaux bâtiments. Le changement de destination (transformation) peut entrer dans le cadre de l'adaptation.

ALIGNEMENT

Limite entre le domaine public et le domaine privé, ou plan d'alignement tel que défini par le code de la voirie routière.

AMENAGEMENT DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Cette notion est appréciée par le juge administratif à partir de deux éléments :

- ❖ l'importance des travaux d'une part,
- ❖ la modification de l'aspect extérieur ou du volume du bâtiment, d'autre part.

Les aménagements ne peuvent se justifier que par des travaux de faible importance.

Les aménagements intérieurs des bâtiments existants sont exclus du régime du permis de construire à condition qu'il n'ait pas pour effet de créer de niveau supplémentaire, ni de changer la destination du bâtiment.

Un changement de destination non accompagné de travaux n'est soumis à aucune autorisation.

ANNEXES

Seront considérés comme annexes, les constructions (piscines) ou les locaux secondaires constituant des dépendances (tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, ateliers non professionnels, etc...) non accolés au bâtiment principal existant et implantés sur la même propriété que ce dernier.

BARDAGE

Revêtement des parties verticales d'une construction, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métalliques.

BATIMENT

Construction permettant l'entrée et la circulation de personnes dans des conditions normales.

En sont exclus notamment les réseaux, canalisations infrastructures, abris techniques de faible surface (transformateurs), piscines non couvertes, sculptures monumentales, escaliers isolés, mobiliers urbains, terrasses, murs isolés...

CARAVANES ISOLEES

L'installation d'une caravane est autorisée en dehors des emplacements autorisés et est soumise à déclaration préalable lorsque la durée du stationnement, consécutive ou non, est supérieure à trois mois par an (C. urb., art. R. 421-23 d).

CHANGEMENT DE DESTINATION


La destination d'un immeuble est ce pourquoi cet immeuble a été conçu, réalisé ou transformé. Le changement de destination consiste à donner à un bâtiment existant une utilisation différente de celle qu'il avait jusqu'alors.

Tout changement de destination doit être précédé au minimum d'une déclaration préalable. L'opération est soumise à l'obtention d'un permis de construire si elle s'accompagne de travaux modifiant les structures porteuses ou la façade du bâtiment.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS OU C.O.S.

Il détermine la surface constructible sur le terrain. Depuis la loi ALUR, le règlement peut uniquement fixer un COS minimal.

Le COS détermine la densité de construction, qui est le rapport exprimant le nombre de m² de plancher ou le nombre de m³ susceptibles d'être construits par m² de sol.

Dans le secteur délimité  sur le document graphique, conformément à l'article L.123-1-5-II-5°, il est imposé :

- un COS minimal de 0,18.

2 secteurs sont concernés : un îlot classé en UA et la zone AUb situés à proximité de la gare de La Ville-Dieu-du-Temple.

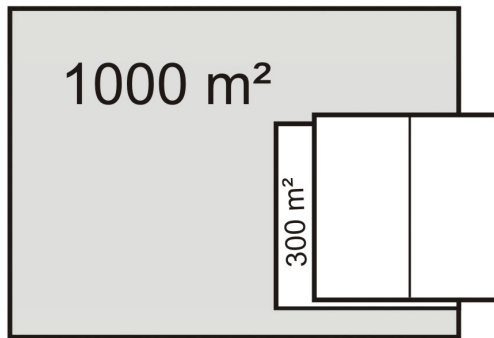
L'objectif est de ne pas gaspiller ce foncier très bien situé au sein du village.

Article 1AU 14

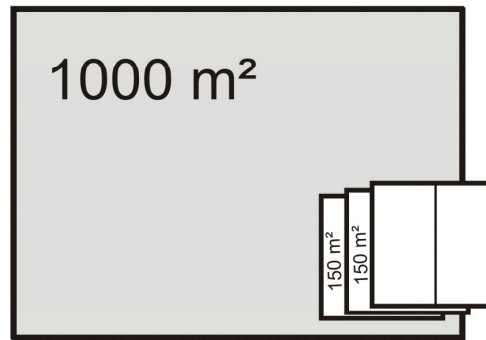
Le Coefficient d'Occupation du Sol est le rapport entre la Surface de plancher et la surface de la parcelle

$$\text{COS} = \text{m}^2 \text{ de Surface de plancher} / \text{m}^2 \text{ de terrain}$$

Exemple : sur une parcelle de 1000 m² occupée d'une construction de 300 m² de Surface de plancher. Le COS est de 0,3.



Construction en rez-de-chaussée



Construction d'un étage sur rez-de-chaussée

Dans le secteur délimité sur le document graphique, conformément à l'article L.123-1-5-13°bis, il est imposé :
- un COS minimal de 0,18.

Dans ce cas, lorsqu'une construction sera édifée sur un terrain, le propriétaire pourra uniquement réaliser des constructions ayant une surface de plancher supérieure ou égale à l'application du coefficient d'occupation des sols minimum au terrain considéré.

Exemple de la zone AU :

Sur une parcelle de 1000 m² affecté d'un COS minimal de 0,18 le propriétaire devra bâtir au minimum :

$$1000 \text{ m}^2 \times 0,18 = 180 \text{ m}^2 \text{ de surface de plancher}$$

CONSTRUCTIONS

La notion de construction au sens des dispositions du Code de l'urbanisme doit être prise dans une acception relativement large. Elle recouvre :

- ✗ toutes constructions et bâtiments, même ne comportant pas de fondation (article L.421-1 du Code de l'urbanisme), indépendamment de la destination ;
- ✗ les travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Toutefois, les travaux, installations ou ouvrages qui sont exclus du champ d'application du permis de construire doivent être également réalisés dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée.

CONSTRUCTION PRINCIPALE

Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

CONSTRUCTIONS CONTIGÜES

Constructions accolées ou reliées par un même élément de volume.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

La destination des constructions est une notion récente et particulière au droit de l'urbanisme. Elle n'est pas définie juridiquement.

La notion de destination est intimement liée à l'affectation dominante des sols par zones définies par les auteurs des PLU.

La destination concerne la construction ou les travaux et non l'occupation ou l'usage.

HABITATION

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction.

HEBERGEMENT HOTELIER

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme.

BUREAUX ET SERVICES

Cette destination comprend les locaux d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement, cabinet médical...

COMMERCE

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après).

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'1/3 de la surface totale.

ARTISANAT

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de production, de transformation, de réparation et de prestation de services, vendus ou non sur place. Cette entreprise est composée au maximum de 10 employés.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'1/3 de la surface totale.

INDUSTRIE

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'1/3 de la surface totale.

ENTREPOTS

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus d'1/3 de la surface totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers desdits locaux.

LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF :

Cette destination est difficile à définir. Les notions d'usage collectif et d'intérêt général aident à déterminer ce type d'installations. Le caractère privé d'un équipement ne lui enlève pas son

caractère d'équipement collectif. Voici quelques exemples de constructions et installations d'intérêt collectif :

- × Locaux affectés aux services publics accueillant le public ;
- × Crèches et halte-garderie
- × Établissement d'enseignement
- × Établissement universitaire, y compris les locaux affectés à la recherche
- × Établissement pénitentiaire
- × Établissement de santé (hôpitaux + recherche, cliniques, résidence médicalisée...)
- × Établissement d'action sociale
- × Résidences sociales
- × Établissement culturel et salle de spectacle
- × Installation sportive
- × Lieux de culte
- × Construction et installation techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et aux services urbains
- × Locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs...)

BATIMENTS AGRICOLES

Aucune définition n'est donnée ni par la loi ni par la jurisprudence. D'une façon générale, il appartient au demandeur d'apporter la preuve de l'affectation agricole des bâtiments qui peut être mixte, professionnelle et d'habitation. En outre si l'exploitant agricole poursuit une activité commerciale, celle-ci doit être le prolongement de l'activité de production (*ne doit pas présenter un revenu supérieur à la production agricole*).

Il est généralement reconnu que cette destination vise les bâtiments fonctionnels (serres, silos, locaux de conditionnement et transformation...) et autres bâtiments liés à l'exploitation (hangars, granges, stabulations, bergeries...).

Le champ de cette destination est relativement clair, la principale difficulté résidant parfois dans la distinction avec les destinations « industrie », « commerce » et « service ».

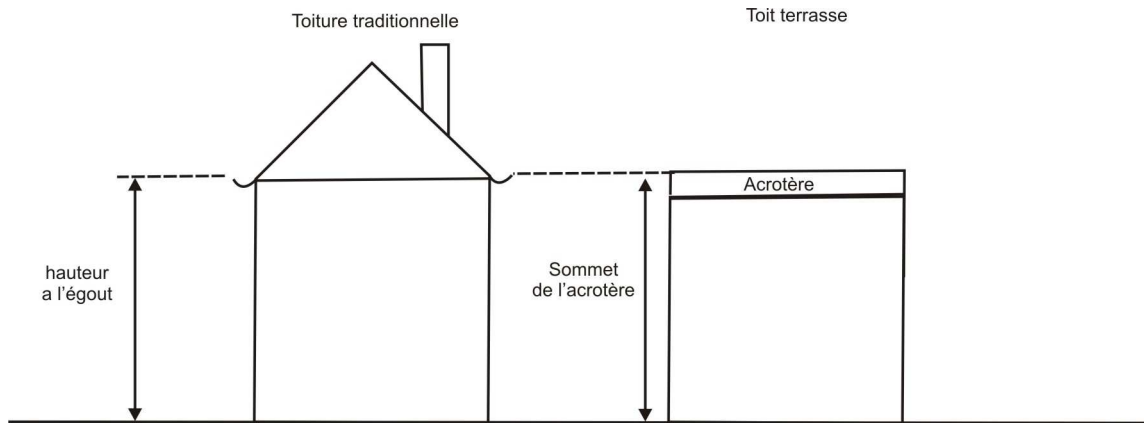
Ainsi, il est reconnu par exemple qu'un centre d'équitation revêt une destination « service » et non « agricole ». Logiquement, un laboratoire de biotechnologies de l'environnement appartient à la destination « industrie ». De la même façon, un silo à céréales a une destination commerciale et non agricole lorsqu'il n'est pas destiné à recevoir à titre principal les produits de l'exploitation.

