

ANNEXE 4

COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Les espaces non construits doivent favoriser l'infiltration des eaux dans le sous-sol et la présence d'une biodiversité faunistique et floristique. Pour favoriser le végétal dans les espaces urbains, un coefficient de pleine terre vient compléter le coefficient d'emprise au sol.

Le principe de ce coefficient est de pouvoir ajuster la surface dite de pleine terre en fonction de la perméabilité des matériaux utilisés.

Pour le calcul de ce coefficient, on retiendra trois types de surface :

Surface imperméable Coefficient = 1 Béton, bitume, dalles jointive (joints ciments), ...				
Surface semi-perméable Coefficient = 0,4 Dallage sans joint ou à joints large, grave compact, pavé autobloquant, toiture végétalisée, ...				
Surface perméable Coefficient = 0 Plantation pleine terre, allée gravillonnée				

Le calcul du coefficient de pleine terre est le suivant :

$$C_{pt} = 1 - \frac{\text{(total des surfaces imperméables} \times 1 + \text{total des surfaces semi-perméables} \times 0,4 + \text{total des surfaces perméables} \times 0)}{\text{surface de la parcelle}}$$

Le coefficient de pleine terre devra être au minimum de 35 % tout en respectant la limite d'emprise au sol.

Exemple :

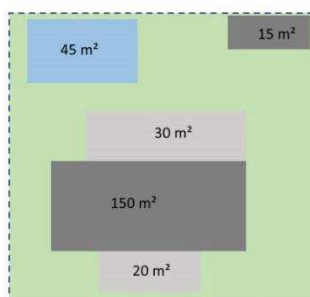
Propriétaire 1 :

Sur une parcelle de 400 m², il dispose d'une maison de 150 m² et d'une annexe de 15 m². Il a aménagé une terrasse de 20 m² à l'avant de sa maison et une autre de 30 m² à l'arrière. Il a également construit une piscine de 45 m².

Pour rappel, l'emprise au sol est la somme des surfaces de constructions, de terrasses et de piscines. Dans le présent exemple, on a :

$$\text{Emprise au sol} = 165 \text{ m}^2 + 50 \text{ m}^2 + 45 \text{ m}^2 = 260 \text{ m}^2$$

$$C_{pt} = 1 - \frac{(260 \times 1 + 0 \times 0,4 + 140 \times 0)}{400} = 0,35 = 35 \%$$



Le propriétaire a atteint en constructibilité la limite de 65 % d'emprise au sol. Le coefficient de pleine terre est donc de 35 %. Il ne pourra faire aucun autre aménagement (allée d'accès à la piscine, allée d'accès à l'annexe, ...) si le matériau n'est pas perméable.

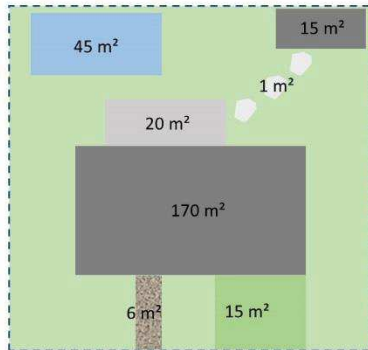
Propriétaire 2 :

Sur une parcelle de 400 m², il dispose d'une maison de 170 m² et d'une annexe de 15 m². Il a aménagé une terrasse de 20 m² à l'arrière de sa maison d'où part une allée en pas japonais pour rejoindre son annexe. Il a également construit une piscine de 45 m². A l'avant de sa maison se présente une allée d'accès à sa maison de 6 m² en gravillon et une aire de stationnement de 15 m² semi-enherbée.

Pour rappel, l'emprise au sol est la somme des surfaces de constructions, de terrasses et de piscines. Dans le présent exemple, on a :

$$\text{Emprise au sol} = 185 \text{ m}^2 + 20 \text{ m}^2 + 45 \text{ m}^2 = 250 \text{ m}^2$$

$$C_{pt} = 1 - \frac{(250 \times 1 + 16 \times 0,4 + 134 \times 0)}{400} = 0,36 = 36 \%$$



Le propriétaire n'a pas atteint la limite de 65 % d'emprise au sol. En utilisant des matériaux semi-perméables et en réduisant la surface d'emprise au sol, le propriétaire a pu, en plus d'avoir une maison plus grande, créer des allées d'accès dans son jardin.