

Ville de Collégien
PLAN LOCAL D'URBANISME



Document approuvé le : 15 décembre 2016
Modification simplifiée n°1 approuvée : 28 mars 2019
Modification simplifiée n°2 approuvée : 10 juillet 2020
Modification n°1 approuvée : le 16 décembre 2021
Modification n°2 approuvée : le 20 avril 2023

4 REGLEMENT

Document approuvé le: 15 décembre 2016





HABITER COLLEGIEN

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme de Collégien fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols.

Il repose sur un principe de coresponsabilité des élus et des pétitionnaires de permis de construire ou de déclaration de travaux sur le devenir de la commune. Il doit permettre à chacun d'inscrire son projet dans une démarche de coproduction de la commune.

Aujourd'hui un ensemble de textes de loi, de directives et d'accords internationaux tente de s'opposer à la détérioration de notre environnement et au réchauffement climatique. Les élus de Collégien ont voulu que ce PLU soit une réponse locale et cohérente à ces enjeux, non pas une soumission à de nouvelles normes environnementales mais une réponse architecturale et urbaine, créatrice de richesses et de solidarités nouvelles pour les générations futures. Cette transition repose sur une idée simple, compréhensible par tous, même si elle représente encore un défi : vivre et produire sans détruire, ce à quoi l'on tient vraiment.

Le volet règlementaire était la finalité du POS. Avec le futur PLU, il joue à part égale avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui ont une dimension plus stratégique et opérationnelle. Ces dernières doivent permettre de mieux faire travailler ensemble les différents acteurs intervenant sur le territoire de la commune.

Le volet réglementaire fait toujours une distinction entre zones urbaines, zones naturelles et zones agricoles. Le nombre d'articles a été réduit et leur contenu est plus soucieux de sens que d'ordre urbain. Pour chaque zone, l'article 1 s'intéresse à construire une commune active plus juste et équitable. Les articles 2, 3, 4 cherchent à mettre en relation les investissements de la commune en accord avec les droits à construire. L'article 5 concerne la réglementation des aires de stationnements et enfin, l'article 6 concerne l'accompagnement des particuliers dans leur démarche pour mieux intégrer leur projet dans le contexte urbain. Le volet réglementaire se concentre sur l'essentiel et repose sur des complémentarités entre acteurs. C'est pourquoi le Plan Local d'Urbanisme de Collégien a été synthétisé dans l'expression « Co-produire la ville y compris avec la Nature ».

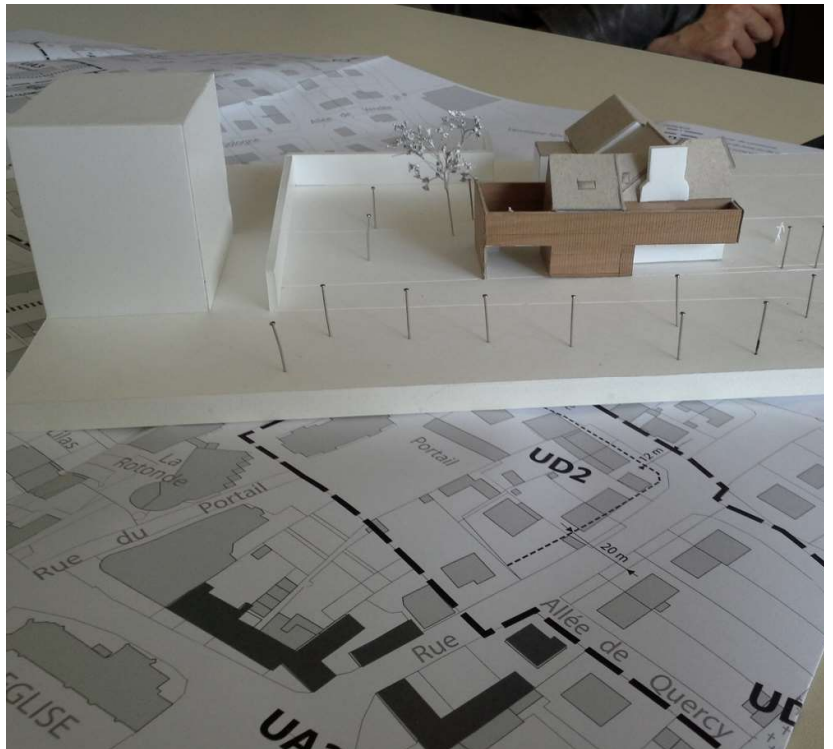
Toute personne peut contacter le service de l'Urbanisme de Collégien pour connaître l'ensemble des règles supra communales à la base du présent PLU. Avant de déposer une déclaration de travaux ou un permis de construire, il est recommandé de contacter le service instructeur pour :

- Evaluer la faisabilité de votre projet au regard des règles du PLU
- Apprécier, sans surcoût, ses capacités à s'intégrer dans une démarche environnementale plus large.
- Assurer une intégration architecturale parfaite du projet dans son environnement.

Chacun de nous doit se sentir impliqué dans le devenir de Collégien. Le PLU a pour principale fonction de faire que les actions de chacun, même limitées soient un engagement pour l'avenir.

MODE D'EMPLOI	7
1. PRESENTATION DU PLU	8
2. DIVISIONS DU TERRITOIRE	10
3. COMPOSITION DU REGLEMENT DES ZONES	13
4. AIDE ARCHITECTURALE ET SUIVI ENVIRONNEMENTAL	13
DISPOSITIONS GENERALES	15
1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLU	16
2. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS	16
3. DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX	19
4. DISPOSITIONS RELATIVES AU METABOLISME URBAIN	20
5. DISPOSITIONS POUR LA PROTECTION DU CADRE BATI ET NATUREL	24
6. DISPOSITIONS RELATIVES A LA MISE EN ŒUVRE DES PROJETS URBAINS ET A LA MAITRISE DE L'URBANISATION	28
7. CONDITIONS DE DESSERTE	30
8. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX	32
ZONE URBAINE GENERALE (UG)	33
ARTICLE UG 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*	34
1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES OU SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES	34
2. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA DIVERSITE SOCIALE, A L'HABITAT ET AU LOGEMENT	36
3. CONDITIONS RELATIVES A LA MIXITE DES FONCTIONS URBAINES	38
ARTICLE UG 2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	39
1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	39
2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	41
ARTICLE UG 3 HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS	44
ARTICLE UG 4 BIODIVERSITE ET ESPACES PARTAGES	47
1. COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS) ET SURFACE DE PLEINE TERRE (PLT)	49
2. CBS ETENDU AUX « LIENS SOCIAUX » ET A CERTAINS USAGES	52
ARTICLE UG 5 STATIONNEMENT	53
1. STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES	53
2. STATIONNEMENT DES CYCLES	57
ARTICLE UG 6 ARCHITECTURE ET PAYSAGE URBAIN	58
1. INTEGRATION ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE DES PROJETS	58
2. ARCHITECTURE RURALE	61

ZONES URBAINES VERTES (UV)		63
ARTICLE Uv 1	DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	64
ARTICLE Uv 2	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	64
ARTICLE Uv 3	HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS	64
ARTICLE Uv 4	BIODIVERSITE ET ESPACES PARTAGES	65
ARTICLE Uv 5	STATIONNEMENT	65
ARTICLE Uv 6	ARCHITECTURE ET PAYSAGE URBAIN	65
ZONES AGRICOLES (A)		67
ARTICLE A 1	OCCUPATION ET UTILISATION	68
ARTICLE A 2	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	69
ARTICLE A 3	HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS	69
ARTICLE A 4	BIODIVERSITE ET ESPACES PARTAGES	70
ARTICLE A 5	STATIONNEMENT	70
ARTICLE A 6	ARCHITECTURE ET PAYSAGE URBAIN	70
ZONES NATURELLES (N)		71
ARTICLE N 1	OCCUPATION ET UTILISATION	72
ARTICLE N 2	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	72
ARTICLE N 3	HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*	73
ARTICLE N 4	BIODIVERSITE ET ESPACES PARTAGES	73
ARTICLE N 5	STATIONNEMENT	73
ARTICLE N 6	ARCHITECTURE ET PAYSAGE URBAIN	74
ANNEXES		75
ANNEXE 1	DELIBERATION « VEGETALISATION DU DOMAINE PUBLIC »	76
ANNEXE 2	LEXIQUE	78
ANNEXE 3	DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*	89
ANNEXE 4	EXEMPLE DE CALCUL DU COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE	91
ANNEXE 5	ESSENCES LOCALES DE SEINE-ET-MARNE	92
ANNEXE 6	LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES	103



MODE D'EMPLOI

1. PRESENTATION DU PLU
2. DIVISIONS DU TERRITOIRE
3. COMPOSITION DU REGLEMENT DES ZONES
4. AIDE ARCHITECTURALE ET SUIVI ENVIRONNEMENTAL

1. PRESENTATION DU PLU

Cette section présente les différents éléments composant le Plan Local d'Urbanisme et leur portée juridique respective sur les occupations et les utilisations du sol.

Le PLU de Collégien est composé :

- **Le rapport de présentation**

Il expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'agriculture de proximité, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de commerces, de transports, d'équipements et de services et analyse l'état initial de l'environnement.

Il explique les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables (Règlement) et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ainsi que l'articulation avec les documents de normes supérieures.

Il évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Enfin, il comprend un résumé non technique du PLU.

Sa lecture est utile pour comprendre les règles et les orientations affectant les occupations et les utilisations des sols.

- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :**

Il définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune de Collégien, établies au regard des enjeux environnementaux et urbains issus du diagnostic et de l'état initial de l'environnement.

Il sert de support à l'élaboration des Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi qu'au volet réglementaire du PLU.

- **Des Orientations d'Aménagement et de Programmation**

Elles prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de commune et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement maîtrisé et harmonieux de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Elles prennent une dimension stratégique pré-opérationnelle en identifiant des politiques sectorielles et les acteurs susceptibles d'être mobilisés.

- **Le règlement**

Il est composé d'un document écrit qui :

- fixe les dispositions générales et applicables à l'ensemble de la commune et notamment les conditions de dessertes des terrains par les voiries et les réseaux
- établit les dispositions particulières relatives au métabolisme urbain, à la protection du patrimoine bâti et naturel et à la mise en œuvre des projets urbains
- fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones et le cas échéant, établit des règles spécifiques aux différents secteurs délimités par les planches thématiques.

Les documents graphiques sont composés :

- d'un plan de zonage qui délimite, en particulier, le territoire en zone sur lequel sont reportés les différents périmètres et servitudes* applicables
- de planches thématiques permettant de localiser le champ d'application de certains dispositifs réglementaires (hauteurs, répartition des logements sociaux, coefficient de biotope...)

Les occupations et utilisations doivent être conformes à ces dispositions écrites et graphiques.

- **Les annexes**

Elles comportent entre autres:

- Les servitudes* d'utilité publique
- Les périmètres de Droit de Préemption
- Les plans d'exposition au bruit (PEB) et le classement des infrastructures
- Des annexes sanitaires, réseaux et déchets

Les occupations et utilisations doivent être conformes aux prescriptions des servitudes* d'utilité publique et tenir compte des informations portées dans les autres documents.

2. DIVISIONS DU TERRITOIRE

> Division du territoire en zones

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire communal en zones urbaines (U), agricoles (A) et naturelles (N).

Les zones urbaines (U) regroupent les secteurs déjà urbanisés. Le diagnostic a montré que l'ensemble de ces zones équipées a les capacités de répondre à la totalité des besoins en matière de terrains à bâtir par renouvellement de la Commune sur elle-même. Les équipements publics existants pourront s'adapter aux besoins des constructions futures. En conséquence, il n'est pas prévu de nouvelles zones à urbaniser (AU).

Le plan de zonage comprend **2 types de zones urbaines** :

- **La zone Urbaine Générale (UG)** concerne l'essentiel du tissu urbain courant. Elle inclut un **secteur spécifique UGcb** correspondant au secteur de renouvellement du centre-bourg et un **secteur UGact** spécifique aux zones commerciales et d'activités.
- **La zone Urbaine Verte (UV)** permet de regrouper les principaux espaces récréatifs et espaces verts urbains (parcs, jardins publics, plaines de jeux, jardins ouvriers...) et leurs équipements associés.

La zone Naturelle (N) destinée à protéger les espaces naturels en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt écologique.