EAUX RESIDUAIRES INDUSTRIELLES

L'eau résiduaire industrielle désigne l'eau qui provient des activités industrielles. L'eau résiduaire industrielle est différente des eaux usées domestiques et ses caractéristiques varient d'une industrie à l'autre. En plus de matières organiques, azotées ou phosphorées, elle peut également contenir des produits toxiques, des solvants, des métaux lourds, des micropolluants organiques, des hydrocarbures. Certaines d'entre elles doivent faire l'objet d'un prétraitement de la part des industriels avant d'être rejetées dans les réseaux de collecte. Elles sont mêlées aux eaux domestiques que lorsqu'elles ne présentent plus de danger pour les réseaux de collecte et ne perturbent pas le fonctionnement des stations de traitement.

EGOUT DU TOIT

L'égout du toit (limite ou ligne basse d'un pan de couverture) : ce point de référence revient à définir une hauteur de façade, sauf en cas de débords de toiture importants.

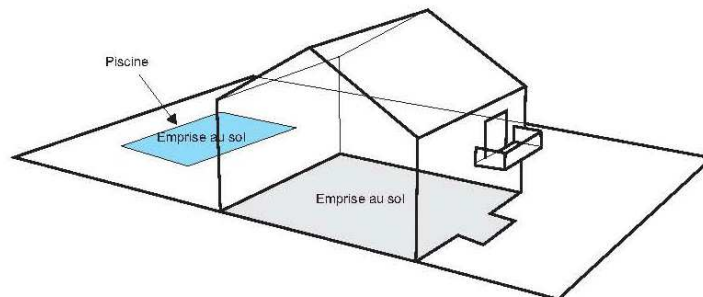


Le sommet de l'acrotère (élément de façade, situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie). Cette référence est plus proche de celle de l'égout du toit et a vocation à s'appliquer lorsqu'il s'agit de toitures-terrasses.

EMPRISE AU SOL

« Art. R. 420-1 : L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ».

L'article 9 fixe la surface maximale couverte par les constructions sur le terrain



CES = 0,25

Exemple : sur une surface de 500 m² affectée d'un COS de 0,3 et d'un Coefficient d'emprise au sol de 0,25 il est possible de construire 150 m² de Surface de plancher mais uniquement 125 m² au sol.

Construction en rez-de-chaussée

Construction d'un étage sur rez-de-chaussée

EMPRISE PUBLIQUE

Tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

ESPACES LIBRES

L'espace libre est défini par opposition à l'emprise au sol comme un espace ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol. Il comprend :

- * des espaces minéraux : voiries, allées, cours, esplanades...
- * des jardins et des espaces verts de pleine terre.

ESPACE BOISE CLASSE

Catégorie particulière d'espaces boisés urbains ou périurbains protégés par le PLU. L'article L.130-1 du Code de l'urbanisme vise les bois, forêts ou parcs, enclos ou non, attenants ou non à des constructions, soumis ou non au régime forestier. Cela peut concerner des espaces boisés à conserver ou à protéger, ainsi qu'à créer. Les arbres isolés, les haies ou les plantations d'alignement peuvent être également concernés.

Toute utilisation du sol pouvant porter atteinte au boisement sont interdites (construction, installations classées, camping, clôtures, stationnement de caravanes, carrières) ainsi que le défrichage ; les autorisations de coupe ou abattage d'arbres peuvent être accordés.

ESPACE VERT

Espace d'agrément planté de fleurs, d'arbres ou engazonné.

Pour être qualifié d'espace vert, un site doit répondre à plusieurs critères informellement définis, mais qui semblent consensuels. Par exemple, il doit être assez grand, être ouvert au public et facilement accessible (un rond-point fleuri n'est pas un espace vert) à pied et généralement en vélo mais non aux engins motorisés. Il est entretenu et ne doit pas présenter de dangers pour les usagers, enfants en particulier.

EXHAUSSEMENT

Élévation du niveau du sol naturel par remblai.

EXTENSION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Un bâtiment peut faire l'objet d'une extension qui se mesure en hauteur ou en volume, mais plus particulièrement, en emprise au sol.

Agrandissement de la construction principale ou une construction réalisée sur le même terrain que la construction principale, mais accolée à celle-ci.

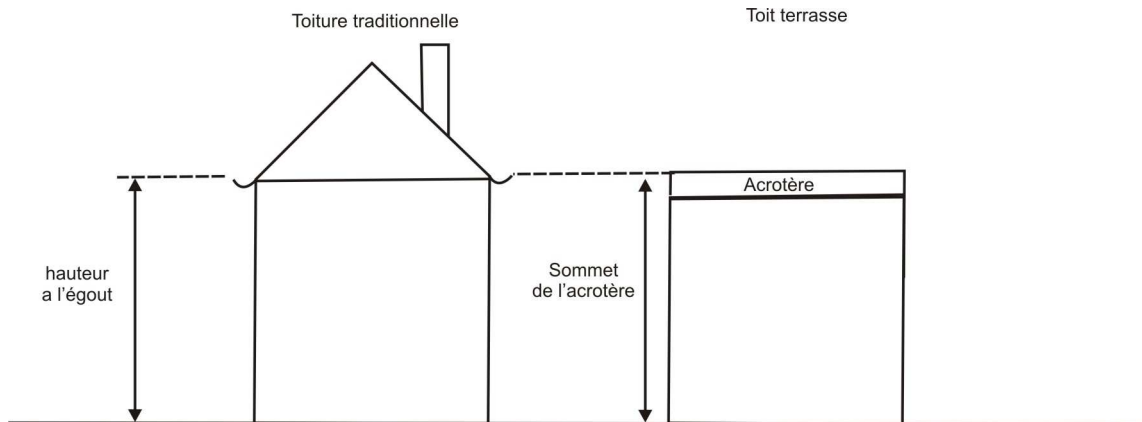
FAÇADE

Face d'un édifice comportant son entrée principale, le plus souvent tournée vers la rue (front de rue). Par extension : côté exposé à la vue d'un bâtiment.

Puis : dessin d'architecte de toute élévation d'un bâtiment, par convention identifiée par rapport à son orientation (façade sud, nord, sud-est, etc.).

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS- CONDITIONS DE MESURE

La hauteur est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade (égout du toit ou acrotère).



IMPASSE

Voie n'offrant pas d'issue aux véhicules automobiles.

INSTALLATION CLASSEE

Une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) est en France une installation exploitée ou détenue par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peut présenter des dangers ou des inconvénients pour :

- la commodité des riverains,
- la santé, la sécurité,
- la salubrité publique,
- l'agriculture,
- la protection de la nature et de l'environnement,
- la conservation des sites et des monuments.

Dans le but de minimiser les risques relatifs à ces installations, la loi définit les procédures relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement.

LIMITES SEPARATIVES

LIMITE SEPARATIVE

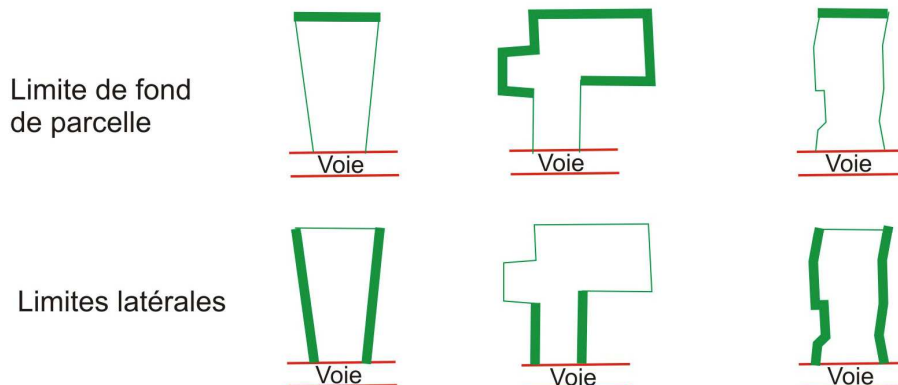
Une limite séparative, sépare deux terrains privés. Il peut soit s'agir d'une limite latérale soit d'une limite de fond de parcelle.

LIMITE DE FOND DE PARCELLE

Par opposition aux limites latérales, est considérée comme limite de fond de parcelle toute limite séparative qui n'aboutit pas sur l'alignement d'une voie publique ou sur la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées ouvertes à la circulation.

LIMITE LATÉRALE

Est considérée comme limite latérale toute limite séparative qui aboutit sur l'alignement d'une voie publique ou à la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées ouvertes à la circulation



MODENATURE

Proportion et disposition de l'ensemble des éléments, des moulures et des membres d'architecture qui caractérisent une façade (par exemple : corniches, moulures, le dessin des menuiseries, éléments d'ornement etc.)

PIECES PRINCIPALES

Pièces d'habitation dans lesquelles séjournent ou dorment habituellement les personnes : chambre, salle de séjour, cuisine. Ce sont aussi les locaux de bureaux où les personnes travaillent.

Les pièces principales doivent disposer d'ouvrants qui garantissent un ensoleillement minimal.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES OU P.P.R.

Les plans de préventions des risques ont été institués par la loi n°95-101 du 2 février 1995 sur le renforcement et la protection de l'environnement. Il s'agit d'un document de planification relatif aux risques, dont le régime juridique est fixé par les articles L.562-1 et suivant du Code de l'Environnement. Ces risques peuvent être : inondations, mouvements de terrain, avalanches, incendies de forêt, séismes, éruptions volcaniques, tempêtes et cyclones, ...

Le PPR définit les mesures de protection et de sauvegarde des constructions, des ouvrages et des espaces en culture ou plantés. Il peut définir des zones déterminées en fonction de la gravité des risques encourus.

Les PPR sont pris en compte et annexés dans les PLU.

RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE D'UN BATIMENT APRES SINISTRE

Un propriétaire ne peut invoquer son droit à reconstruire un bâtiment détruit ou démoli que lorsque 4 conditions cumulatives sont réunies :

- Un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans
- Le bâtiment doit avoir été régulièrement édifié
- Le P.L.U ou le P.P.R. ne doivent pas comporter de dispositions contraires
- La reconstruction ne peut se faire que dans une zone exempte de risques.

