

Dossier certifié conforme par la Présidente
et annexé à la délibération du Grand Anancy du
18 décembre 2025 approuvant le PLUI HMB.

La Présidente,
Frédérique LARDET.



PIÈCE 4

FICHE TECHNIQUE

Coefficients de biotope et de pleine terre

• APPROUVE PAR LE CONSEIL
COMMUNAUTAIRE DU 18 DECEMBRE 2025 •
MIS A JOUR LE 26 MARS 2026

Objectif et structuration de la fiche

L'objectif de cette fiche technique est d'explicitier la méthode de calcul des Coefficients de Biotope et de Pleine terre fixés dans le règlement écrit du PLUi-HMB.

Le pétitionnaire doit démontrer, dans le dossier d'autorisation d'urbanisme, que le projet respecte à la fois le coefficient de biotope et le coefficient de pleine terre.

Le modèle d'attestation de calcul des coefficients de biotope et de pleine terre établi en pièce-jointe doit aider le pétitionnaire dans cette démarche. Un plan de masse du projet représentant les différents types de surface, dont les surfaces de pleine terre, pourra utilement être intégré au dossier de demande d'autorisation.

La fiche est décomposée en 3 grandes parties visant à expliciter comment fonctionnent les coefficients de biotope et de pleine terre au sein du PLUi-HMB :

- La règle ;
- Les projets concernés ;
- Le calcul des coefficients de biotope et de pleine terre.

La règle

Dans sa partie dédiée aux dispositions applicables à toutes les zones, le règlement écrit du PLUi-HMB définit les coefficients de biotope et de pleine terre.

Au sein des parties dédiées à chacune des zones, il fixe une proportion minimale de surface éco-aménageable à réaliser pour chaque projet. Le règlement écrit du PLUi-HMB fixe également une proportion minimale de pleine terre. Cette surface laissée en pleine terre entre en compte dans le calcul des surfaces éco-aménageables.

Le règlement écrit fixe des coefficients de biotope et de pleine terre différents en fonction des zones afin d'être adapté aux morphologies urbaines du territoire.

L'espace de pleine terre :

Un espace libre ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- Son revêtement est perméable et en relation directe avec les strates du sol naturel,
- Il n'existe aucun ouvrage projeté dans les tréfonds (stationnement sous-terrain, caves, etc.), à l'exception du passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales),
- Il peut recevoir des plantations.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

Les projets concernés

Cette disposition s'applique à tous les projets de construction et/ou d'aménagement, qu'ils soient ou non soumis à autorisation d'urbanisme.

Des exceptions sont prévues en fonction des zones afin d'être adapté aux morphologies urbaines du territoire.

A noter :

Lorsqu'une unité foncière intègre plusieurs zones du PLUi-HMB, les surfaces de pleine terre sont à calculer zone par zone.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le calcul du coefficient de pleine-terre doit se faire à l'échelle du projet.

Le calcul des coefficients de biotope et de pleine terre

Le calcul se déroule 3 étapes : le calcul du coefficient de pleine terre, le calcul de la surface éco-aménageable, puis le calcul du coefficient de biotope.

1.1 CALCULER LE COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Le calcul du coefficient de pleine terre est le suivant :

$$\text{Coefficient de pleine terre (\%)} = \frac{\text{Surface de pleine terre}}{\text{Surface de l'unité foncière}}$$

1.2 CALCUL DE LA SURFACE ECO-AMENAGEABLE

Le calcul de la surface éco-aménageable est le suivant :

Surface éco-aménageable (m²) = somme de chaque type de surface en m² x son facteur de pondération

Chaque type de surface est multiplié par un facteur de pondération qui définit son potentiel selon le tableau suivant :

	Facteur de pondération
1. Surfaces imperméables Revêtement imperméable pour l'air et l'eau sans végétation. Exemples : béton, bitume, dallage avec couche de mortier, ...	0
2. Surfaces semi-perméables Revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation. Exemples : clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable	0,3
3. Surfaces semi-ouvertes Revêtement perméable pour l'air et l'eau et l'infiltration d'eau de pluie, avec végétation. Exemple : dalle de bois, pierres de treillis de pelouse	0,5
4. Espaces verts sur dalle 1 Espaces verts sans corrélation avec la pleine terre (sur dalles de rez-de-chaussée, garages, souterrains, toitures avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm)	0,5
5. Espaces verts sur dalle 2 Espaces verts sans corrélation avec la pleine terre (sur dalles de rez-de-chaussée, garages, souterrains, toitures avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 80 cm)	0,7
6. Espaces verts en pleine terre Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune	1

1.3 CALCUL DU COEFFICIENT DE BIOTOPE

Le calcul du coefficient de biotope est le suivant :

$$\text{Coefficient de biotope (\%)} = \frac{\text{Surface éco-aménageable}}{\text{Surface de l'unité foncière}}$$

ATTESTATION DE CALCUL DU COEFFICIENT DE BIOTOPE ET DE PLEINE TERRE DU PLUi-HMB DU GRAND ANNECY

ATTESTATION DU PÉTITIONNAIRE A JOINDRE A L'AUTORISATION D'URBANISME

Je soussigné(e) Nom :
Prénom :
Siret :
Adresse du projet de construction :

CALCUL DU COEFFICIENT DE BIOTOPE ET DE PLEINE TERRE				
Surface de l'unité foncière (A)				m ²
Types de surfaces	Surface (B)	Facteur de pondération (C)	Surface éco-aménagée (B x C)	
Surfaces imperméables	m ²	0	m ²	
Surfaces semi-perméables	m ²	0,3	m ²	
Surfaces semi-ouvertes	m ²	0,5	m ²	
Espaces verts sur dalle 1	m ²	0,5	m ²	
Espaces verts sur dalle 2	m ²	0,7	m ²	
Espaces verts de pleine terre (D)	m ²	1	m ²	
Coefficient de pleine terre (D/A)			%	
Surface éco-aménagée totale (E)			m ²	
Coefficient de biotope (E/A)			%	

ATTESTE SUR L'HONNEUR :

Que les travaux qui vont être réalisés respectent les coefficients de biotope et de pleine terre calculés ci-dessus.

Fait à

Signature

Le Cliquez ou appuyez ici pour entrer une date.