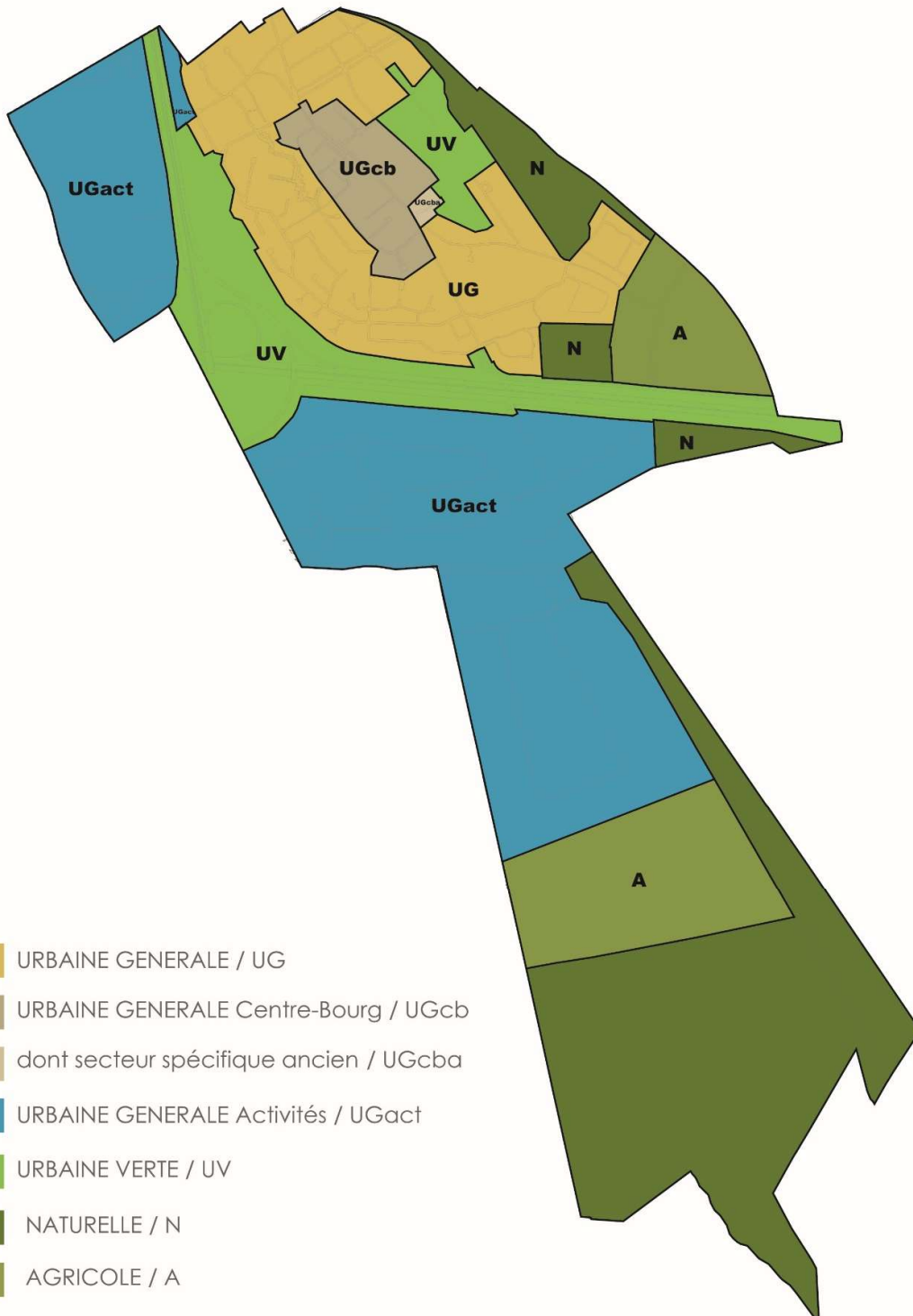
La zone **Agricole (A)** destinée à protéger les terres agricoles en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

> Les tracés

La cartographie du PLU de Collégien prend appui sur diverses caractéristiques contextuelles. Elle évite les lignes fermées des anciens POS/PLU au profit de lignes, qui en s'entrecroisant, relient les collectifs entre eux et créent de nouvelles filiations. Cette « mise en ligne » fait passer, d'un univers clos à un monde infini de réponses possibles.

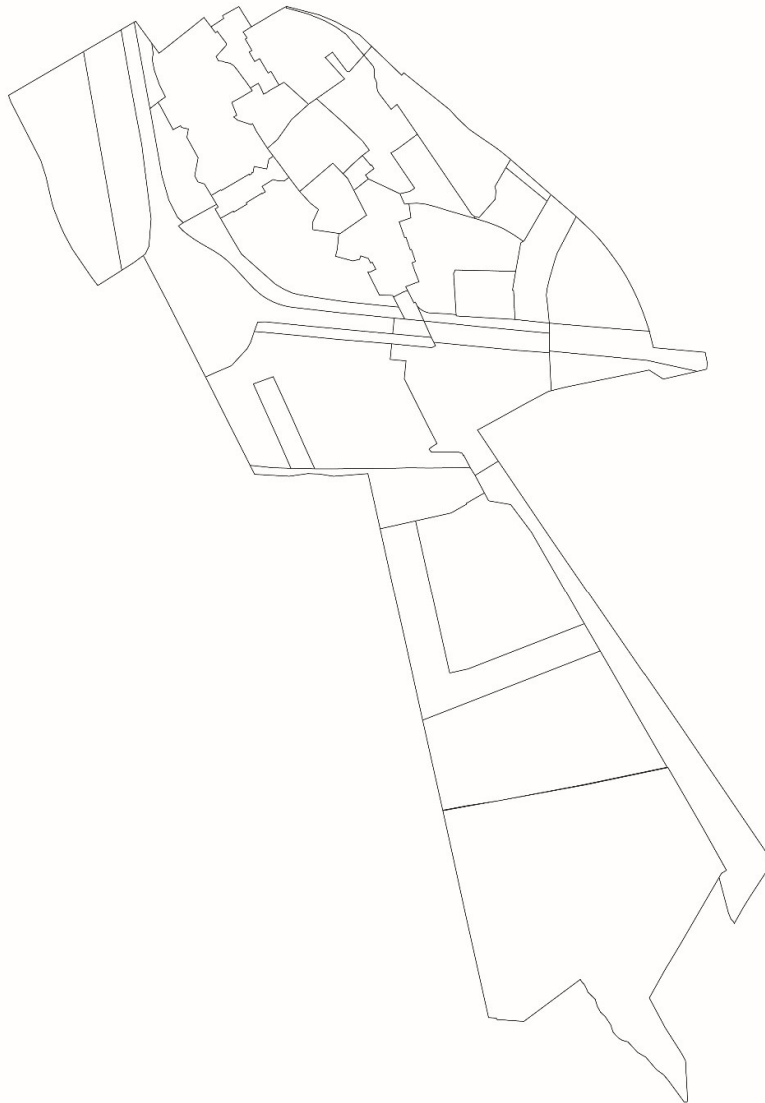
Cela demande de réapprendre l'art des connexions, des compositions, des symbioses. Cela permet d'aborder la Commune non plus uniquement par ces composants, mais principalement par la manière dont elle les conjugue.

Ces linéarités peuvent former une infinité d'assemblages afin d'identifier et de répondre à diverses problématiques. Elles servent de support aux diverses politiques urbaines communales en matière d'équité, de mixité des fonctions, de formes urbaines et d'intégration de la nature dans la commune.



La superposition du plan de zonage et « des tracés » dans la zone Urbaine Générale permet une division de l'espace urbain autour d'enjeux thématiques ou liés aux formes urbaines reportées dans les documents graphiques du présent règlement, à savoir :

- un plan de la mixité sociale, qui institue une servitude de mixité sociale sur certains secteurs (art. UG 1),
- un plan des hauteurs, sur lequel les hauteurs maximales autorisées de chaque secteur sont reportées (art. UG 3),
- un plan de végétalisation comprenant le Coefficient de Biotope par Surface (CBS)* et les surfaces de pleine terre* imposées, qui permettent de concilier les objectifs propres aux formes urbaines et au renforcement de la biodiversité (art. UG 4).



3. COMPOSITION DU REGLEMENT DES ZONES

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

- **ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS***

L'article 1 fixe les règles relatives aux destinations, constructions* et occupations autorisées, interdites, ou soumises à conditions particulières. Dans le règlement de la zone UG, y sont notamment développées les dispositions relatives à la mixité sociale spatialisées au travers des plans thématiques correspondants.

- **ARTICLE 2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS***

L'article 2 fixe les règles concernant l'implantation des constructions* par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives*.

- **ARTICLE 3 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS***

L'article 3 fixe les règles concernant les hauteurs de constructions* autorisées. Dans le règlement de la zone UG, la hauteur maximale de construction* autorisée est spatialisée au sein du Plan des hauteurs.

- **ARTICLE 4 : COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE***

L'article 4 fixe les règles relatives à la végétalisation, aux espaces libres de constructions* au travers de l'instauration d'un Coefficient de Biotope par surface* (CBS) comprenant une part à aménager en pleine terre*. Ces règles sont spatialisées au travers du Plan de Végétalisation.

- **ARTICLE 5 : REGLEMENTATION DES STATIONNEMENTS**

L'article 5 fixe les règles relatives aux normes de stationnements imposées et à l'aménagement des aires de stationnement.

- **ARTICLE 6 : CONSTRUCTIONS* ET PAYSAGE URBAIN**

L'article 6 fixe les règles relatives à l'insertion urbaine, paysagère et architecturale des constructions*.

4. AIDE ARCHITECTURALE ET SUIVI ENVIRONNEMENTAL

- > **Pour les projets soumis à une demande de permis de construire**

Les projets faisant l'objet d'une demande de permis de construire pourront être, préalablement à leur dépôt, présentés en permanence au service de l'urbanisme où ils seront examinés par un membre du service instructeur et/ou l'architecte-conseil de la commune. Suite à son instruction, la commune de Collégien décidera de délivrer ou non le permis.

- > **Pour les déclarations de travaux**

En cas de difficultés particulières, il pourra être demandé au **pétitionnaire** de prendre rendez-vous en mairie pour amender un projet.

> **En secteur ABF**

L'avis de l'architecte des bâtiments de France est requis. Il pourra éventuellement, avec l'accord de la commune et sous sa responsabilité, demander à l'architecte de la commune de conseiller les pétitionnaires.



DISPOSITIONS GENERALES

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLU
2. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS
3. DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX
4. DISPOSITIONS RELATIVES AU METABOLISME URBAIN
5. DISPOSITIONS POUR LA PROTECTION DU CADRE BATI ET NATUREL
6. DISPOSITIONS RELATIVES A LA MISE EN ŒUVRE DES PROJETS URBAINS ET A LA MAITRISE DE L'URBANISATION
7. CONDITIONS DE DESSERTE
8. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLU

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal.

Il est établi en application des articles L.151-8 à L.151-42 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme en vigueur au 31 décembre 2015.

Il s'applique aux constructions* nouvelles et à tout aménagement de constructions existantes.

Il s'applique également :

- aux installations classées pour la protection de l'environnement,
- aux démolitions (article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme).

2. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

> Règlement National d'Urbanisme

Les règles du PLU se substituent au Règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles suivants du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal couvert par le PLU :

- Article R. 111-2 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».
- Article R. 111-4 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».
- Article R.111-5 : « Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ».
- Article R.111-6 : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer soit la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet soit la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5 ».

- Article R. 111-26 : « le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».
- Article R. 111-27 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les dispositions de l'article L 111-1-6 issu de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement s'appliquent sur les parties non urbanisées du territoire de la commune couvertes par le PLU :

- Article L. 111-1-6" : « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ».

Cette interdiction ne s'applique pas (art. L.111-7 CU) :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

- Article R 123 - 10 -1 du Code de l'Urbanisme : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

> **Autres législations**

Sont annexés les documents afférents aux diverses servitudes applicables sur tout ou partie du territoire communal, nonobstant les dispositions du PLU :

- Les servitudes d'utilité publique prévues aux articles L. 151-43 et R. 126-1 en vigueur au 31 décembre 2015 (annexe) du Code de l'Urbanisme concernant le territoire communal.
- le périmètre du Secteur Sauvegardé délimité en application des articles L. 313-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les arrêtés préfectoraux du 15/02/1999 pris en application de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres.
- Le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome approuvé en juin 1984 et en cours de révision.

> **Périmètres visés aux articles R. 123-13 et R. 123-14 du Code de l'Urbanisme en vigueur au 31 décembre 2015**

Le territoire de la commune de Collégien est concerné par un certain nombre de périmètres, à savoir :

- les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini à l'article L. 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- Les périmètres d'étude et de prise en considération d'une opération d'aménagement délimités en application de l'article L.424-1-3ème CU, par délibérations du Conseil municipal
- les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC)

Ces périmètres sont reportés, à titre d'information, en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme.

> **Règlementation relative aux vestiges archéologiques**

Sont applicables dans ce domaine, les dispositions ci-après :

- l'article L531-1 du Code du Patrimoine relatif aux autorisations de fouilles par l'Etat.
- l'article L531- 14 du code du patrimoine relatif aux découvertes fortuites.
- l'article 8 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, qui précise les modalités de saisine du préfet de région par les services instructeurs.

3. DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX

> Permis de démolir

Toute démolition de bâtiments sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme et de la délibération municipale du 25/06/2015.

> Edification des clôtures

Toute édification de clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme et de la délibération municipale du 25/06/2015.

> Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démoli volontairement depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme en vigueur.

> Travaux sur bâti existant

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

> Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Collégien ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation que celles prévues par les articles L. 152-4 à L. 152-6, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières.

Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article L. 152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du plan local d'urbanisme par les articles L. 152-4 à L. 152-6.