Lorsque les quatre conditions évoquées précédemment sont réunies, l'autorité administrative est obligée d'accorder le permis. Néanmoins, l'obtention préalable d'un permis de construire est obligatoire lorsqu'une personne entend bénéficier des dispositions du code de l'urbanisme permettant la reconstruction à l'identique d'un bâtiment.

L'obligation de procéder à une nouvelle demande de permis de construire est justifiée par le fait que l'autorité administrative doit être en mesure de vérifier que le projet constitue bien une reconstruction à l'identique du bâtiment sinistré. En effet, le projet doit être strictement identique aux documents administratifs du bâtiment démoli pour pouvoir bénéficier des dispositions de l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme.

REFECTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

La notion de réfection s'apparente à la notion de restauration (ex : réfection d'une toiture).

RETRAIT

On appelle retrait l'espace situé entre tout point d'une construction et la limite séparative ; sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale normale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies et balcons exclus) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

STATIONNEMENT DE CARAVANES

R421-19 (c) : Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs;

R421-23 (d) : doivent être précédé d'une déclaration préalable l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée à l'article R 421-3 (j) lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non;

SURFACE DE PLANCHER

Pour obtenir la **surface de plancher** d'une construction, il convient de mesurer les surfaces de chaque niveau à la fois closes et couvertes, calculée à partir du nu intérieur des façades, puis de déduire les surfaces suivantes :

- surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- vides et trémies (ouvertures prévues) des escaliers et ascenseurs,
- surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets,
- surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent s'il y a lieu de l'application des points mentionnés ci-dessus, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

À savoir : les surfaces telles que les balcons, toitures-terrasses, loggias ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface de plancher d'une construction.

TERRASSEMENT

Travail de nivelage, de déblaiement et de remblai effectué sur un terrain.

TOIT TERRASSE

Élément horizontal situé à la partie supérieure d'un bâtiment, remplaçant les toitures dans certains immeubles contemporains.

VOIE

Espace de terrain consacré à la circulation piétonne, automobile, ... elle doit être adaptée aux usages qu'elle supporte.

Terme générique utilisé pour désigner une route, un chemin.

Les dispositions réglementaires s'appliquent à l'ensemble des voies, quel que soit leur statut : publiques ou privées, ou leur affectation : voies piétonnes, cycliste, routes, place...

Sont considérées comme voies au sens du présent règlement les emprises publiques ou privées réunissant les conditions suivantes :

- × Être ouverte à la circulation publique
- × Desservir au moins 2 propriétés distinctes
- × Disposer des réseaux et éclairage nécessaire à leur fonctionnement.

Voie ouverte à la circulation publique ou au public

S'entend d'une voie privée ou publique utilisée couramment par des véhicules extérieurs et des services publics (OM...).

Un sentier pédestre n'est pas une voie ouverte à la circulation publique. Il s'agit plutôt d'une emprise publique.

Voie réservée aux seuls habitants et leurs visiteurs

S'applique aux voies internes aux propriétés. Il s'agit le plus souvent d'une voie desservant très peu de bâtiment (2 ou 3 généralement). Elles ne sont pas destinées à être classées dans le domaine public.

RAPPELS REGLEMENTAIRES DES AUTORISATIONS D'URBANISME

Plusieurs décrets relatifs aux autorisations d'urbanisme ont défini les différents travaux soumis aux autorisations. En voici une synthèse :

TRAVAUX POUR CONSTRUCTIONS NOUVELLES :

Les constructions, même ne comportant pas de fondations, doivent être précédées de la délivrance d'un **permis de construire**.

Un décret en Conseil d'État arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une déclaration préalable.

SOUMIS A :

Aucune formalité administrative

Sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'ils sont implantés dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un site classé :

a) Les constructions nouvelles répondant aux critères cumulatifs suivants :

- une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à douze mètres ;
- une emprise au sol inférieure ou égale à deux mètres carrés ;
- une surface de plancher inférieure ou égale à deux mètres carrés.

b) Les habitations légères de loisirs implantées dans les emplacements mentionnés aux 1° à 4° de l'article R.111-32 et dont la surface de plancher est inférieure ou égale à trente-cinq mètres carrés ;

c) Les éoliennes terrestres dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres ainsi que les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol dont la puissance crête est inférieure à trois kilowatts et dont la hauteur maximum au-dessus du sol ne peut pas dépasser un mètre quatre-vingt ;

d) Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à dix mètres carrés ;

e) Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à un mètre quatre-vingts ;

f) Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 ;

g) Les clôtures, en dehors des cas prévus à l'article R.421-12, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ;

h) Le mobilier urbain ;

i) Les caveaux et monuments funéraires situés dans l'enceinte d'un cimetière.

....

La déclaration préalable

La déclaration préalable est un acte administratif qui donne les moyens à l'administration de vérifier qu'un projet de construction respecte bien les règles d'urbanisme en vigueur. Elle est généralement exigée pour la réalisation d'aménagement de faible importance.

Une déclaration préalable est notamment exigée pour les travaux suivants réalisés sur une construction existante :

- travaux qui créent entre 5 m² ou 20 m² de *surface de plancher* ou *d'emprise au sol*. Le seuil de 20 m² est porté à 40 m² si la construction est située dans une zone urbaine d'une commune couverte par un plan local d'urbanisme. Toutefois, entre 20 et 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, un permis de construire est exigé si, après réalisation, la surface ou l'emprise totale de la construction dépasse 170 m²

TRAVAUX SUR CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET CHANGEMENT DE DESTINATION :

Les constructions, même ne comportant pas de fondations, doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire.

SOU MIS A :

Le permis de construire

Le permis de construire est un acte administratif qui donne les moyens à l'administration de vérifier qu'un projet de construction respecte bien les règles d'urbanisme en vigueur. Il est généralement exigé pour tous les travaux de grandes importances.

Un permis de construire est notamment exigé dès lors que les travaux envisagés sur une construction existante :

- ont pour effet de créer une *surface de plancher* ou *une emprise au sol* supérieure à 20 m²,
- ou ont pour effet de créer une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 40 m² dans les zones urbaines couvertes par un plan local d'urbanisme (PLU) ou un document assimilé. Toutefois, entre 20 et 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, un permis de construire est exigé lorsque les extensions ont pour effet de porter la surface totale de la construction au-delà de 170 m².
- ou ont pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination (par exemple, transformation d'un local commercial en local d'habitation),
- ou portent sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques ou se situant dans un secteur sauvegardé.

La déclaration préalable

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes suivants :

- Les travaux de ravalement et les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant.
- Les travaux de ravalement ou travaux modifiant l'aspect extérieur d'un bâtiment.
- Les travaux changeant la destination d'un bâtiment (par exemple, transformation d'un local commercial en local d'habitation) même lorsque celle-ci n'implique pas de travaux.
- Les travaux effectués à l'intérieur des immeubles, dans les secteurs sauvegardés dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur n'est pas approuvé ou dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur a été mis en révision.
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application du 2° de l'article L. 123-1-5-III, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

- Les travaux qui ont pour effet la création soit d'une emprise au sol, soit d'une surface de plancher supérieure à cinq mètres carrés et qui répondent aux critères cumulatifs suivants :
 - une emprise au sol créée inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;
 - une surface de plancher créée inférieure ou égale à vingt mètres carrés.

Ces seuils sont portés à quarante mètres carrés pour les projets situés en zone urbaine d'un plan local d'urbanisme, à l'exclusion de ceux impliquant la création d'au moins vingt mètres carrés et d'au plus quarante mètres carrés de surface de plancher ou d'emprise au sol lorsque cette création conduit au dépassement de l'un des seuils fixés à l'article R*431-2 du présent code.

LES AMENAGEMENTS :

SOUMIS A :

Le permis d'aménager

Le permis d'aménager est un acte administratif qui permet à l'administration de contrôler les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol d'un terrain donné.

Un permis d'aménager est notamment exigé pour :

- la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de 20 personnes ou de plus de 6 tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs,
- la réalisation de certaines opérations de lotissement
 - * -qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes au lotissement
 - * -ou qui sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé ;
- la réalisation d'opération d'affouillement (creusage) et exhaussement (surélévation) du sol d'une profondeur ou d'une hauteur excédant 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m².
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- l'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares ;
- lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;

....

La déclaration préalable

. Sont soumises à déclaration préalable :

- Les opérations d'aménagement de 2 lots ou moins ou plus de 2 sans création de voies et espaces publics.
- Le stationnement de plus de 3 mois consécutifs ou non par an de caravanes isolées est soumis à déclaration (article R 421-23 d).
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés et pendant l'élaboration d'un PLU (R.421-23 g)...

.....

DEMOLITION DE CONSTRUCTION :**SOU MIS A :*****Le permis de démolir***

Il est exigible, sur certaines parties du territoire, préalablement à des travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisables, en tout ou partie, des constructions de toutes natures à l'exception des lignes électriques et des canalisations.

Les travaux situés :

- Dans un secteur comprenant tout ou partie de la commune, délimité par une délibération du conseil municipal.
- Dans le champ de visibilité d'un monument historique.
- Dans une ZPPAUP.
- Dans un site inscrit ou classé.
- Dans un secteur ou une construction délimité par le PLU au titre de l'article L.123-1-5-III-2°.
- Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité.
- Dans un périmètre de restauration immobilière.