4. DISPOSITIONS RELATIVES AU METABOLISME URBAIN

Le métabolisme urbain gère les échanges entre la nature et la ville. Il concerne des matières vivantes ou inertes, des produits, des énergies. Ces flux répondent à des attentes, mais induisent aussi des déchets et des pollutions. Les moins maîtrisés de ces effets concernent les gaz à effet de serre qui participent directement au changement climatique. Le contrôle du métabolisme cherche à créer un équilibre capable de reproduire des conditions acceptables pour les générations futures proches.

Sur ce sujet, le PLU se doit de prendre en compte à son niveau les différentes politiques et directives nationales et européennes en vigueur.

La conception des projets doit résulter de la mise en œuvre d'une démarche de développement durable et de qualité environnementale visant à :

- la gestion économe du territoire,
- la construction de bâtiments économes en énergie,
- la gestion de l'environnement sonore,
- l'accompagnement de l'impact des projets sur le cycle de l'eau,
- l'intégration du bâtiment dans son environnement,
- la reconstitution des solidarités urbaines et le développement de la vie de quartier,
- le droit à un travail de qualité,
- le renforcement de la biodiversité locale en encourageant la continuité des milieux,
- la gestion de la qualité de l'air (Co², Nox, Gaz à effet de serre)

Les enjeux environnementaux ne font pas l'objet d'un article spécifique, mais sont présents dans l'ensemble du volet réglementaire. Ils concernent aussi bien la cohabitation des activités humaines avec la nature que l'équité sociale.

> Prise en compte des risques et des nuisances

• Plan d'Exposition au Bruit (PEB)

Dans les secteurs concernés par divers risques et nuisances (bruit, pollution...), toutes les occupations doivent respecter les dispositions édictées par le Plan d'Exposition au Bruit en vigueur annexé au PLU (PEB).

Dans tous les cas, ce sont les dispositions les plus contraignantes qui s'appliqueront.

• Classement sonore des infrastructures terrestres

Les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport terrestre et dans lesquels des exigences réglementaires en matière d'isolement acoustique sont requises (arrêté du 23 juillet 2013) sont annexés au présent PLU.

- **Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE)**

Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) de la communauté d'agglomération de Marne et Gondoire est décliné dans le PLU au travers de la définition de zones bruyantes et de zones calmes matérialisées sur le plan 05B-4 « zones bruyantes et zones calmes »

Au sein des zones bruyantes, il conviendra :

- de privilégier l'implantation de logements à plusieurs orientations dont au moins une sur façade calme,
- de privilégier l'implantation des chambres et pièces à vivre sur les façades calmes,
- éviter la construction de balcons non traités acoustiquement sur les façades bruyantes, etc.

Au sein des zones calmes, les éventuels équipements légers de sports et de loisirs permis dans la zone N ne devront pas générer de nuisances sonores.

- **Classement sonore des voies ferroviaires**

Des prescriptions d'isolement acoustique s'appliquent dans les périmètres délimités aux abords des voies ferroviaires selon l'arrêté préfectoral n°2022/DDT/SEPR/89 du 08/07/2022 portant approbation du nouveau classement sonore des voies ferroviaires, annexé au présent PLU.

- **Secteurs d'Information des Sols (SIS)**

Les SIS recensent les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publique de l'environnement.

Toute demande de permis de construire ou d'aménager déposée sur un SIS devra contenir une attestation par un bureau d'étude certifié dans le domaine des sites et sols pollués, qui garantit la réalisation de l'étude de sol ainsi que sa prise en compte dans la conception du projet (R556-3 du Code de l'Environnement) pour tenir compte de la pollution. Les sites concernés figurent au sein de l'annexe 6H - Secteurs d'Information des Sols.

> **Prises en compte des rejets**

- **Collecte des déchets**

Les objectifs de la municipalité sur les 10 prochaines années portent principalement sur :

- La réduction de 5 % du tonnage des ordures ménagères,
- Atteindre un taux de 35 % de recyclage des matières organiques,
- Atteindre un taux de 75 % de recyclage des emballages ménagers et des DIB (Déchets Industriels Banals) hors entreprises du BTP, agriculture, industrie agroalimentaire et activités spécifiques.

- Diminuer de 15 % les quantités partant à l'incinération ou au stockage.
- Favoriser la pratique du compostage

Les dispositions suivantes s'appliquent :

- Tout projet soumis au dépôt d'un permis de construire doit comporter des locaux de stockage des déchets suffisamment grands, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte des déchets (ordures ménagères, journaux/magazines, verres et bio-déchets).

Pour mémoire, cette obligation s'applique également :

- à la construction de logements individuels ;
- en cas de réaménagement de bâtiments existants, sauf contrainte technique particulière dûment justifiée.
- Le système de stockage doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente. En cas d'opérations d'aménagement d'ensemble*, les systèmes de stockage sont mutualisables.
- Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions* destinées à l'habitation, être aménagés de préférence en rez-de-chaussée*, au sein de la construction ou d'une annexe dédiée. Les emplacements à l'air libre pourront être autorisés à condition de ne pas être visibles depuis les espaces publics et de ne pas être situés sous les fenêtres des habitants.
- Ainsi, en cas de projet de construction individuelle, les emplacements seront soit couverts, soit situés à l'arrière des constructions sous réserve qu'un passage libre vers la rue soit maintenu.
- Dans le cas d'immeuble collectif, une implantation du local en sous-sol est possible sous réserve de la mise en place d'un dispositif permettant la collecte depuis les parties communes de l'immeuble à Rez-de-chaussée*.
- Il devra être prévu sur le domaine privé une zone de stationnement ouverte sur le domaine public pour le stationnement temporaire des conteneurs avant collecte.

> Prises en compte des performances énergétiques

• Règles liées aux économies d'énergie

Le PLU cherche à favoriser le développement des énergies renouvelables afin de diversifier les sources d'énergie et les porter au minimum à 20 % dans la consommation d'énergie finale d'ici 2025.

D'une manière générale, les projets de construction* devront respecter les normes en vigueur concernant les objectifs en matière de réduction des consommations d'énergie.

Des dispositions particulières relatives aux économies d'énergie et au développement des énergies renouvelables figurent au sein du règlement s'agissant :

- du débord sur l'emprise publique des travaux d'isolations par l'extérieure des constructions* existantes (cf. article 2).
- de la non-prise en compte des éléments de production d'énergie renouvelable dans la règle générale de hauteur (cf. article 3).
- d'un dépassement des règles de hauteur autorisant en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant pour la mise en place de dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions*, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique.

5. DISPOSITIONS POUR LA PROTECTION DU CADRE BATI ET NATUREL



> Protection du cadre bâti

En application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments bâtis à préserver, repérés au titre du patrimoine d'intérêt local sur les documents graphiques, sont soumis aux règles suivantes.

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.151-19 CU doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 CU) ;
- tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus pour contribuer à la préservation de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à leur mise en valeur ;
- la démolition totale est interdite ;
- les extensions ou constructions nouvelles sur l'unité foncière doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural du bâti existant.

> Protection du cadre naturel

• Espaces boisés classés*(EBC)

Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L. 113-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier.
- Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tout matériau imperméable : ciment, bitume ainsi que les remblais.

- Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.

- **Plantations d'alignement* à conserver ou à créer**

Les alignements d'arbres identifiés aux documents graphiques au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme sont à préserver. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer des éléments de paysage et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme.

- Les constructions, installations et aménagements ne doivent pas compromettre leur conservation et devront expressément prendre en compte la présence des arbres et plantations existantes. Toutefois, l'abattage pourra être autorisé exceptionnellement dans les cas suivants et sous réserve de justifications avérées :
 - pour des motifs de sécurité ou liés à l'état sanitaire des plantations,
 - pour réaliser un accès de desserte à un équipement public ou d'intérêt collectif en raison de la configuration du site ou des besoins fonctionnels du projet.
- En cas de destruction d'un élément végétal, une replantation sur place afin de ne pas rompre l'alignement, ou en compensation sur le tènement, pourra être exigée à l'aide d'essences similaires ou plus adaptées à leur environnement. Les essences replantées devront être de même force à maturité et seront choisies de manière à conserver la cohérence paysagère de l'alignement. Lors de la replantation, les sujets disposeront au minimum de 20 cm de circonférence et d'1 m de hauteur.
- La modification de l'alignement sera autorisée afin de poursuivre un objectif d'intérêt général, notamment lors de travaux de requalifications de voirie et de développement des mobilités alternatives à l'automobile.
- Un recul des constructions, relatif à la taille du houppier, pourra être demandé aux abords des alignements identifiés afin de préserver la végétation et son potentiel de développement

- **Espaces Paysagers ou Récréatifs à Protéger**

Les terrains identifiés aux documents graphiques comme espaces paysagers ou récréatifs à protéger sont soumis au régime des articles L. 113-2 du Code de l'Urbanisme.

- Seuls sont autorisées les constructions légères ou installations répondant à un intérêt collectif ou participant à la valorisation des milieux dans la limite de 10 % de la surface protégée. Tout déboisement doit être compensé par la plantation d'arbres.
- La création d'aires de stationnement imperméabilisées est interdite

- **Espaces Verts protégés (EVP) et arbres isolés remarquables**

Les Espaces Verts protégés (EVP) et arbres isolés remarquables sont identifiés aux documents graphiques au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme sont à préserver. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer des éléments de paysage et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme.

- Les constructions, installations et aménagements ne doivent pas compromettre le caractère végétal ou paysager de ces espaces et devront expressément prendre en compte la présence des arbres et plantations existantes.
- Toutefois, l'abattage pourra être exceptionnellement autorisé dans les cas suivants et sous réserve de justifications avérées :
 - pour des motifs de sécurité ou liés à l'état sanitaire des plantations,
 - pour réaliser un accès de desserte à un équipement public ou d'intérêt collectif en raison de la configuration du site ou des besoins fonctionnels du projet.
- En cas de destruction d'un élément végétal, une replantation sur place ou en compensation sur le tènement, pourra être exigée à l'aide d'essences similaires.
- La modification d'un EVP sera autorisée afin de poursuivre un objectif d'intérêt général, notamment pour les constructions et aménagements relevant des équipements d'intérêt collectif et services publics ou lors de travaux de requalifications de voirie et de développement des mobilités alternatives à l'automobile.
- Au sein de la zone urbaine (U), les constructions, ouvrages ou installations y sont admis dans la limite de 10 % de l'emprise de l'EVP sur le tènement et tenant compte dans la mesure du possible des arbres ou plantations existantes. De plus, les aires de stationnement en surface devront être aménagées à l'aide de revêtements perméables ou semi-perméables et maintenant un îlot de fraîcheur.
- Un recul des constructions, relatif à la taille du houppier, pourra être demandé aux abords des EVP et arbres isolés identifiés afin de préserver la végétation et son potentiel de développement.

- **Marges de recul au droit des boisements**

Des marges de recul sont identifiées aux documents graphiques au droit des boisements :

- Les constructions respecteront un retrait de 50m par rapport aux lisières de la Forêt de Ferrières.
- Les nouvelles constructions respecteront un retrait de 3m par rapport aux autres boisements. Au sein de ses marges de recul, seules sont autorisés les installations répondant à un

intérêt collectif ainsi que les abris de jardins d'une surface maximale de 9m².

- **Plan d'eau et cours d'eau**

Au sein des marges de recul aux abords des cours d'eau et des plans d'eau matérialisés aux documents graphiques, toute construction et installation entraînant une imperméabilisation des sols est interdite.

Au sein des zones agricoles, une bande de 5m minimum de part et d'autre des berges devra être enherbée

Les abords des cours et plans d'eau pourront être aménagés dans un objectif récréatif et de mise en valeur paysagère (signalétique, mobilier, circulations douces, etc). Ces aménagements veilleront à préserver les rôles écologiques, hydrauliques et paysagers des milieux aquatiques.

- **Zones humides**

Tout secteur de projet identifié au PLU susceptible d'impacter directement ou indirectement les zones potentiellement humides, identifiées aux documents graphiques, doit faire l'objet d'un inventaire des zones humides conformément à la réglementation en vigueur.

Dans les zones humides avérées, seules seront autorisés les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public des milieux humides, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

En outre, il pourra être interdit :

- la plantation de certaines essences d'arbres défavorables à la bonne gestion de ces zones,
- la coupe à blanc de certaines essences d'arbres favorables à la bonne gestion de ces zones.

> **Essences végétales**

De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter ainsi que les essences allergènes. Toutefois, dans le cas de recherche d'ambiance(s) particulière(s) justifiée(s) pour des opérations d'aménagement d'ensemble, des essences exogènes seront admises.

Les pétitionnaires sont invités à consulter la liste des Plantes Exotiques Envahissantes du Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien (CBNBP).

6. DISPOSITIONS RELATIVES A LA MISE EN ŒUVRE DES PROJETS URBAINS ET A LA MAITRISE DE L'URBANISATION

> Maillage, Espaces et Équipements Publics

• Emplacements réservés

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies* (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt collectif et d'espaces verts (article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme), sont figurés aux documents graphiques et répertoriés par un numéro de référence.

La liste des emplacements réservés, figurant en annexe, donne toutes les précisions sur la destination de chacune des réserves.

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L. 152- 2, L. 230-1 et suivants et R. 123-10 du Code de l'Urbanisme.