SCHEMAS EXPLICATIFS DES ARTICLES :

UA6, UA7, UA8, UA10,

UB6, UB7,

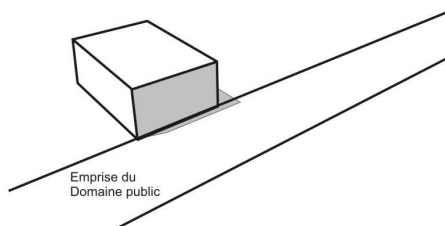
AU6 ET AU7

DU REGLEMENT

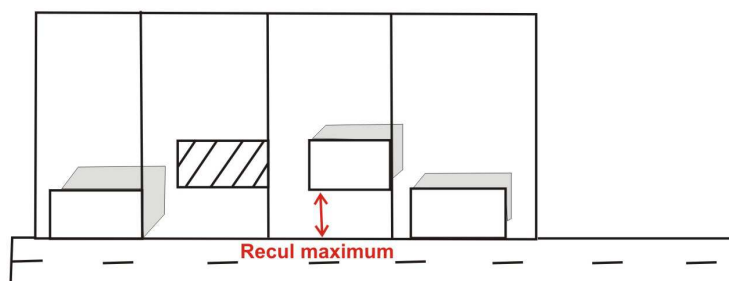
Article UA6

L'article 6 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Implantation à l'alignement



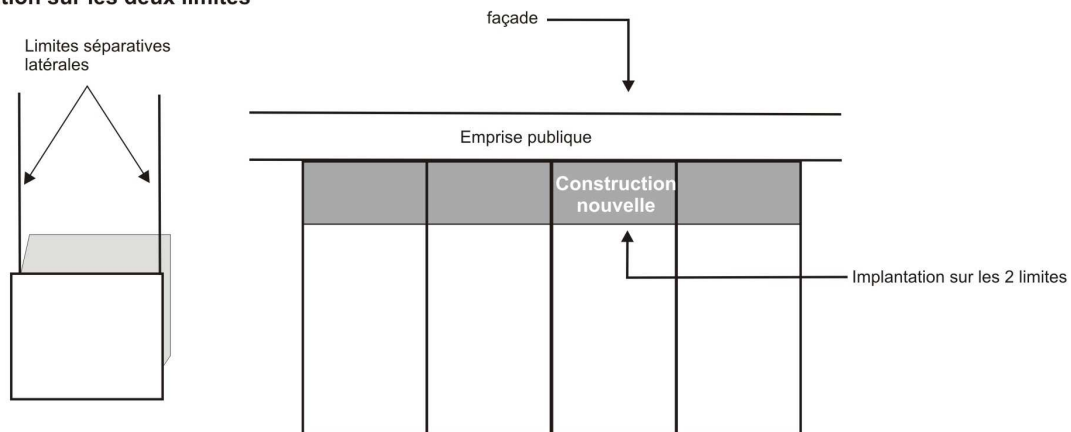
Implantation possible quand la construction sise sur la parcelle limitrophe est en retrait



Article UA7

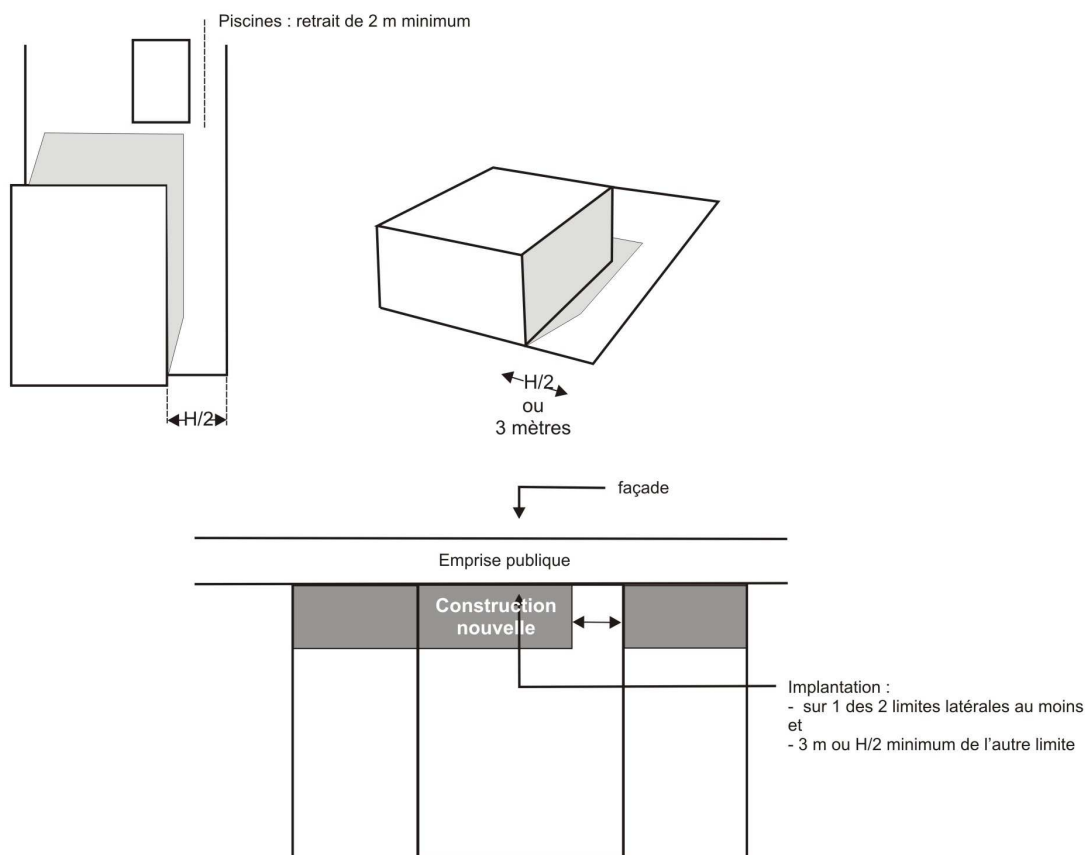
**Implantation sur au moins une des deux limites séparatives :
IMPLANTATION POSSIBLE**

→ **Implantation sur les deux limites**



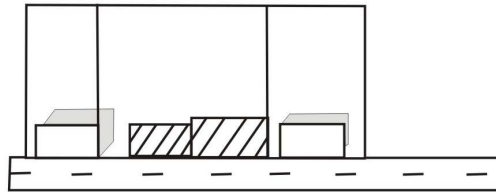
→ **Implantation sur une des deux limites**

(avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur ou 3 mètres minimum)

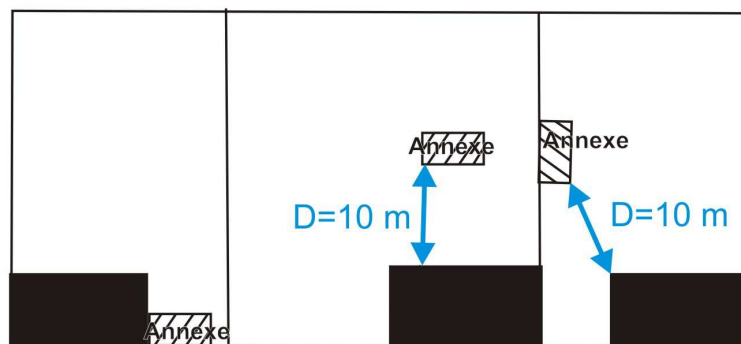


Article UA8

Implantation mitoyenne obligatoire pour 2 habitations sur le même terrain



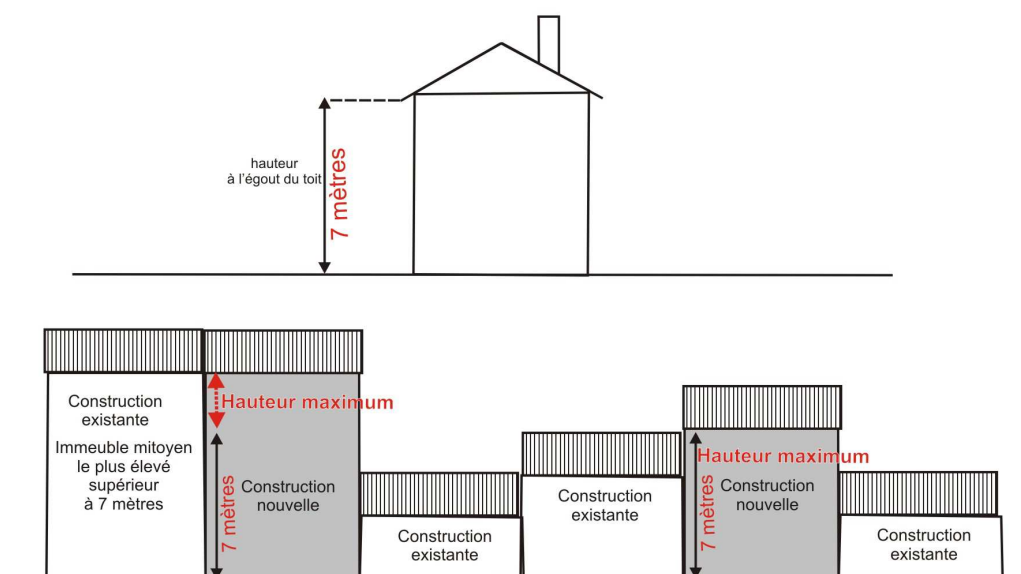
Implantation des annexes par rapport au bâtiment principal



Article UA 10

L'article 10 régit la hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'à l'égout du toit. Les ouvrages techniques, cheminées et d'autres superstructures sont exclus

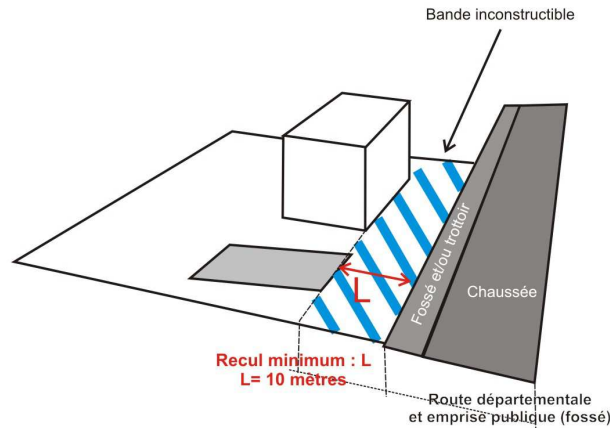


Article UB6

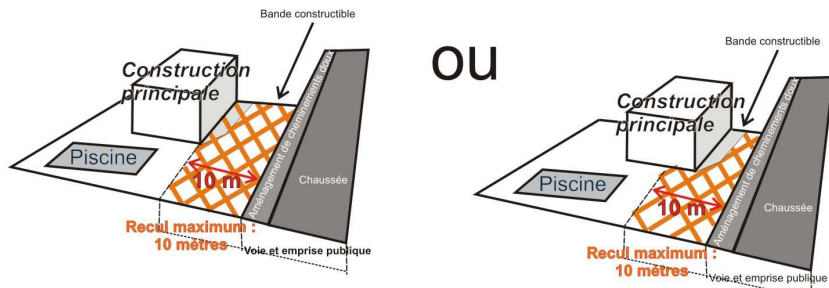
L'article 6 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. IMPLANTATION POSSIBLE PAR RAPPORT AUX ROUTES DEPARTEMENTALES

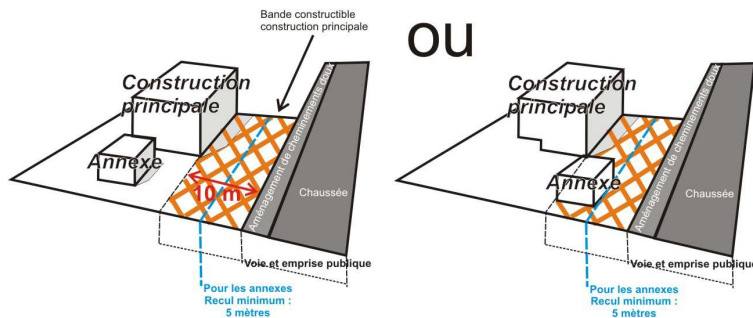
1. a. En UB : Implantation en respectant un recul minimum de 10 mètres par rapport aux routes départementales



1.b. En UBa : Implantation de la construction principale à 10 mètres maximum par rapport aux routes départementales



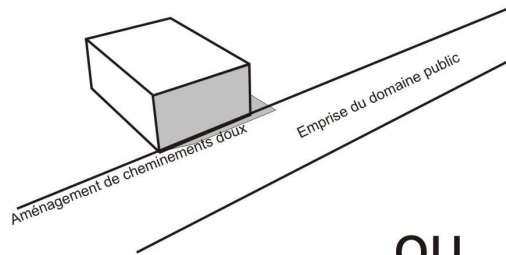
1.c. En UBa : Implantation des garages ou annexes à 5 mètres minimum par rapport aux routes départementales



2. IMPLANTATION POSSIBLE PAR RAPPORT AUX AUTRES VOIES

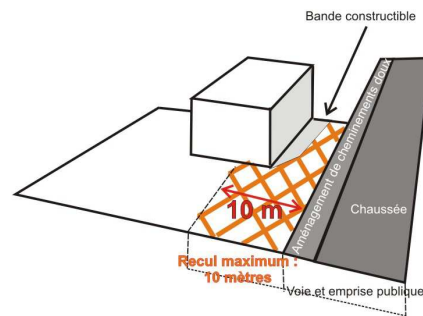
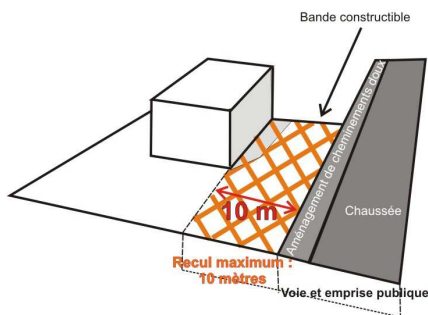
Implantation des constructions principales à 10 mètres maximum par rapport à l'emprise des voies

Implantation à l'alignement de la voie et de l'emprise publique

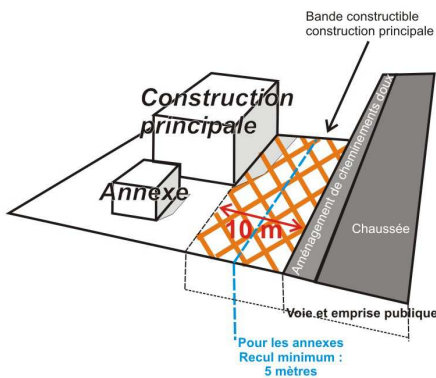


Implantation en respectant un recul maximum de 10 mètres à partir de l'emprise de la voie.

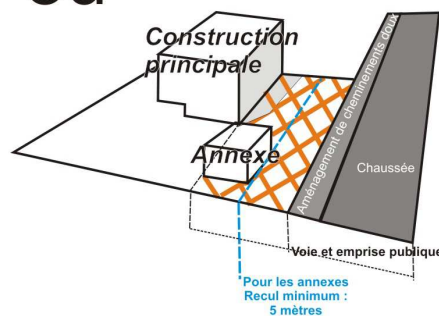
OU



Implantation des garages ou annexes à 5 mètres minimum par rapport à l'emprise des voies



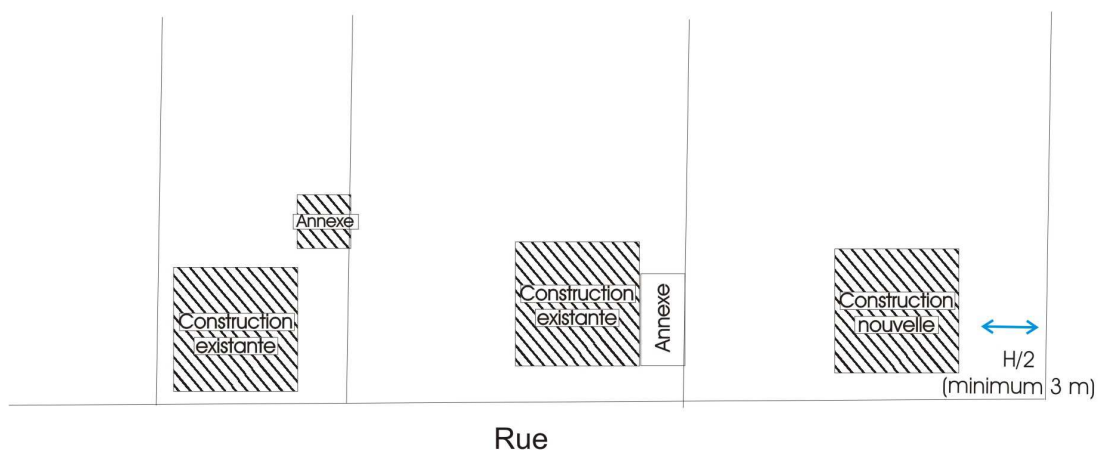
OU



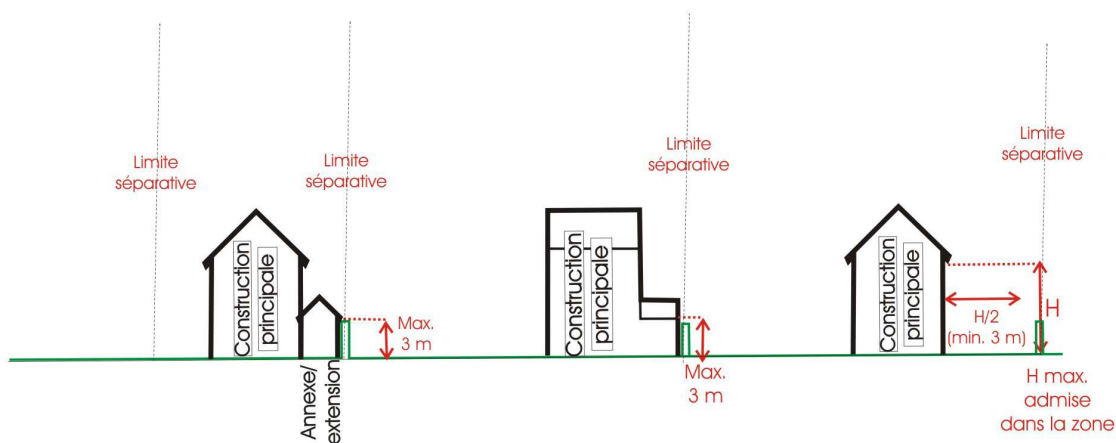
Article UB 7

L'article 7 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

IMPLANTATION POSSIBLE EN LIMITE SEPARATIVE LATERALE



Coupe

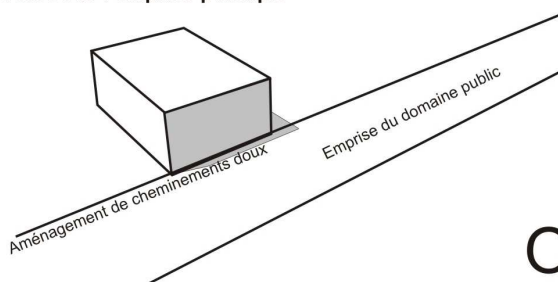


Article AU6

L'article 6 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

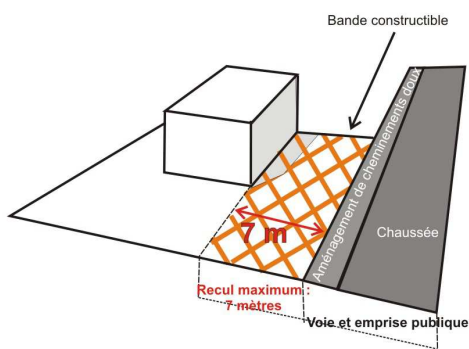
Implantation des constructions par rapport à toutes les voies

Implantation à l'alignement de la voie et de l'emprise publique

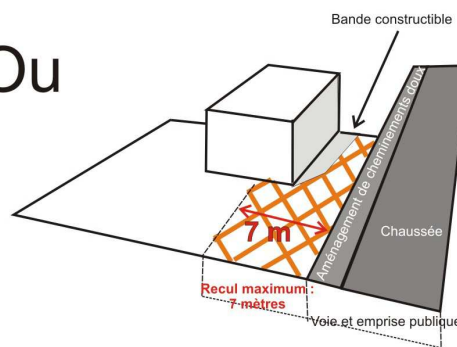


Ou

Implantation en respectant un recul maximum de 7 mètres à partir de l'emprise de la voie.