- Toute construction y est interdite.
- Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 433-1 du Code de l'Urbanisme.
- Le propriétaire d'un terrain*, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
 - conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
 - mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain.
- La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.
- Le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un terrain réservé et qui cède gratuitement cette partie au bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit à construire correspondant à tout ou partie de celui affectant la superficie de terrain cédé.

• Alignements* de voirie

Les alignements* de voirie au titre de l'article L.112-1 du code de la voirie routière sont délimités aux documents graphiques et anticipent les travaux d'aménagement public pour la création ou la restructuration de voirie. Ils sont à prendre en compte dans les règles d'implantation des constructions (article 2 du règlement).

> Projets urbains

• Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorisées figurent aux documents graphiques.

Les orientations stratégiques ne font pas l'objet d'une délimitation aux documents graphiques et s'appliquent sur l'ensemble du territoire

- **Opération d'aménagement d'ensemble***

En application de l'article R.123-10-1 Code de l'Urbanisme en vigueur au 31 décembre 2015, toutes les opérations d'aménagement d'ensemble* font l'objet d'une mutualisation de l'ensemble des obligations réglementaire.

- Sont considérées notamment comme des opérations d'aménagement d'ensemble :
 - les lotissements,
 - les ZAC,
 - les opérations faisant l'objet d'un permis groupé ou d'un permis d'aménager,
 - les opérations portant sur une unité foncière d'une superficie supérieure à 5000 m².

- **Droit de Prémption Urbain**

Les périmètres concernés par un Droit de Prémption Urbain simple ou renforcé sont délimités sur le plan correspondant en annexe. Le droit de préemption urbain offre la possibilité à la collectivité de se substituer à l'acquéreur éventuel d'un bien immobilier mis en vente, pour réaliser une opération d'aménagement ou mettre en œuvre une politique publique.

- **Zones d'Aménagement Concerté (ZAC)**

Les périmètres des Zones d'aménagement Concerté sont délimités en annexe du présent PLU.

7. CONDITIONS DE DESSERTE



> Conditions de desserte par la voirie

Les projets faisant l'objet d'un permis de construire doivent satisfaire à certaines exigences pratiques et fonctionnelles en matière d'accessibilité et de connexions aux réseaux techniques de la commune. Ces obligations doivent permettre de bénéficier de ces services, mais aussi de réduire l'impact de leur présence dans le paysage urbain.

• Accès

Pour être constructible, un terrain* doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte au public d'une largeur comprise entre 4 et 5 m, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil.

En dehors des opérations d'aménagement d'ensemble :

- La voie d'accès doit être dégagée de toute plantation d'arbre sur l'espace public. Déplacer ou remplacer l'arbre n'est pas autorisé.
- La voie d'accès ne doit pas être à proximité immédiate d'un passage piéton, d'une intersection, giratoire ou rond-point.
- En cas de division parcellaire, la réalisation d'un nouvel accès ne doit pas entraîner la suppression du nombre de places de stationnements requis au titre du présent règlement sur la parcelle initiale.

Les accès sur la voie publique doivent présenter une pente inférieure ou égale à 5 % sur une longueur minimum de 4 mètres, comptée à partir de la limite de la voie de desserte.

Pour les opérations de logements collectifs présentant un linéaire sur voie inférieure à 30 mètres, un seul accès à la voie publique sera autorisé.

> Pour chaque parcelle constructible, un seul accès* est autorisé pour tout projet dont la façade principale est inférieure ou égale à 25 m. Au-delà, un second accès* pourra être aménagé. De même si la parcelle se situe sur 2 voiries différentes, un accès* sur chacune d'elle est autorisé.

> Voirie

Les accès et les voies à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent s'intégrer correctement au plan de circulation de la commune.

Sauf dispositions contraires au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées dans les cas suivants :

- En l'absence de solution permettant le maillage viaire,
- En cas d'opérations d'ensemble impliquant une mutualisation des places de stationnement.
- Lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux

Dans tous les cas, elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies ainsi que des véhicules de collecte des déchets (sans marche arrière)

Le cas échéant, les voies doivent être conçues en compatibilité avec les intentions urbaines définies au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les nouvelles voies (publiques ou privées) ouvertes à la circulation et destinées à être classées dans le domaine public routier communal doivent avoir les caractéristiques suivantes :

- Largeur minimale de chaussée : 5 mètres
- Largeur minimale d'emprise : 8 mètres

En ce qui concerne les nouvelles voies partagées*, il n'est pas fixé de largeur d'emprise continue sur la totalité du tracé ; toutefois, aucun rétrécissement ne peut être inférieur à 4 mètres.

Le cas échéant, les voies doivent être conçues en compatibilité avec les orientations d'aménagement définies dans le secteur et respecter la réglementation en vigueur, notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

8. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

> Eau potable

L'alimentation de toute construction nouvelle dont le besoin en eau potable est reconnu est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

Dans tous les cas, les ouvrages de prélèvement d'eau souterraine (puits ou forage) à des fins d'usage domestique sont interdits.

> Eaux pluviales

La gestion et l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle est à privilégier.

Sont ainsi autorisés et encouragés :

- Les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins domestiques ;
- Les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration...) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux.

Par ailleurs, les dispositifs de récupération des eaux pluviales peuvent être pris en compte dans le calcul du Coefficient de Biotope par Surface* (cf. article 4).

L'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur est possible sous condition de régulation en fonction de la taille du projet. Pour toute nouvelle imperméabilisation, **la régulation retenue est de 2 l/s/ha** pour une pluie de retour 10 ans.

Afin d'améliorer la qualité des eaux pluviales et de préserver la qualité du milieu récepteur, toute demande relative à des aménagements destinés à un autre usage que celui d'habitation (activité, parking, etc...) devra mettre en place des ouvrages de prétraitement ou de traitement des eaux pluviales adaptés à l'activité et à la configuration du site (exemple : phyto-traitement, filtres à sables...), et s'appliquant aux eaux de ruissellement issues de l'ensemble du site (imperméabilisations existantes et nouvelles). Les modes de gestions des prétraitements envisagés seront expliqués dans la notice du projet.

L'ensemble des conditions relatives à la gestion des eaux pluviales sont reportées au sein de l'annexe 06G – Zonage des eaux pluviales.

> Assainissement

Toute construction située en zone d'assainissement collectif doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement existant.

> Réseaux d'alimentation en énergie et de communication

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.



ZONE URBAINE GENERALE (UG)

La zone urbaine générale concerne l'ensemble du territoire urbanisé. Elle a vocation à répondre aux besoins de la commune en termes de constructions nouvelles, de changement de destination et de densification des parcelles déjà bâties.

La zone urbaine générale comprend deux sous-secteurs :

- **Le secteur UGcb**

Ce secteur correspond aux emprises du centre-bourg qui se caractérisent par la présence d'un paysage unitaire et la reconduction de modèles constructifs, allant de la maison isolée à l'immeuble collectif. Il comporte un sous-secteur UGcba sur lequel des dispositions spécifiques s'appliquent.

- **Le secteur UGact**

Ce secteur regroupe les zones à vocation économique de la commune.



1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES OU SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

> Dispositions générales

Cette zone dispose en principe des équipements publics nécessaires pour accueillir tous nouveaux projets. Elle se caractérise par une grande diversité des formes bâties et des fonctions urbaines.

En conséquence, sont interdits :

- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- Les installations à usage d'industrie ou d'entrepôts sauf en cas d'extension d'une activité déjà présente
- Les terrains de camping et de caravaning, le dépôt de caravanes et les caravanes constituant un habitat permanent.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets de tous types ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés.
- Les opérations de défrichage dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres
- Les changements de destinations des commerces situés en zone UGcb sur l'avenue Michel Chartier et autour de la place Mireille Morvan.

> Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisés sous réserve :

- Les installations classées soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration sous réserve qu'elles soient liées à l'activité urbaine, qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ou que des précautions soient prises pour réduire les nuisances.
- L'aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement existant, à condition qu'il n'en résulte aucune aggravation des dangers et nuisances.
- Les constructions ou installations destinées à l'artisanat sous réserve que l'activité ne crée pas de nuisances graves pour le voisinage
- Les locaux destinés à la réception des paquets et marchandises destinées aux particuliers, aux artisans et aux commerçants (logistique du dernier kilomètre) sous réserve de répondre aux besoins stricts de leur zone de distribution

et dans le mesure où ceux-ci ne s'apparentent pas à un entrepôt.

- La transformation en logement des locaux industriels, d'artisanat et des entrepôts, à condition de respecter les règles d'espaces verts (PLT et CBS) et les normes de stationnement applicables à la construction neuve pour le logement (cf. article UG4 et UG5).

- **En secteur UGact :**

- Les constructions* destinées à l'habitat, ou les transformations en logements des locaux industriels, d'artisanat et des entrepôts, sont interdites à l'exception de celles strictement indispensables à la surveillance et à la direction des entreprises, exemple : logements de fonctions, constructions à usage social, etc, limité à un seul logement par entreprise.
- Les installations à usage d'industrie ou d'entrepôts sont autorisées
- Les constructions nouvelles d'entrepôts, à condition qu'elles constituent le complément d'une activité située sur la même unité foncière et les travaux sur les entrepôts existants

> Dispositions relatives aux implantations commerciales

Les nouvelles implantations commerciales sont uniquement autorisées dans les secteurs figurant au plan des implantations commerciales (pièce 05B.0) selon les dispositions ci-après. En dehors de ces secteurs, seuls sont autorisés les travaux d'amélioration des commerces existants sous réserve de ne pas générer une augmentation de leur surface de vente supérieure à 50m².

- Au sein du centre bourg (secteur UGcb), seuls sont autorisés les commerces d'une surface de vente inférieure à ou égale à 300 m².
- Au sein du secteur « Entrée ZAE Lamirault » tel que défini sur le plan 05B.0, seuls sont autorisés les commerces d'une surface de vente inférieure ou égale à 2500 m².
- Au sein du « Pôle commercial d'importance de niveau structurant » (Bay 2), les commerces sont autorisés sans conditions relatives à leur surface de vente. Néanmoins le Document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC) de la communauté d'agglomération de Marne et Gondoire fixe des conditions spécifiques à l'implantation des projets dans les pôles commerciaux d'importance. Ils doivent notamment :
 - Privilégier la densification des sites commerciaux existants ;
 - Faire l'objet d'études permettant d'examiner les possibilités d'optimisation énergétique des constructions ;

- Témoigner de formes urbaines nouvelles et d'une certaine qualité architecturale et paysagère (commerces et loisirs sur plusieurs étages, disposition et traitement des aires de stationnement...);
- Aménager prioritairement en espace vert les espaces libres de toute occupation ;
- Qualifier les aires de stationnements visiteurs potentielles dans le cadre d'une intégration paysagère, urbaine et environnementale qui limite l'imperméabilisation du sol ;
- S'assurer de la réversibilité des nouvelles implantations commerciales (par déconstruction ou changement d'usage du local).

2. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA DIVERSITE SOCIALE, A L'HABITAT ET AU LOGEMENT

Aux règles précédentes s'ajoutent les dispositions suivantes, spatialisées au sein du plan des mixités sociales.





> Servitude de mixité sociale

- Les dispositions suivantes concernent aussi bien les projets de construction neuve, de restructuration lourde ou de changement de destination, que les opérations relevant du permis de construire ou de la déclaration préalable.
- Elles ne s'appliquent pas lorsque les travaux concernent un élément du patrimoine bâti classé ou inscrit à l'inventaire des monuments historiques ou identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.
- Au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme aux documents graphiques (Plan des secteurs de mixité sociale), tout projet de construction d'au moins 4 logements ou 320m² de SP doit prévoir d'affecter au logement social* un pourcentage de logement réparti de la façon suivante :
 - **Secteur 1** : 25% du nombre total de logements sera affecté au logement social.
 - **Secteur 2** : 50 % du nombre total de logements sera affecté au logement social.
- Les secteurs identifiés en 100 % de logements sociaux correspondent à des opérations de logements sociaux existantes qui ne pourront en aucun cas changer d'affectation afin d'éviter la diminution du parc de logements sociaux sur la Commune.
- Les opérations de logements sociaux veilleront aux équilibres entre les différents segments d'offre (PLAI, PLS...) inscrits dans le Programme Local de l'Habitat de la communauté d'agglomération de Marne et Gondoire.

PLAN DES SECTEURS DE MIXITE SOCIALE



LES SECTEURS DE MIXITÉ SOCIALE
% de logements sociaux à créer pour
les opérations de plus de 4 logements ou 320m² de SP :

-  25 %
-  50 %
-  100 % (pas d'aquisition possible)
-  Secteurs sans servitude de logement social

Carte illustrative - non réglementaire
(cf. documents graphiques du règlement)

- Lorsque le projet fait partie d'une opération d'aménagement (ZAC, secteur de plan-masse, lotissement), le pourcentage du nombre total de logements attribué au logement social s'applique globalement à l'opération.

En cas de division de terrain, le pourcentage de surface attribué au logement social s'applique globalement au dit terrain.

3. CONDITIONS RELATIVES A LA MIXITE DES FONCTIONS URBAINES



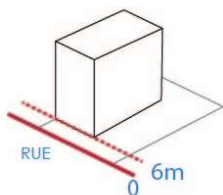
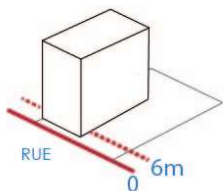
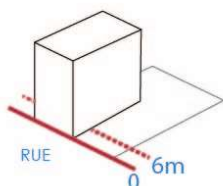
Afin d'établir un nouvel équilibre entre les différentes fonctions urbaines et d'atténuer l'effet de l'ancien découpage en zones homogènes, il est souhaité et vivement encouragé en zone UGcb que:

- Toutes opérations supérieures à 30 logements puissent accueillir un ou des locaux destinés à des activités de bureaux, de commerces, de services ou à des équipements d'intérêt collectif et services publics, en rez-de-chaussée*côté espace public
- Cette disposition ne s'applique pas aux constructions dont le linéaire de façade sur rue est inférieur à 20 mètres ainsi qu'aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
- Cette opération s'applique uniquement pour les opérations en liaison directe avec l'avenue Michel Chartier.

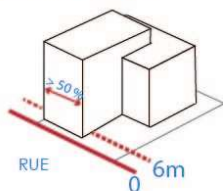
1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

ALIGNEMENTS ET RETRAITS

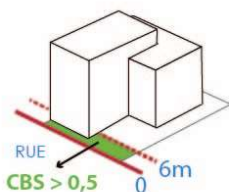
Implantation à l'alignement ou dans une bande comprise entre 0 et 6 mètres



Concerne au moins 50% du linéaire de façade



Dans tous les cas :
Les surfaces libres de constructions dans la bande des 6 mètres doivent avoir un CBS > 0,5
(hors accès stationnements et piétons)



> Règle générale

- Sous réserve des dispositions particulières figurant sur le plan de zonage, les nouvelles constructions doivent s'implanter à l'alignement* ou suivant un recul de 0 à 6 mètres par rapport à l'alignement*.
- Au moins 50 % de la façade sur rue doit être située dans la bande d'implantation comprise entre 0 et 6 mètres à compter de l'alignement*.
- En cas de retrait par rapport à l'alignement*, les surfaces libres de constructions situées dans la bande des 6 m devront avoir un Coefficient de Biotope par Surface minimum de 0,5. (Hors accès véhicules et piétons) (voir article 4)
- Dans le cas d'une implantation des constructions imposée à l'alignement* au sein des documents graphiques, celle-ci peut être totale ou partielle sur au moins 50 % du linéaire de façade.
- La règle générale d'implantation ne concerne pas :
 - les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
 - Les projets d'extension et de surélévation*, les constructions en second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau*.
- Dans le cas d'une construction existante, hors annexes, occupant la bande de 0 à 6 mètres, les constructions nouvelles sur la parcelle peuvent s'implanter au-delà de cette bande.

- Pour les parcelles d'angle* un pan coupé est imposé qui devra respecter les caractéristiques du schéma présent au lexique.
- En bordure de l'allée de la ferme de Lamirault, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 10m par rapport à la limite séparative.
- Dans le secteur UGcBa, les constructions nouvelles devront respecter la même implantation que les constructions existantes sur le terrain à la date d'approbation de la modification n° 2 du PLU. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions et aux annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m².

> Dispositions particulières

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site (cohérence du gabarit et de la densité du bâti avoisinant), des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour le respect d'une harmonie d'ensemble.
- lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu.
- pour l'aménagement, la surélévation ou l'agrandissement d'une construction existante implantée différemment de la règle.
- Pour la réalisation d'un équipement collectif d'intérêt général.
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à la salubrité (collecte des déchets), à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers...), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain, parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, etc...).
- Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble*.
- pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable ou protégé au titre des articles L. 113-2 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme, il pourra être imposé un retrait de la façade proportionnel à la dimension du houppier* avec un minimum de 5 mètres entre la façade* et le tronc de l'arbre (existant ou à planter),

- pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants,
- Dans le cas d'un projet étant soumis à un document plus contraignant (cahier des charges de ZAC ou ZAE)

> **Surplombs et débords sur voies et emprises publiques**

- Les éléments architecturaux et les ouvrages en saillie au-dessus des voies et emprises publiques sont autorisés, sous réserve du respect du règlement de voirie et sous réserve de prescriptions liées à des motifs de sécurité.
- Sous réserve du respect du règlement de voirie, de l'accès aux réseaux enterrés et si la largeur du trottoir permet le déplacement de personnes à mobilité réduite, un débord sur les voies et emprises publiques* pourra être autorisé, sans toutefois dépasser 25 cm à compter de l'alignement* dans le cas d'utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques des constructions* existantes

2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



> **Règle générale**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions*par rapport aux limites séparatives (limites latérales et limites de fond de parcelle).

- Les constructions peuvent être édifiées :
 - en limites séparatives,
 - ou avec un retrait* minimum de 2,50 m.
- En dehors des opérations d'aménagement d'ensemble, un retrait d'au moins 2,5m sera exigé :

- Pour les nouvelles constructions de logement sur les terrains issus d'une division effectuée à compter de la date d'approbation de la modification n°1 du PLU. Le retrait s'applique sur au moins une des limites latérales et dans tous les cas par rapport à la limite de fond.
- Pour les extensions des logements existants effectués dans le prolongement de la façade principale et visibles depuis la rue, dès lors que la construction voisine est implantée en mitoyenneté.
- Pour les extensions des logements existants d'une hauteur supérieure à 3m.

En cas d'ouverture de baies ou fenêtres engendrant une vue directe sur les parcelles voisines, ces retraits devront représenter une distance minimum égale à la hauteur de façade de la construction ($r=H$) sans être inférieur à 5 m.

Sans préjudice des dispositions civiles éventuellement applicables dont le respect relève de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage, ces règles d'implantation s'appliquent aux saillies et aux implantations de bassins de piscine. Elles ne s'appliquent ni aux débords de toiture ni aux constructions en sous-sol*,

> **Autres dispositions**

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site (cohérence du gabarit et de la densité du bâti avoisinant), des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour une extension* dans le prolongement d'un corps de bâtiment existant, sur la même unité foncière, si le projet crée moins de 50 % de surface de plancher*supplémentaire à celle existante.
- Afin de favoriser l'accroche avec les bâtiments existants implantés différemment de la règle générale, le projet peut s'implanter en continuité avec des bâtiments situés sur un terrain contigu, sous réserve :
 - de s'inscrire dans un gabarit similaire (profondeur et hauteur),
 - de respecter la hauteur maximale (Hm) et le prospect avec les autres limites séparatives.
 - de s'intégrer à l'environnement tel que défini à l'article UG 06.
- Pour la réalisation d'un équipement collectif d'intérêt général.
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers...), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain, parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...).

- En cas de surélévation d'un bâtiment existant qui ne respecte pas la règle générale.
- Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble*.
- Pour la préservation ou la restauration d'un alignement* d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable ou protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, il pourra être imposé un retrait de la façade proportionnel à la dimension du houppier avec un minimum de 5 mètres entre la façade et le tronc de l'arbre (existant ou à planter).
- Pour réaliser l'isolation par l'extérieur d'une construction existante.
- **Dans le secteur UGact :**
 - Les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimum de 6m par rapport à la limite séparative.
 - Les constructions seront implantées en retrait d'au moins 10m de la limite avec la zone Agricole A (Secteur Lamirault).



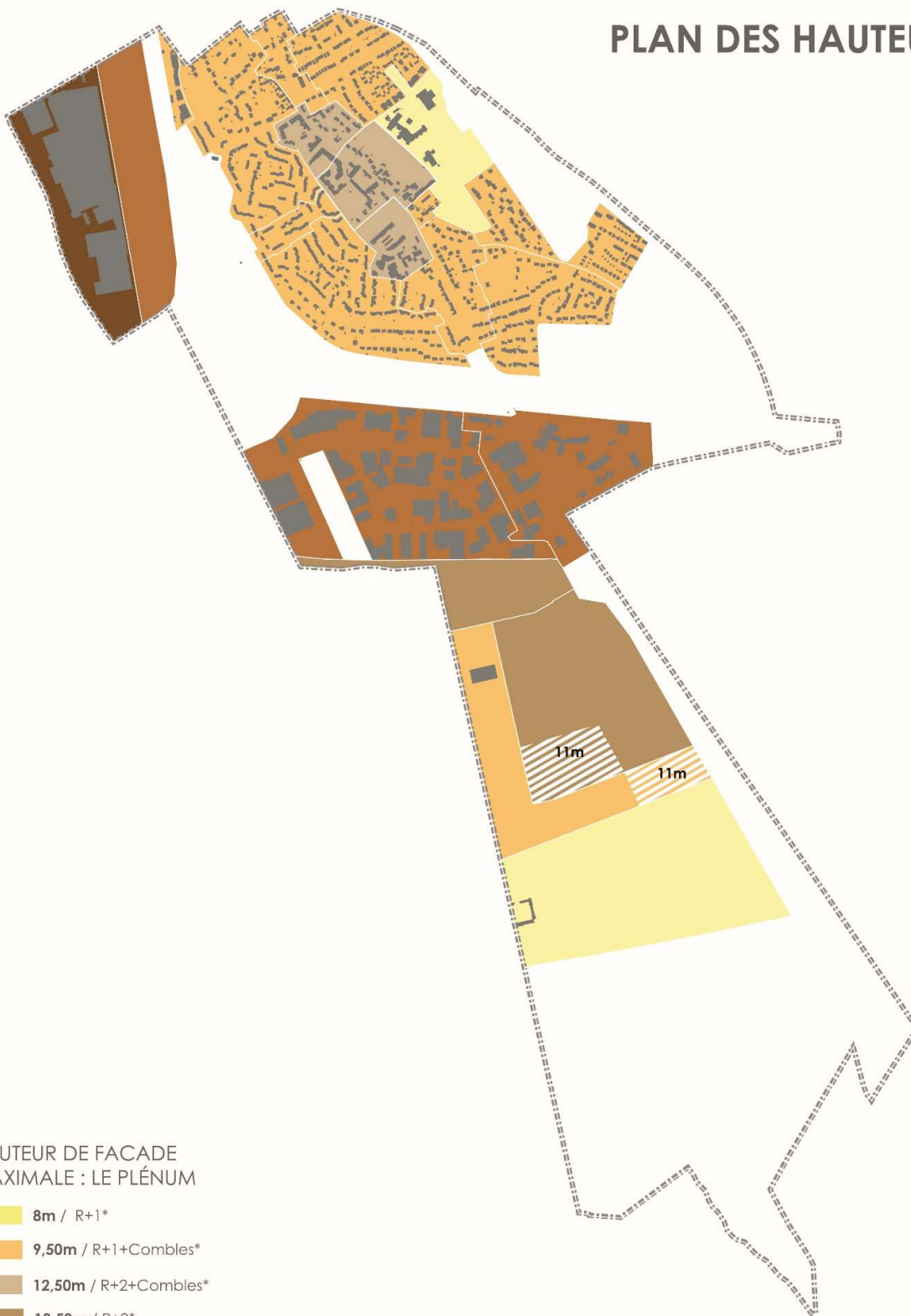
> Règle générale

Sans préjudice des dispositions énoncées aux paragraphes ci-après, aucune construction*, installation ou ouvrage nouveaux ne peut dépasser **la hauteur des façades* fixée sur le terrain par le plan des hauteurs***

- Les hauteurs de façade maximales (le plénum) sont mesurées :
 - du terrain naturel à l'égout de toiture ou à l'acrotère*,
 - au point de milieu de la construction ou, le cas échéant, des différents volumes la composant.
- Au-dessus des hauteurs de façades autorisées, le volume des constructions en toiture ou en attique (excepté les saillies ponctuelles) doit s'inscrire dans un gabarit à 45°, porté à 55° au sein du périmètre de l'OAP n°1, calculé à partir de l'égout de toiture ou de l'acrotère. Il ne doit comporter qu'un niveau supplémentaire aménageable.
- Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :
 - Dans le cas des toitures-terrasses : les ouvrages techniques indispensables et de faibles emprises, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, sur une hauteur maximale de 2,50 mètres. Pour les locaux techniques d'ascenseurs, une hauteur maximale de 3,50 mètres pourra être autorisée, sous réserve de nécessité technique absolue.
 - Dans le cas de toitures inclinées : seules peuvent dépasser de la toiture les souches de cheminée et de ventilation. Les locaux techniques d'ascenseurs ne doivent pas être visibles de la rue.
- En cas de construction existante dont la hauteur dépasse la hauteur maximale de façade, les travaux de réhabilitation et les extensions limitées sont autorisées sans toutefois dépasser les hauteurs des volumes existants.



PLAN DES HAUTEURS



HAUTEUR DE FACADE
MAXIMALE : LE PLÉNUM

-  8m / R+1*
-  9,50m / R+1+Combles*
-  12,50m / R+2+Combles*
-  13,50m / R+3*
-  15m / R+4*
-  20m / R+5*
-  Cas particulier (hauteur sur plan)

* Les étages sont donnés à titre indicatif. Seule la hauteur est réglementaire.