Ou

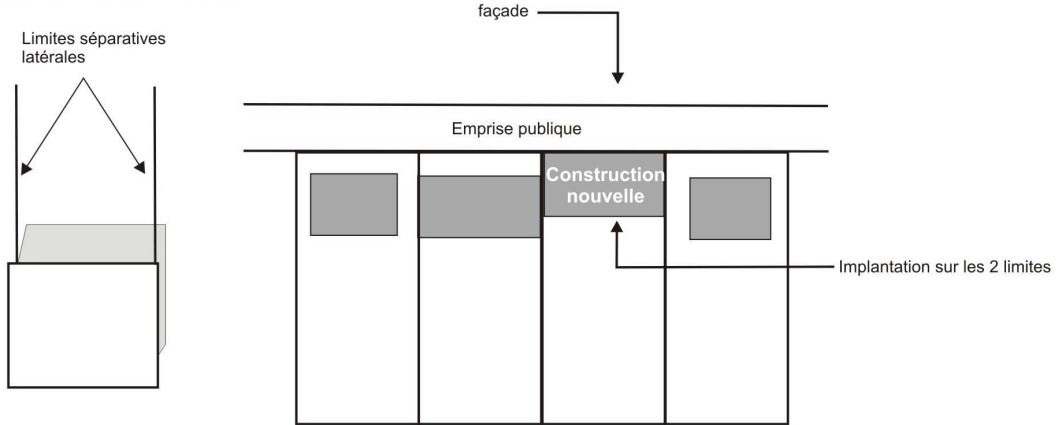


Article AU 7

L'article 7 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

IMPLANTATION POSSIBLE

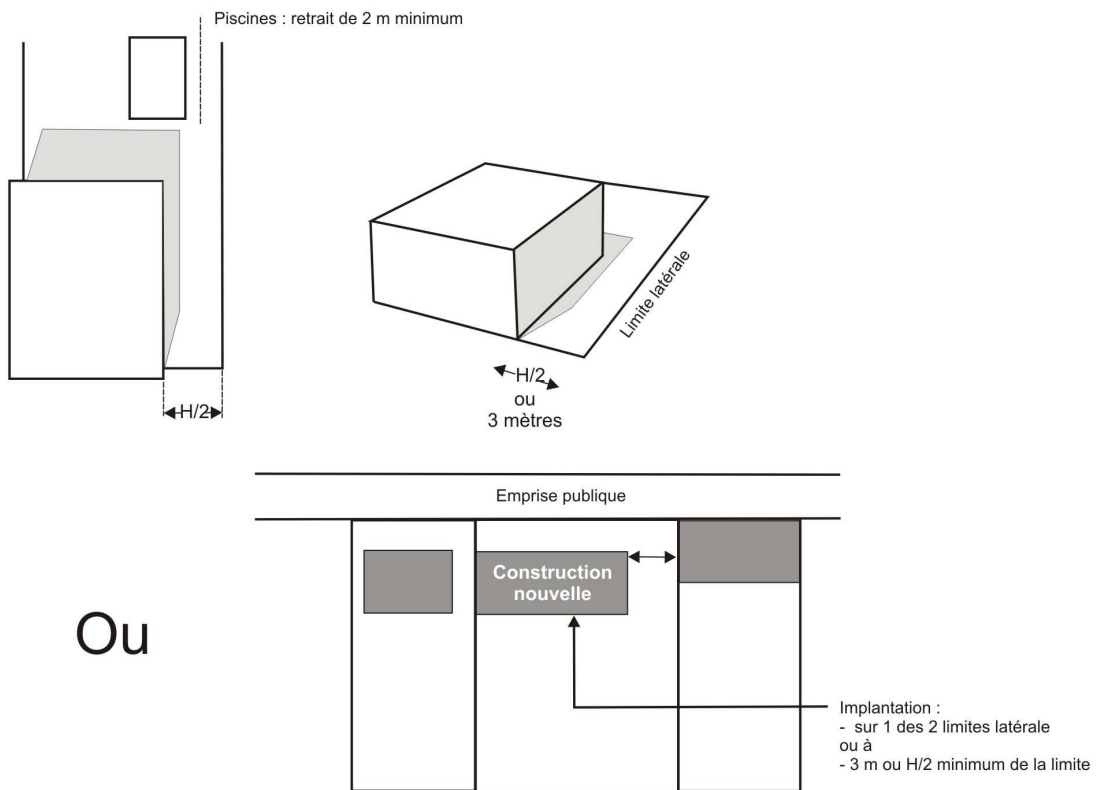
→ **Implantation sur les deux limites**



Ou

→ **Implantation sur une des deux limites**

(avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur ou 3 mètres minimum)



Ou

APPLICATION DE L'ARTICLE 13

CONCERNANT LES BOISEMENTS AU SEIN

DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

DES ZONES UBG, A ET N

**ARTICLE 13 DES ZONES UBG, A ET N : PRESERVATION DES BOISEMENTS EXISTANTS
(ARTICLE L.123-1-5-III-2°)**

En application du 2° de l'article L.123-1-5-III, les boisements de la trame verte et bleue sont identifiés et les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer ces éléments sont soumis à déclaration préalable.

Le PLU ambitionne de préserver la présence végétale en exigeant le maintien de la surface d'espaces boisés et plantés dans la trame verte et bleue.


1. La disposition de l'article 13 des zones UBg, A et N, qui permet notamment de protéger les arbres ou bois, est accompagnée d'exceptions :

ainsi, la coupe d'un arbre peut être admise :

- les plantations industrielles ou fruitières ne sont pas concernées.
- pour des raisons sanitaires et/ou de sécurité
- d'entretien des berges
- ou encore des raisons de gêne grave apportée aux bâtiments existants (désordres, privation de lumière).
- au sein des zones A et N, la règle de la trame verte et bleue admet quelques constructions (limitées) ou autres utilisations du sol.

2. La protection des arbres ou bois, est accompagnée d'exceptions à l'article 2 des zones A et N :

Au sein de la zone A :

Dans les secteurs de trame verte et bleue délimités sur le document graphique , seules sont admises :

- * les constructions et installations agricoles à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole et à condition d'être implantée à 100 mètres maximum de bâtiments existants
- * l'extension maximale de 30% de la surface de plancher des constructions existantes dans la limite de 50 m² pour les constructions à destination d'habitation et leurs annexes comprises
- * les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Au sein de la zone N1 :

- * l'extension maximale de 30% de la surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 50 m².

3. Pour les quelques constructions ou aménagements autorisés en zone A et N, le défrichement des espaces classés en trame verte ou bleue n'est autorisé qu'aux seules conditions suivantes :

- * la création d'une voirie de desserte ou d'un passage piéton à caractère collectif
- * la création d'un seul accès privatif, lorsqu'il n'existe pas d'autres possibilités.
- * - la plate forme de la future construction autorisée en zone A ou N1.

Pour tous ces projets ou actions (énoncés plus haut) portant atteintes aux bois ou aux arbres, une reconstitution compensatoire est à réaliser en nombre ou en surface :

Reconstitution en nombre :

La compensation de ces coupes limitées à quelques sujets (arbres isolés, plantations linéaires du type haie ou ripisylve) peut se limiter à une replantation équivalente en nombre d'arbres de haute tige au sein de la trame verte et bleue lorsque c'est possible au regard des critères de sécurité, d'accès et de gêne.

Reconstitution en surface :

L'article 13 pose le principe de la préservation des arbres/bois existants surtout lorsque la suppression n'est pas indispensable à la réalisation et au dégagement de futurs bâtiments ou aménagements.

Lorsqu'un projet porte atteinte à un bois présentant une surface de 500 m² ou plus, le pétitionnaire devra replanter la surface équivalente au sein de la trame verte et bleue.

Notion de remplacement d'arbres par des essences équivalentes

La notion d'essence équivalente dans le PLU de la commune est la suivante :

- des feuillus peuvent remplacer des conifères, et des feuillus,
- les conifères peuvent remplacer des conifères mais ne peuvent pas remplacer des feuillus ;

Sont considérées comme essences « locales » les végétaux identifiés dans la palette végétale annexée au règlement de PLU.

En cas d'intervention (abattage partiel) sur ces haies ou ces bois protégés au titre de l'article L123-1-5-III (2°), une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales. Elles devront être replantées en respectant les préconisations suivantes :

Les haies ou les bois comprendront plusieurs strates et seront constituées d'essences locales et variées (excluant les thuyas, cyprès et laurier cerise) :

- Une strate herbacée comportant au moins trois espèces différentes d'essences figurant dans l'annexe du PLU « la palette végétale Plaine et Terrasse de la Garonne, du Tarn et de l'Aveyron ».
- Une strate arborescente comportant au moins trois espèces différentes d'essences figurant dans l'annexe du PLU « la palette végétale Plaine et Terrasse de la Garonne, du Tarn et de l'Aveyron ».

PALETTE DES MATERIAUX ET DES TEINTES

POUR LES COUVERTURES ET LES FAÇADES

PALETTE DES MATERIAUX

Couverture	Maçonnerie	Enduits à la chaux	Badigeons à la chaux	Enduits prêts-à-l'emploi
 tuile cultivée	 brique moulée palette	 faïence liscée	 ocre clair	 T beige clair 1005-Y20R
 tuile ocre rouge	 brique moulée rose	 faïence brossée	 ocre rose 1	 T beige 2010-Y20R
 tuile ocre rouge	 brique moulée orange	 sable rose 2	 ocre rose 2	 T jaune 1050-Y15R
 tuile rouge	 brique moulée rouge	 sable rose et jaune	 ocre orange	 T rouge brique 2040-Y60R
 tuile rouge vieillesse	 grès de Furne	 sable gris et jaune	 ocre rouge	 T rouge foncé 4030-Y50R
				 T ocre rose 3050-Y30R
				 T ocre rose 2520-Y40R
				 T palette 2030-Y10R
				 T terre 2020-Y25R
				 T ocre rose 3520-Y40R

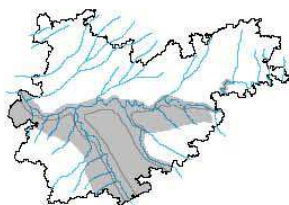
Ces échantillons sont à appliquer sur les façades d'immeubles à peindre.
Les références sont celles du système Color System (N.C.S.).

Source SDAP 31_Midi toulousa

FICHES D'AIDE AU CHOIX DES ESPECES VEGETALES

Plaines et terrasses de la Garonne, du Tarn et de l'Aveyron

De vastes étendues alluvionnaires, planes et étagées où toute forme peut apparaître comme un repère.