Carte illustrative - non réglementaire
(cf. documents graphiques du règlement)

- La Hauteur maximale* des constructions* peut dépasser de 1 m les hauteurs définies ci-dessus pour permettre la réalisation de commerces, services, bureaux et autres activités en Rez-de-chaussée* des constructions*, ayant dans ce cas au minimum 3,50 m de hauteur sous dalle supérieure du Rez-de-chaussée*.
- En dehors du secteur UGact, une hauteur maximale de 15m est fixée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC). Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les CINASPIC en secteur UGact.
- La hauteur des constructions annexes autorisées ne peut excéder 3 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.
- Dans le secteur UGcba, les toitures terrasses ne sont pas autorisées. Les toitures devront être à deux pans, selon le même sens de faîtage que les constructions voisines et suivant une pente similaire. La couverture devra être en terre cuite et d'une teinte similaire aux constructions voisines.



L'introduction et le renforcement de la biodiversité urbaine sont un enjeu majeur du PLU de Collégien. Il se traduit, entre autres, par la mise en place d'un **Coefficient de Biotope par Surface (CBS)**.

Le coefficient fixe une obligation de maintien ou création de surfaces non imperméabilisées ou éco aménageables sur l'unité foncière qui peut être satisfaite de plusieurs manières : espace libre en pleine terre, surface au sol artificialisée, mais végétalisée sur une profondeur minimale déterminée par le règlement, toitures et murs végétalisés...

Les différentes manières de respecter cette obligation n'ayant pas la même efficacité du point de vue de la préservation de la biodiversité, le règlement du PLU peut ainsi prévoir un coefficient différent pour chacune d'entre elles permettant de prendre en compte cette différence d'efficacité.

A ce titre, le **Coefficient de Biotope par Surface** comporte également une part obligatoire à réaliser en espace vert de pleine terre, qui permet selon les secteurs de préserver une part d'espaces libres de construction et de jardins sur les parcelles. La part de pleine terre imposée sera ainsi moindre dans les secteurs denses pour permettre au pétitionnaire de développer d'autres solutions (en toiture, en façade...) pour contribuer à la végétalisation de la commune sans réduire le potentiel constructible sur son terrain. Par ailleurs, l'instauration du CBS a vocation à réduire les surfaces minéralisées liées au stationnement en surface en privilégiant l'utilisation de revêtements perméables.

L'article 4 comporte également des dispositions relatives au traitement des espaces libres et collectifs, notamment afin de promouvoir l'innovation architecturale et le développement de nouveaux usages relatifs au lien social et à l'agriculture urbaine.

PLAN DE VEGETALISATION



CBS = Coefficient de Biotope par Surface
PLT = dont surface de pleine terre imposée

Carte illustrative - non réglementaire
(cf. documents graphiques du règlement)

1. COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS) ET SURFACE DE PLEINE TERRE (PLT)

> Règle générale

Un Coefficient de Biotope par Surface (CBS)* minimal est imposé et comprend une part obligatoire de surface aménagée en pleine terre*(PLT). Le Coefficient de Biotope par Surface et la surface de pleine terre* sont calculés à la parcelle ou à l'unité foncière et sont fixés en fonction des secteurs figurant au Plan de végétalisation.

Pour mémoire, les surfaces de pleine terre* (PLT) et le Coefficient de Biotope par Surface (CBS)* imposés peuvent être calculés à l'échelle de l'opération dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble*.

> Calcul du Coefficient de Biotope par Surface

Le Coefficient de Biotope par Surface est calculé selon la formule suivante :

$$\text{CBS} = \text{Surface Eco-Aménagée} / \text{Surface de la parcelle}$$

La surface éco-aménagée étant la somme des surfaces favorables à la nature sur la parcelle, pondérées le cas échéant par un ratio correspondant à leurs qualités environnementales.

Des exemples de calculs du CBS sont présentés en annexe du règlement.

> Les surfaces sont pondérées par les ratios suivants :

- **Espaces verts en pleine terre : 1,0**

Terre végétale en relation directe avec les strates du sol* naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration des eaux de ruissellement.

Exemple :

- Jardin maraîcher ou horticole
- Fosse d'arbre
- Talus borduré
- Bassin non étanche

Pour mémoire, les surfaces de pleine terre* (PLT) imposées au Plan de végétalisation sont comprises dans le calcul du CBS sur l'unité foncière.

- **Espaces verts sur dalle CBS : 0,7**

Terrasse plantée avec une épaisseur de terre végétale d'au moins 30 cm. Si l'épaisseur de terre est inférieure, le coefficient est ramené à 0,5.

Exemple :

- Toiture-terrasse végétalisée
- Dalle végétalisée au rez-de-chaussée au-dessus de dalle de parking.





- **Surfaces semi-ouvertes CBS : 0,5**

Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation.

Exemple :

- Dallage de bois,
- Pierres de treillis de pelouse
- Terre armée
- Pavés drainants ou à joints engazonnés

En cas d'utilisation de produits commerciaux pouvant justifier d'un coefficient de perméabilité, ce dernier peut être repris dans le calcul du coefficient à condition que la mise en œuvre corresponde aux préconisations du fournisseur.

- **Surface verticale végétalisée : 0,3**

Réalisation de bordures en terre ou de dispositifs assurant la croissance des plantes le long d'une surface verticale.

Exemple :

- Mur végétalisé à partir du sol
- Mur végétalisé à partir de dispositif implanté sur le mur vertical
- Mur de soutènement permettant le développement des végétaux.

Des jardins verticaux et des jardins suspendus peuvent être aménagés sur les parois verticales et les toitures lorsque des conditions favorables à leur développement sont réunies (murs aveugles, bonne exposition, possibilité d'assurer l'entretien des plantations, arrosage automatique, etc.).

Si le mur ou la façade intègre sur toute sa hauteur des jardinières, des bacs plantés, ou tous systèmes permettant aux plantes de disposer d'un substrat nourricier, **le coefficient est porté à 0,7.**

- **Récupération des eaux de toitures : 0,3**

Afin de prendre en compte les dispositifs de récupération des eaux de toitures à des fins d'usage domestique. Un CBS de 0,3 s'applique aux surfaces faisant l'objet d'une collecte des eaux pluviales.

- **Arbres de hautes tiges* : + 0,01**

La plantation d'arbres de haute tige* donne droit à une majoration du CBS de 0,01 par arbre planté (soit +0,1 pour 10 arbres). Le calcul du CBS des arbres de hautes tiges s'ajoute à la surface sur laquelle ils sont plantés (pleine terre*, espace vert sur dalle...).

- **Surfaces imperméables CBS= 0**

Revêtement imperméable à l'air ou à l'eau sans végétation

Exemple :

- Aire de parking en enrobé



- Allée piétonne en asphalte, en dallage ou en pavés jointoyés au ciment ou à la colle
- Terrasse en béton
- Toiture en tuile, zinc ou ardoise.

> **Présence d'une végétation existante**

Si une végétation de qualité est présente sur la parcelle (arbres d'essence « noble », roseraie,...), celle-ci devra être préservée au maximum. Les surfaces occupées par ces végétaux pourront bénéficier d'un CBS majoré de 30 % . Dans le cas d'un arbre, cette surface concerne la surface au sol correspondant au houppier*.

> **Règles alternatives au CBS et aux surfaces de pleine terre**

En cas d'impossibilité technique avérée d'atteindre les objectifs chiffrés du CBS justifié par :

- L'existence d'un sol artificiel lié à des ouvrages publics (réseaux)
- La configuration du bâti historique sur la parcelle
- L'incompatibilité des caractéristiques géophysiques du sous-sol (terrains instables).
- La présence avérée d'un patrimoine archéologique

Les dispositions du CBS sont remplacées par la disposition suivante : La surface végétalisée doit être au moins égale à 40 % de la superficie des zones non construites et doit comporter une épaisseur de terre d'au moins 0,80 mètre, couche drainante comprise.

> **Construction existante**

- Les travaux de réhabilitation* et les changements de destination ne sont pas soumis au CBS et aux surfaces de pleine terre* imposés, à l'exception des dispositions relatives aux secteurs de mutation des zones d'activités.
- Les extensions* devront respecter le CBS applicable sur la parcelle, mais ne sont pas soumises aux surfaces de pleine terre* imposées
- Dans le cas de parcelle disposant d'un CBS inférieur au minimum requis, les extensions* et les aménagements ne pourront réduire le CBS existant sur la parcelle que dans les conditions suivantes :
 - pour des travaux de mise aux normes d'accessibilité,
 - pour des extensions* inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol*.



2. CBS ETENDU AUX « LIENS SOCIAUX » ET A CERTAINS USAGES

Afin de favoriser la vie collective et les comportements éco responsables, certains usages peuvent être intégrés au calcul du CBS. Dans ce cas, les surfaces allouées à ces usages sont soustraites de la surface totale de la parcelle.

CBS=Surface éco aménagée/(Surface de la parcelle - Surface des espaces partagés).

> Liste des espaces partagés pouvant intervenir dans le calcul du CBS par déduction de la surface de la parcelle

La réalisation d'espaces partagés participant directement à la vie sociale peut être considérée comme une intégration des activités humaines au contexte urbain :

- Les plantations sur le domaine public sous réserve d'une obtention d'un permis de végétaliser (voir annexe 1)
- Les espaces collectifs consacrés à l'agriculture urbaine hors sol (potagers sur dalle ou toiture, serres,...)
- Les aires de jeux et les installations sportives extérieures
- Les patios et les cours intérieures aménagés ou semi-aménagés
- Les cours et patios collectifs couverts sous réserve d'être végétalisés et de ne pas accueillir de stationnement de véhicules,
- les cages d'escaliers vitrées en façades. Les surfaces admissibles au décompte correspondent aux espaces partagés situés en façades et non concernés par l'emprise utile des déplacements.
- Les terrasses collectives
- Les locaux communs de convivialité et de services mutualisés (espace de repas extérieur, buanderies, ateliers de bricolages, chambre et studio indépendants partagés, etc...)
- les parvis piétons végétalisés ouverts et non clos en lien direct avec l'espace public.

Les projets de constructions supérieures à 30 logements devront comprendre au moins un espace partagé figurant dans la liste ci-dessus :

- à condition d'être un espace libre extérieur, hors toiture,
- d'être destiné aux jeux et aux loisirs (aire de jeux, table d'échec, espace lecture...)
- de représenter une surface minimum calculée de la manière suivante : Surface de l'espace de jeux = $30 \text{ m}^2 + (\text{Nombre de logements}/2)$

Ces espaces peuvent être mutualisés dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble. Leur regroupement en un seul espace partagé pourra être imposé.



1. STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

> Dispositions générales

- La création de places de stationnement des véhicules, résultant de l'application des règles définies ci-après, doit se faire en dehors des voies publiques.
- Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Dans le cadre d'une extension, d'une réhabilitation, changement de destination, il est exigé la réalisation d'un nombre de places calculé par différence entre les besoins antérieurs et les besoins du projet en appliquant les règles indiquées. Cette disposition ne s'applique pas en cas de projets :
 - sur une habitation existante n'entraînant pas la création de logement supplémentaire (réalisation d'une véranda, d'une pièce supplémentaire...);
 - pour les changements de destination et les réhabilitations des constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif existantes, visant la création de commerces, bureaux et services en secteur UGcb ;pour lesquels aucune norme de stationnement n'est fixée.
- En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, à savoir :
 - l'acquisition ou l'obtention d'une concession de places dans un parc privé de stationnement situé à proximité de l'opération

> Règles quantitatives de stationnement

- Le nombre de places de stationnement minimum imposé est reporté dans le tableau ci-après, en fonction des destinations et de leur localisation.

DESTINATION	NOMBRE DE PLACES MINIMUM	NOMBRE DE PLACES MINIMUM SECTEUR UGcb et UGcb
HABITATION		
Logements	1 place par tranche de 55 m ² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement	1 place par tranche de 80 m ² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement
Logements locatifs sociaux	1 place par logement	
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES		
Commerce et activités de services	Pas de place en dessous de 200 m ² de surface de vente 1 place par 60 m ² de surface de vente entre 200 m ² et 1000 m ² 1 place par 40 m ² de surface de vente au-delà de 1000 m ² 1 place dédiée uniquement aux livraisons au-dessus de 1000 m ² de vente La surface maximum dédiée au stationnement correspondant à 75% de la Surface de Plancher* ₁	
Hébergement hôtelier et touristiques	1 place par groupe de 3 chambres 1 place pour 10 m ² de salle de restaurant	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Bureaux et services	1 place par tranche* ₂ de 100 m ² de de surface de plancher	
Entrepôts	1 place par tranche * ₂ de 200 m ² avec la réalisation d'une place minimum Au-delà de 5000m ² 1 place pour 400m ² de Surface Plancher	
Artisanat	1 place par tranche * ₂ de 100 m ² de Surface Plancher Au-delà de 5000m ² 1 place pour 200m ² de Surface Plancher	
EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERETS COLLECTIFS		
Non réglementé		

*₁ Dans les conditions prévues à l'article L111-19 du Code de l'Urbanisme.

*₂ Même incomplète (exemple : pour la création de 160m² de bureaux , il sera exigé 2 places de stationnement minimum).

- Le nombre de places imposé est calculé par rapport au total des Surfaces de Plancher, des capacités ou du nombre de logements de l'opération. Si le nombre exigé de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.
- Un nombre maximum d'1 emplacement pour 45m² de surface de plancher créés est fixé pour les constructions de bureaux situées dans un rayon de 500m autour de la gare de Torcy figurant aux documents graphiques.

- Pour mémoire, conformément à l'article L111-19 du code de l'urbanisme :
 - « l'emprise au sol* des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce [...], ne peut dépasser 75 % de la surface de plancher* des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre*, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol* des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface ».
- **Véhicule en auto-partage et véhicules électriques**
 - Les aires de stationnement devront comporter une ou plusieurs bornes de recharge des véhicules électriques à partir des seuils suivants :
 - 30 logements pour les opérations résidentielles,
 - 3000 m² de Surfaces de Plancher* pour les bureaux,
 - 1000 m² de surfaces de Plancher* pour les commerces.
 - Dans le cas de mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, le nombre de places de stationnement à créer est réduit de 20 %.

Cette disposition ne concerne que les habitations et les bureaux.

> **Réalisation des aires de stationnement**



- Pour les opérations de 1 à 20 logements (individuels comme collectifs), la moitié des stationnements seront clos et couverts*. Dans le cas de la création d'une seule place de stationnement, celle-ci sera close et couverte*.

Une surface close et couverte est composée de quatre murs, d'une porte de garage et d'une toiture.
- Pour les opérations nécessitant plus de 20 places de stationnement, hors secteur UGact, 70 % au moins de ces places devront être :
 - Soit enterrées,
 - Soit en superstructure, à condition qu'elles soient liées à une opération de logements et qu'elles soient réalisées en soubassement d'un immeuble d'habitation, sur une hauteur maximale de 2 niveaux ou à condition qu'elles soient liées à la construction d'un équipement public d'intérêt général à caractère non industriel ou commercial,

- Soit semi-enterrées, à condition qu'elles soient liées à une opération de logements et en soubassement d'un immeuble d'habitation.

Dans tous les cas, l'intégration urbaine devra être particulièrement étudiée :

- les rampes d'accès devront être intégrées au maximum au bâti, sauf impossibilité technique avérée,
- les stationnements en surface devront être les moins visibles possible depuis la rue en privilégiant une implantation à l'arrière des constructions*.

- **En zone UGact :**

Le stationnement des véhicules devra être assuré par la création effective des emplacements sur le terrain.

- **Dans le secteur UGcba :**

La création de stationnements souterrains est interdite.

2. STATIONNEMENT DES CYCLES

> Dispositions générales

- Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux règles minimales fixées ci-après.

Cette disposition s'applique à partir de la création de surfaces de plancher* de plus de 300 m².

- Chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 0,75 m².

> Règles quantitatives de stationnement

- Le nombre de places de stationnement minimum imposé est reporté dans le tableau ci-après, en fonction des destinations et de leur localisation.

DESTINATION	SURFACE MINIMUM
Habitations et logements locatifs sociaux	- 1 emplacement minimum par logement pour les opérations de moins de 30 logements. - 1,5 emplacements minimum par logement pour les opérations de 30 logements et plus.
Hébergement hôtelier, Bureaux, Artisanat et Industries, Entrepôts	1 place par tranche de 150 m ² de surface de plancher*
Commerces	1 place par tranche de 200 m ² de surface de plancher*
Equipements publics ou d'intérêt collectif	La surface de stationnement à créer est estimée en fonction de l'importance, de la destination et des besoins du projet

Si le nombre exigé de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

> Réalisation des emplacements pour les cycles

- Les espaces aménagés pour le stationnement des cycles et des poussettes doivent être facilement accessibles depuis l'espace public et de préférence de plain-pied et intégrés au volume de la construction*.
- S'il existe un local spécifique pour les poussettes en Rez-de-chaussée*, le stationnement des vélos peut être aménagé au premier sous-sol à condition d'être facilement accessible dans de bonnes conditions de sécurité et isolé du stationnement des véhicules à moteur.
- La surface des locaux affectés au stationnement des vélos et des poussettes ne peut, dans le cas où elle est exigible, être inférieure au seuil minimal de 9 m².



Les nouvelles constructions ainsi que les interventions sur les bâtiments existants doivent exprimer une création architecturale en accord avec les principes d'ordonnement propre à la ville. L'innovation architecturale n'est pas laissée à l'appréciation des seuls maîtres d'œuvre. Ces derniers, dès les premières esquisses, doivent se rapprocher des services de la commune pour expliquer et convaincre de la pertinence des solutions proposées.

La commune, dans un esprit constructif, pourra préciser la philosophie générale du PLU quand sa traduction dans une règle est mal interprétée, notamment en matière d'intégration urbaine, de densité ou de prise en compte des objectifs environnementaux.

Sans préjuger des projets, la commune sera particulièrement attentive à ce qui contribue à la qualité du paysage urbain.

C'est donc au filtre de ces attentes, précisées ci-après, que la Ville mettra en œuvre l'article R111-27 du Code de l'urbanisme relatif à l'aspect des constructions.

1. INTEGRATION ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE DES PROJETS

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

De même, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur caractère architectural.

> Unité des matériaux

- Les différents murs d'un bâtiment y compris des annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie*publique, doivent être construits en matériaux de

même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur.

- Ils devront présenter un aspect harmonieux et donner des garanties de bonne conservation
- L'usage de matériaux naturels tels que briques de parement, pierre de taille ou moellon ou meulière, bois est recommandé.
- A défaut des enduits-ciments teintés sont admis dans des colorations ton pierre.

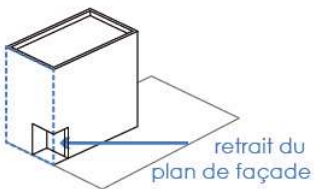
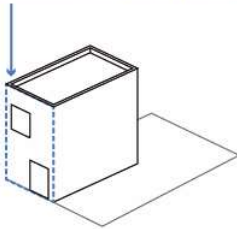
> Traitement des rez-de-chaussée

Le rapport entre l'espace public et toute construction ou propriété passe par une bonne délimitation de l'implantation et par un traitement harmonieux de la partie basse de la façade, très visible à la hauteur des yeux pour le piéton.

- Le traitement des ouvertures (halls d'entrée, parcs de stationnement, portes et baies...) doit privilégier une implantation dans le plan des façades; les retraits ne sont admis qu'en raison d'une expression architecturale répondant à une meilleure insertion dans l'environnement ou pour des impératifs de sécurité justifiés
- D'une manière générale, les transparences entre la rue et les espaces libres de fonds de parcelle ou de cœur d'îlots doivent être privilégiées.
- Les devantures commerciales doivent respecter les règles suivantes :
 - En cas de devantures se développant au rez-de-chaussée sous une corniche ou un bandeau filant, ceux-ci doivent être reconstitués s'ils ont été supprimés ou endommagés.
 - Les devantures peuvent être implantées, soit en saillie par rapport au plan de façade pour les devantures dites « en applique »*, soit en retrait limité (10 à 20 cm) pour les devantures « en feuillures »*.

PRINCIPE DU PLAN DE FACADE

Implantation dans Plan de façade



> Clôtures et aménagement des abords

- Les clôtures* bordant les voies devront d'une façon générale reprendre les principes types de clôtures* en cherchant ainsi à retrouver les éléments dominants des autres clôtures environnantes, qu'ils soient d'origine minérale, végétale ou mixte :
 - Même hauteur pour les murets
 - Même hauteur totale (avec les grillages ou les barreaudages)
 - Homogénéité des matériaux et des couleurs
 - La présence des végétaux.
- Les clôtures ne pourront dépasser une hauteur maximale de 1,60 mètre.
- Les clôtures* pleines de toute hauteur sont interdites.

- Pour les clôtures* constituées d'une partie basse pleine :
 - Les parties pleines seront limitées à 1,00 m de hauteur piliers exclus
 - les piliers ne devront pas excéder une section de 0,30 m x 0,30 m et ne pourront pas être liés entre eux dans leur partie supérieure par des éléments de type : linteaux, maçonnerie ou équivalent
 - la partie haute de la clôture sera constituée d'un dispositif à claire-voie
 - la hauteur totale est fixée à 1,60 mètres (le portail devra être traité dans les mêmes proportions que la clôture*).
- Pour les clôtures* modulées ou ondoyantes,
 - la hauteur maximum de la partie pleine pourra être portée ponctuellement à 1,30 m, le portail devant s'intégrer dans la modénature de la clôture*.
 - La partie pleine ne devra pas être ultérieurement agrémentée d'une grille ou de tout autre élément en partie supérieure, même ajouré.
 - Les matériaux retenus devront présenter une harmonie avec la construction* existante.
- Pour les clôtures* végétales (notamment dans les lotissements) :
 - Les haies seront implantées en limite de l'espace privé/public et devront avoir une largeur d'au moins 1 m.
 - Si une clôture* doit être implantée, elle sera faite en arrière de cette haie et constituée soit de ganivelle soit de grillage simple torsion ou droit
- Une hauteur supérieure peut être autorisée en cas de nécessité technique, fonctionnelle ou de sécurité.
- Les clôtures* sur limites séparatives* ne pourront excéder une hauteur de 1,60 m. Les clôtures d'origine minérale (fibro-ciment) ou métallique (tôles) sont interdites.
- L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures* ou alignement* de voirie, doit faire l'objet de réflexion au même titre que les constructions*, et leur traitement doit être soigné
- Sont interdits : les éléments et matériaux hétéroclites, comme les brises-vues de type bâches plastiques, palissades agglomérées et contre-plaqués, canisses, haies artificielles, panneaux de bois préfabriqués, les murs constitués de plaques pleines entre poteaux, les grillages de type panneaux soudés rigides, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ainsi que les plaques préfabriquées, pleines ou ajourées.

- **En zone UGact :**

Les clôtures doivent avoir une hauteur de 2m et seront doublées d'une haie.

> Essences végétales

D'une façon générale, les essences utilisées pour les plantations seront de type local afin de renforcer les « niches écologiques » leur nature peut être défensive, nourricière, esthétique dans ce dernier cas un choix devra être fait entre :

- Une approche horticole. Dans ce cas seront favorisées les plantes grimpantes et les lianes (rosier, glycines, etc...)
- Une approche plus naturelle qui favorise les essences d'arbres et arbustes que l'on retrouve dans les espaces naturels locaux.

La liste des espèces locales est jointe en annexe.

> Antennes et pylônes :

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire au maximum leur impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.



2. ARCHITECTURE RURALE

Les anciens bâtiments ruraux, par leur qualité architecturale, sont devenus des éléments du patrimoine architectural de la commune et méritent des mesures préservatrices. Toutefois, leurs logements ne répondent plus du point de vue de l'organisation interne, du confort, des surfaces des pièces, aux attentes des habitants.

- C'est pourquoi des transformations pourront être entreprises portant sur :
 - l'entretien et l'amélioration du bâti,
 - l'adaptation de la distribution interne,
 - la mise en conformité pour accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite
 - l'amélioration du confort et de l'équipement,
 - l'accroissement relatif des surfaces.
- Pour que cet architecture perdure et pérennise ses caractéristiques urbaines et architecturales spécifiques, ces transformations devront faire l'objet d'un projet respectueux du caractère originel du bâti.
- **Extensions :**
 - Les projets d'extension devront reprendre les volumes, les matériaux et percements conformes à l'esprit du bâtiment d'origine.
 - Des évolutions pourront être proposées, notamment dans au regard des matériaux utilisés dans la mesure où ceux-ci s'intègrent en continuité des existants et ne renient pas les

caractéristiques architecturale (éviter l'opposition ancien moderne)

- **Modifications de façades existantes :**

- A l'occasion de la réhabilitation ou d'un ravalement de façades, la suppression des éléments décoratifs (moultres, corniches, bandeaux, pilastres...) est interdite, sauf conditions particulières de dégradation.
- Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition de la façade existante. Le remplacement des menuiseries traditionnelles par des menuiseries à cote normalisée ou l'utilisation de celles-ci dans les nouveaux percements doit faire l'objet d'une étude particulière d'intégration. Dans le cas où des percements sont supprimés, il peut être imposé que les matériaux de remplissage soient posés en retrait du nu de la façade, afin de préserver la composition de la façade.

- **Les clôtures :**

- Le paysage du centre-bourg est très marqué par la présence des clôtures. Cette visibilité des plantations est souvent liée à la nature des clôtures qui maintiennent une transparence visuelle sur les jardins.
- La construction de murs de clôture pleins est interdite.
- Dans le secteur UGcb, les clôtures devront être traitées soit :
 - En lame de bois
 - En grillage non rigide
 - Composées d'une haie naturelle
 - la partie haute de la clôture sera constituée d'un dispositif à claire-voie.
- Pour les habitations dont les clôtures sont entièrement végétalisées, il est toutefois autorisé l'implantation d'un grillage non rigide sur la face intérieure de la clôture.
- Les clôtures* ne pourront excéder une hauteur de 1,60 m
- Sont interdits : les éléments et matériaux hétéroclites, comme les brises-vues de type bâches plastiques, palissades agglomérées et contre-plaqués, canisses, haies artificielles, panneaux de bois préfabriqués, les murs constitués de plaques pleines entre poteaux, les grillages de type panneaux soudés rigides, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ainsi que les plaques préfabriquées, pleines ou ajourées.