Ce territoire est marqué par les diverses étapes alluvionnaires.

Dans les plaines, la forêt fluviale, dans la série de l'aulne, est souvent réduite par la concurrence agricole. La trame végétale ressort sur ces étendues planes : haies, alignements des routes, ... La géométrie des peupleraies répond à celle de l'arboriculture de vallée.

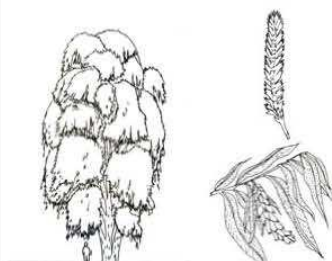
Sur les terrasses, persistent des ensembles forestiers importants (forêt d'Agre, par exemple). Les taillis morcelés et les talus sont dominés par le chêne pédonculé associé au chêne pubescent.

Le rebord des terrasses est ponctué par les parcs d'anciens domaines et leurs collections de grands résineux : cèdres, pins parasols, ...

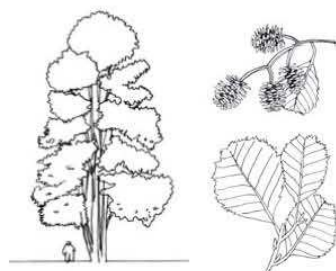


Larges plaines agricoles, paysage régulier et géométrique

PALETTE VEGETALE (Liste non exhaustive)



Saule Blanc



Aulne Glutineux

Une forme caractéristique de la vallée de la Garonne : les "ramiers" qui bordent les rives du fleuve, occupés aujourd'hui par de vastes peupleraies.



Choisir le végétal en Tarn-et-Garonne



Arbres

- Chêne pédonculé (Quercus robur)
- Frêne commun (Fraxinus excelsior)
- Charme commun (Carpinus betulus)
- Orme (Ulmus)
- Robinier faux-acacia (Robinia pseudoacacia)
- Pommier (Malus)
- Poirier (Pyrus)
- Prunellier (Prunus spinosa)

Arbres en milieu humide

- Chêne pédonculé (Quercus robur)
- Aulne glutineux (Alnus glutinosa)
- Frêne commun (Fraxinus excelsior)
- Peuplier noir (Populus nigra)
- Saule blanc (Salix alba)
- Saule marsault (Salix caprea)

Conifères (isolés ou en alignement)

- Cèdre de l'Atlas (Cedrus atlantica)
- Pin parasol (Pinus pinea)

Arbustes

- Troène (Ligustrum vulgare)
- Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea)
- Sureau noir (Sambucus nigra)
- Viorne (Viburnum)
- Fusain (Euonymus)
- Noisetier (Corylus avellana)

La haie

La haie joue un rôle essentiel dans la constitution des paysages ruraux du Tarn-et-Garonne. Elle souligne le relief et le parcellaire, indique la qualité des sols et met en évidence les pratiques agricoles. Mais son usage ne se limite plus à l'espace rural.

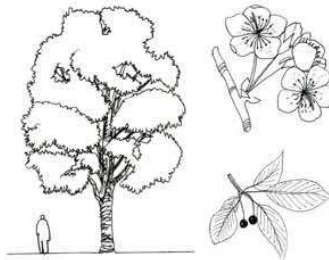
Caractérisée par sa forme linéaire et le plus souvent élément constitutif d'un maillage, la haie délimite les parcelles agricoles, souligne les talus, longe les routes et les chemins, protège le bétail et le bâti du mauvais temps. L'ensemble des haies donne quelques fois lieu à un véritable paysage bocager. Elle constitue un facteur important de biodiversité florale et animale. Elle peut également être le support de production : bois de chauffage ou bois d'œuvre, fruits, nourriture des animaux, ...

Massivement disparue du territoire tarn-et-garonnais suite aux évolutions culturelles et au remembrement, la haie apparaît comme un élément essentiel de nos paysages ruraux.

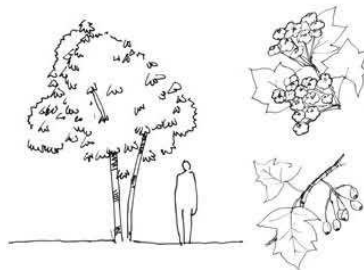


Paysage "bocager" dans le département

PALETTE VEGETALE (Liste non exhaustive)



Ménisier



Alisier torminal

La haie est aujourd'hui revalorisée et encouragée par des aides financières (Conseil Général) et techniques (Association Campagnes Vivantes).

Quelques arbres de nos campagnes :

- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Charme (*Carpinus betulus*)
- Chêne pubescent (*Quercus pubescens*)
- Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)
- Alisier torminal (*Sorbus torminalis*)
- Merisier (*Prunus avium*)
- Orme champêtre (*Ulmus minor*)
- Prunier (*Prunus domestica*)
- Poirier franc (*Pyrus communis*)

Les arbustes les plus courants :

- Aubépine (*Crataegus*)
- Buis (*Buxus sempervirens*)
- Chèvrefeuille des bois (*Lonicera periclymenum*)
- Cornouiller (*Cornus sanguinea*)
- Eglantier (*Rosa canina*)
- Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)
- Laurier sauce (*Laurus nobilis*)
- Néflier (*Mespilus germanica*)
- Noisetier (*Corylus avellana*)
- Prunellier (*Prunus spinosa*)
- Sureau noir (*Sambucus nigra*)
- Viorne obier (*Viburnum opulus*)
- Troène des bois (*Ligustrum vulgare*)



Choisir le végétal en Tarn-et-Garonne



CHOIX ET DIVERSITE DES TYPES DE HAIES

L'urbanisation croissante dans le territoire agricole pose la question de l'intégration paysagère des nouvelles constructions et des nouveaux quartiers.

Cette intégration passe par le traitement des limites : limite de la ville, limite des parcelles.



Haie de buis

Constituée de plusieurs essences locales associant arbres et arbustes, variant selon les terroirs, la haie champêtre est la forme la plus répandue dans le paysage rural. Réalisant des rideaux d'arbres, elle peut prendre la forme de haies brise-vent. Maintenu basse, elle est parfois limitée à une haie arbustive libre ou taillée.

Le choix d'essences locales garantit une adaptation aux conditions de sol et de climat et assure une continuité paysagère avec le cadre environnant : ainsi, le bocage du Rouergue ou les trames du Bas Quercy. Une tradition de haie taillée et de topiaires de buis existe dans nos campagnes auprès des habitations. Elle peut être une solution pour les nouvelles constructions en milieu rural.



Haie champêtre



Haie monospécifique

La haie monospécifique (constituée d'une seule espèce souvent de résineux à croissance rapide : thuyas, cyprès de Leyland) offre un aspect assez mort de mur vert et pose des problèmes d'entretien sur le long terme. De plus, très répandue, elle banalise le paysage. Elle devrait être limitée à des usages urbains très ponctuels.

La haie vive constituée d'espèces en mélange est une réponse à la fois paysagère et écologique pour la périurbanisation.



Haie fleurie

Enfin, dans les quartiers d'habitations, pour les clôtures végétales, la haie fleurie taillée ou libre, peut faire appel à un mélange d'espèces à floraison ou à fructification décoratives.

On évitera cependant les choix trop exotiques en recherchant une harmonisation avec les voisins.

Sur certains territoires, la plantation de haies est recommandée dans le cadre de chartes paysagères, précisant les espèces locales à utiliser. De même, leur maintien et leur développement peuvent être réglementés dans des documents d'urbanisme : P.L.U., cahiers des charges de lotissements.



Choisir le végétal en Tarn-et-Garonne



APPLICATION DE L'ARTICLE 13

CONCERNANT

LE COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS)

DES ZONES UB, AUA, AUB ET AUs

Densifier le village ne doit pas se faire aux dépens de la végétation, qui est un facteur clé de la qualité de vie en agglomération.

Pour répondre à ce risque, la loi ALUR a introduit un « **coefficient de biotope** » qui établit un ratio entre la surface favorable à la nature et la surface d'une parcelle construite ou en passe de l'être.

Le PLU de La Ville-Dieu-du-Temple peut ainsi favoriser le maintien ou le renforcement de la biodiversité et de la nature en agglomération en réservant, lors d'opérations de constructions neuves, rénovées ou réhabilités, une part de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (sols, surfaces en pleine terre végétalisées, toitures et terrasses ou murs et façades végétalisés, surfaces alvéolées perméables, zones humides, etc.).

Nombreuses sont les solutions écologiques qui cumulent les avantages : créer des jardins en pleine terre, des zones humides, rendre perméables les surfaces dures, rendre les murs de clôture et de soutènement verts, réaliser des façades vertes, des toitures vertes et des cultures surélevées, fournir des habitats supplémentaires pour la faune et la flore, ou encore planter les espaces collectifs.

La maximisation de la biodiversité peut être atteinte en utilisant chaque mètre carré d'espace disponible au sol, sur les murs, les balcons, les dalles, les escaliers et les toits plats.

Le CBS vise à maintenir les espaces végétalisés en milieu urbain (pour protéger la biodiversité présente et ou pour favoriser l'accès à la nature pour les habitants).

Le coefficient de biotope par surface (CBS) indique la proportion entre la surface favorable à la nature par rapport à la surface d'une parcelle construite ou en passe de l'être.

Le Coefficient de Biotope de Surface (CBS) exprime la "valeur écologique" d'un terrain, c'est-à-dire le rapport entre le végétal et le minéral au sein d'une même opération, en intégrant aussi bien les surfaces en pleine terre que celles de type toitures ou murs végétalisés.

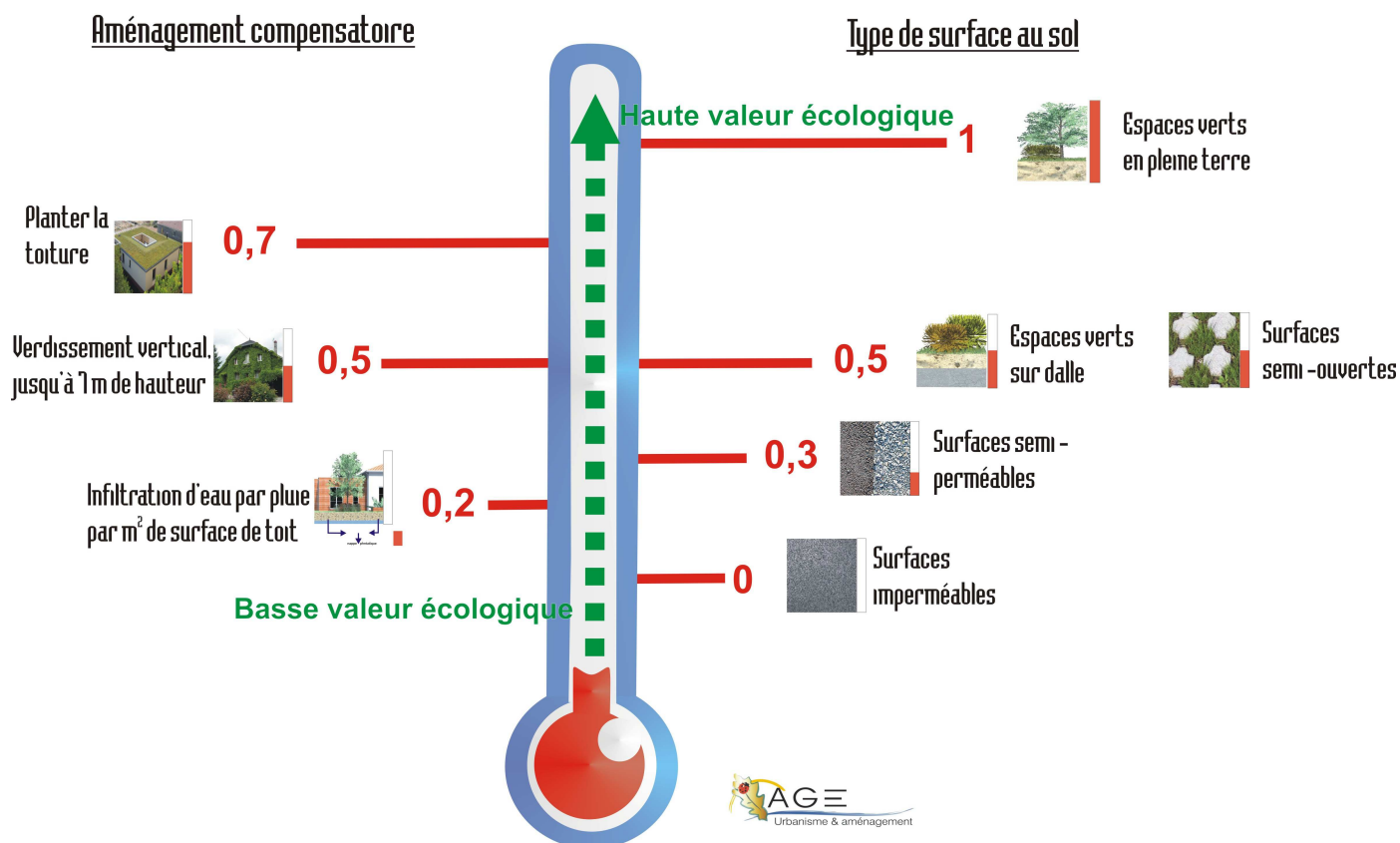
Le coefficient de biotope par surface décrit la proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature sur la parcelle et la surface totale de la parcelle.

$$\text{CBS} = \frac{\text{Surfaces pondérées selon leur qualité écologique}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

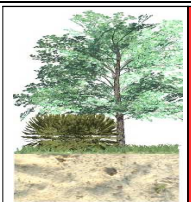
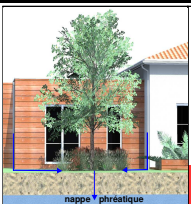


Le coefficient de biotope par surface (CBS) comporte les formes d'utilisation par vocation :

- × Habitat,
- × Activité économique.

Les coefficients de valeur écologique



Coefficient valeur écologique par m ² de sorte de surface		Description des sortes de surface	
	Surfaces imperméables 0,0		Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par ex. béton, bitume, dallage avec une couche de mortier)
	Surfaces semi-perméables 0,3		Revêtement perméable pour l'air et l'eau, normalement pas de végétation (par ex : dallage mosaïque, pavés, une couche de gravier/sable)
	Surfaces semi-ouvertes 0,5		Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (par ex. dallage de bois, pierres de treillis de pelouse)
	Espaces verts sur dalle 0,5		Espaces verts sur les dalles de rez-de-chaussée et garages souterrains avec une épaisseur de terre végétale jusqu'à 80 cm

	→	Espaces verts en pleine terre 1,0	→	Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune
	→	Infiltration d'eau de pluie par m ² de surface de toit 0,2	→	Infiltration d'eau de pluie pour enrichir la nappe phréatique, infiltration dans des surfaces plantées
	→	Verdissement vertical, jusqu'à la hauteur de 7 m 0,5	→	Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 7 m
	→	Planter la toiture 0,7	→	Planter sur les toits de manière extensive ou intensive

Exemples

Coefficient de biotope par surface (CBS) : 2 exemples

Habitation individuelle



Description générale du projet :
 Surface de la parcelle : 400 m²
 Surface libre : 320 m²
 Surface emprise au sol bâtiment : 80 m²
 Coefficient d'emprise au sol : 0,20
 CBS recommandé : 0,5

Calcul du CBS du projet :
 Surface semi-perméable en graviers : 80 m² X 0,3 = 24 m²
 Surface imperméable : 80 m² X 0 = 0 m²
 Surface de jardin en pleine terre : 160 m² X 1 = 160 m²
 Aménagement compensatoire (infiltration/récupération eaux de pluie) : 90 m² (toiture) X 0,2 = 18 m²
 TOTAL = 202 m²
 CBS : 202 / 400 = 0,50

Ce terrain a un potentiel d'imperméabilisation de 200 m².
400 m² X 0,5 = 200 m² ne doivent pas être imperméabilisés sauf aménagement compensatoire (toiture/ façade végétalisée, infiltration/récupération eaux de pluie)

Habitation individuelle



Description générale du projet :
 Surface de la parcelle : 400 m²
 Surface libre : 320 m²
 Surface emprise au sol bâtiment : 80 m²
 Coefficient d'emprise au sol : 0,20
 CBS recommandé : 0,5

Calcul du CBS du projet :
 Surface semi-perméable en graviers : 30 m² X 0,3 = 9 m²
 Surface imperméable : 60 m² X 0 = 0 m²
 Surface semi-couverte : 30 m² X 0,5 = 15 m²
 Surface de jardin en pleine terre : 200 m² X 1 = 200 m²
 Aménagement compensatoire (infiltration/récupération eaux de pluie) : 90 m² (toiture) X 0,2 = 18 m²
 Verdissage vertical : 49 m² X 0,5 = 24,5 m²
 TOTAL = 266,5 m²
 CBS : 266,5 / 400 = 0,66

Ce terrain a un potentiel d'imperméabilisation de 200 m².
400 m² X 0,5 = 200 m² ne doivent pas être imperméabilisés sauf aménagement compensatoire (toiture/ façade végétalisée, infiltration/récupération eaux de pluie)

ZONE 1AUa
 La Ville-Dieu-du-Temple



Les données des simulations sont basées sur photos et non sur des données métriques précises

Coefficient de biotope par surface (CBS) : 3 exemples

Habitation individuelle



Description générale du projet :
 Surface de la parcelle : 400 m²
 Surface libre : 300 m²

Surface emprise au sol bâtiment : 100 m²
 (bâtiment principal + garage)
 Coefficient d'emprise au sol : 0,25
 CBS recommandé : 0,6

Calcul du CBS du projet :

Surface semi-perméable en graviers :	50 m ²	X	0,3	=	15 m ²
Surface imperméable :	50 m ²	X	0	=	0 m ²
Surface de jardin en pleine terre :	200 m ²	X	1	=	200 m ²
Aménagement compensatoire (infiltration/récupération eaux de pluie) :	110 m ²	X	0,2	=	22 m ²
Plantation toiture extensive ou intensive :	80 m ²	X	0,7	=	56 m ²
TOTAL					293 m²

CBS : 293 / 400 = **0,73**

Ce terrain a un potentiel total d'imperméabilisation de 160 m².
400 m² X 0,6 = 240 m² ne doivent pas être imperméabilisés sauf aménagement compensatoire (toiture/ façade végétalisée, infiltration/récupération eaux de pluie)

Description générale du projet :
 Surface de la parcelle : 600 m²
 Surface libre : 500 m²

Calcul du CBS du projet :

Surface semi-perméable en graviers :	50 m ²	X	0,3	=	15 m ²
Surface imperméable :	50 m ²	X	0	=	0 m ²
Surface de jardin en pleine terre :	400 m ²	X	1	=	400 m ²

TOTAL = 415 m²

CBS : 415 / 600 = **0,7**

Ce terrain a un potentiel total d'imperméabilisation de 240 m².
600 m² X 0,6 = 360 m² ne doivent pas être imperméabilisés sauf aménagement compensatoire (toiture/ façade végétalisée, infiltration/récupération eaux de pluie)



Habitation individuelle



Description générale du projet :
 Surface de la parcelle : 1000 m²
 Surface libre : 900 m²

Surface emprise au sol bâtiment : 100 m²
 (bâtiment principal + piscine)
 Coefficient d'emprise au sol : 0,10
 CBS recommandé : 0,6

Calcul du CBS du projet :

Surface semi-perméable en graviers :	50 m ²	X	0,3	=	15 m ²
Surface imperméable :	50 m ²	X	0	=	0 m ²
Surface de jardin en pleine terre :	800 m ²	X	1	=	800 m ²
TOTAL					815 m²

CBS : 815 / 1000 = **0,815**

Ce terrain a un potentiel total d'imperméabilisation de 400 m².
1000 m² X 0,6 = 600 m² ne doivent pas être imperméabilisés sauf aménagement compensatoire (toiture/ façade végétalisée, infiltration/récupération eaux de pluie)

Habitation individuelle

ZONE 1Aub
 La Ville-Dieu-du-Temple



Les données des simulations sont basées sur photos et non sur des données métriques précises