ZONES URBAINES VERTES (UV)



La zone UV regroupe des espaces urbains fortement végétalisés à vocation récréative et sportive. Ils sont aussi identifiés pour leur qualité paysagère, écologique. Ils participent directement de la qualité de vie à Collégien.

La zone UV comprend :

- Les parcs, les jardins, les principaux espaces verts publics, les vergers,
- Les parcs de sports et les plaines sportives,
- Le secteur de jardins maraîchers.
- Abords des grandes infrastructures

Le PLU vise, selon la nature des espaces concernés :

- A assurer leur préservation et à améliorer leur dimension écologique ou patrimoniale,

- Toute occupation et utilisation du sol est interdite à l'exception :
 - des constructions et installations nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des parcs, des installations sportives et des jardins vivriers.
 - Les aménagements d'utilité publique concernant l'accessibilité, l'hygiène, l'isolation phonique et thermique ou de sécurité, la production d'énergie renouvelable.
 - Des aménagements viaires rendus nécessaires.

> **Implantation des constructions* par rapport aux voies publiques ou privées**

- Les constructions devront s'implanter :
 - soit à l'alignement*,
 - soit en observant un retrait supérieur ou égal à 1 mètre à compter de l'alignement*.

> **Par rapport aux limites séparatives***

- Les constructions devront s'implanter :
 - soit en limites séparatives,
 - soit en retrait*, sans que celui-ci soit inférieur à 2,50 mètres.

- Les hauteurs de façade maximales (le plénum) sont mesurées :
 - du terrain naturel à l'égout de toiture ou à l'acrotère*,
 - au point de milieu de la construction ou, le cas échéant, des différents volumes la composant.
- La hauteur pour les constructions est limitée à 8m.
- Une hauteur maximale de 15m est fixée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, hors éventuelles constructions techniques en hauteur de type mâts ou antennes, qui ne sont pas réglementées.

- Il n'est pas fixé de CBS. Cependant, les constructions* et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité.
- Dans le cadre d'une construction nouvelle, les surfaces imperméabilisées ne pourront excéder 5% de la surface totale de la parcelle.

Il n'est pas fixé de règle

- Les stationnements destinés aux visiteurs et aux besoins propres des constructions devront faire l'objet de projet d'aménagement comprenant au moins 15% de zone plantée en pleine terre*
- Les aires de stationnement en surface devront être aménagées avec des revêtements perméables.

- Il n'est pas fixé de règle, toutefois les constructions* doivent s'intégrer dans la composition d'ensemble de l'espace paysager.



ZONES AGRICOLES (A)

La zone Agricole (A) correspond à l'ancienne zone NEa.

Elle correspond au secteur de protection de la vallée de la Brosse. Elle a pour vocation de préserver des terres agricoles au potentiel agronomique élevé et accueillir les constructions* et installations nécessaires aux exploitations agricoles, pastorale ou forestière ainsi qu'à l'évolution des bâtis patrimoniaux présents dans ce zonage.

> Dispositions générales :

La zone agricole A regroupe les secteurs agricoles ou à fort potentiel.

Elle a pour vocation de protéger le potentiel agronomique des sols.

Cette zone peut accueillir les constructions* et installations nécessaires aux exploitations agricoles

- Toute occupation et utilisation du sol* est interdite à l'exception :
 - des constructions* et installations, classées ou non, nécessaires à l'exploitation agricole et à leurs activités de diversification (transformation et vente des produits agricoles dans le prolongement de l'activité de production, accueil pédagogique).
 - des constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - des dépôts et stockages de toutes natures à l'air libre s'ils sont nécessaires à l'exploitation agricole, dans le respect des réglementations spécifiques, et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au paysage et à l'environnement
 - des dispositifs de mise en œuvre d'énergies renouvelables intégrés aux éléments architecturaux des constructions*.
 - des clôtures*
 - des extensions* et des annexes des bâtiments existants à usage d'habitation, sous réserve de ne pas dépasser une emprise au sol* de 20 m². Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de l'approbation du présent PLU.
 - du changement de destination, aménagement ou extensions des constructions existantes visant au maintien des bâtis patrimoniaux ou à la diversification des activités agricoles.
- Pour mémoire, sont également interdits :
 - Les terrains de camping* et de caravanning*.
 - Les aires de loisirs
 - Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets de tous types ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés.
 - Les opérations de défrichement dans les Espaces Boisés Classés* figurant comme tels aux documents graphiques.

> Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées

- Les constructions, à l'exception des constructions ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres et de 4 mètres pour les abris de jardin.
- Lorsqu'une construction* existante est implantée avec un recul* inférieur à 10 m à compter de l'alignement*, les extensions* pourront s'implanter dans la continuité de la construction principale*.
- En bordure de la RD 471 et de la RD 406, les constructions respecteront un recul de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie

> Par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 6 mètres.
- Les abris de jardin peuvent être implantés en limite séparative ou à un recul minimum de 2,50 mètres.

- Les hauteurs de façade maximales (le plénum) sont mesurées :
 - du terrain naturel à l'égout de toiture ou à l'acrotère*,
 - au point de milieu de la construction ou, le cas échéant, des différents volumes la composant.
- La hauteur pour les constructions, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, est limitée à :
 - 12 mètres pour les constructions à usage d'exploitation agricole
 - 7 mètres pour les autres constructions*, à l'exception des constructions* ou installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif pour lesquelles il n'est pas fixé de règle de hauteur
 - 2,5 mètres pour les abris de jardin
- Dans les cas d'une construction* existante dépassant les hauteurs maximales fixées à la disposition précédente, les extensions* et travaux de réhabilitation* sont autorisés pour une hauteur équivalente, sans toutefois la dépasser.
- Les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale* autorisée

- Il n'est pas fixé de CBS. Cependant, les constructions* et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité.

Il n'est pas fixé de règle

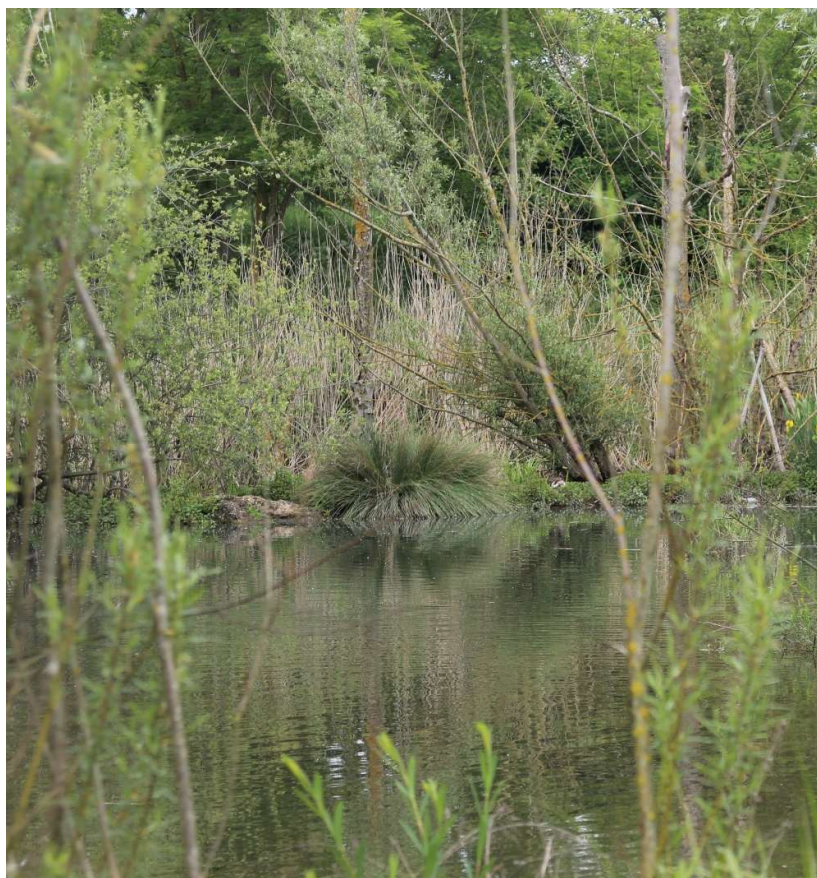
- Les stationnements destinés aux visiteurs et aux besoins propres des entreprises devront faire l'objet de projet d'aménagement comprenant au moins 15 % de zone plantée en pleine terre*
- Les aires de stationnement en surface devront être aménagées avec des revêtements perméables.

> Intégration architecturale des projets

- Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.
- Les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur caractère architectural.
- En cas de mise en œuvre, les dispositifs liés à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux thermiques et photovoltaïques...) seront intégrés aux éléments architecturaux des constructions. Cependant, l'installation de ferme type photovoltaïque est interdite.

> Aménagement des abords

- La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,60 mètre sauf impératif de sécurité
- Les clôtures* doivent être végétalisées et permettre la circulation de la petite faune (grillages à grandes mailles ou clôtures comportant des ouvertures de 15 cm par 15 cm min., au niveau du sol, tous les 8 mètres).
- Les murs pleins sont interdits, à l'exception des murs en pierres apparentes. Il sera préféré les clôtures du type champêtre (bois, végétaux locaux, grillage non rigide ...)
- Les haies doivent être composées de plusieurs essences végétales, non envahissantes et non exotiques.



ZONES NATURELLES (N)

La zone naturelle N regroupe les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de leur vocation forestière et de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages.

Il comprend un secteur intégrant une partie de la forêt de Ferrières. Ce secteur peut accueillir des aménagements publics de sports et de loisir dans un cadre paysager.

> Dispositions générales :

- Tous les types sont interdits, à l'exception de ceux correspondant aux prescriptions suivantes :
 - Les équipements publics ou d'intérêt collectif, les ouvrages techniques nécessaires aux services publics.
 - des constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - des extensions* et des annexes des bâtiments existants à usage d'habitation, sous réserve de ne pas dépasser une emprise au sol* de 20 m². Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de l'approbation du présent PLU,
 - Les dispositifs de mise en œuvre d'énergies renouvelables intégrés aux éléments architecturaux des constructions.
 - des démolitions
 - des réfections de bâtiments existants
- Pour mémoire, sont également interdits :
 - Les terrains de camping* et de caravaning*.
 - Les aires de loisirs et les centres équestres
 - Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets de tous types ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés.
 - Les opérations de défrichement dans les Espaces Boisés Classés* figurant comme tels aux documents graphiques.

> Implantation des constructions* par rapport aux voies publiques ou privées

- Les constructions* à l'exception des constructions* ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement* soit avec un recul* minimum de 4 mètres.
- Lorsqu'une construction* existante est implantée avec un recul* inférieur à 4 m à compter de l'alignement*, les extensions* pourront s'implanter dans la continuité de la construction principale*.

- En bordure de la RD 471 et de la RD 406, les constructions respecteront un recul de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie

> **Par rapport aux limites séparatives***

- Les constructions* doivent être implantées
 - Soit en limites séparatives*
 - Soit en retrait*, sans que celui-ci soit inférieur à 2,50 m

ARTICLE N 3

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

- Les hauteurs de façade maximales (le plénum) sont mesurées :
 - du terrain naturel à l'égout de toiture ou à l'acrotère*,
 - au point de milieu de la construction ou, le cas échéant, des différents volumes la composant
- La hauteur des constructions*, à l'exception des constructions* ou installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif est limitée à 10 mètres à l'exception des constructions* ou installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif pour lesquelles il n'est pas fixé de règle de hauteur
- Dans les cas d'une construction* existante dépassant les hauteurs maximales fixées à la disposition précédente, les extensions* et travaux de réhabilitation* sont autorisés pour une hauteur équivalente, sans toutefois la dépasser.
- Les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale* autorisée

ARTICLE N 4

BIODIVERSITE ET ESPACES PARTAGES

- Il n'est pas fixé de CBS
- Cependant, les constructions* et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité.

ARTICLE N 5

STATIONNEMENT

- Il devra être prévu un nombre de places suffisant correspondant aux besoins des constructions* et installations protégées, en dehors des voies publiques.
- Les aires de stationnement en surface devront être aménagées avec des revêtements perméables.

> Intégration architecturale des projets

- Les constructions*, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.
- Les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale.
- En cas de mise en œuvre, les dispositifs liés à l'utilisation des énergies renouvelables constitués de panneaux thermiques ou photovoltaïques seront intégrés aux éléments architecturaux des constructions*. Toutefois, il pourra être autorisé une implantation au sol* lorsque celle-ci est inférieure ou égale à une emprise de 100 m² et qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

> Aménagement des abords

- La hauteur totale des clôtures* est limitée à 1,60 m sauf impératif de sécurité.
- Les clôtures* doivent être végétalisées et permettre la circulation de la petite faune (grillages à grandes mailles ou clôtures comportant des ouvertures de 15 cm par 15 cm min., au niveau du sol, tous les 8 mètres).
- Les murs pleins sont interdits, à l'exception des murs en pierres apparentes. Il sera préféré les clôtures du type champêtre (bois, végétaux locaux, grillage non rigide ...)
- Les haies doivent être composées de plusieurs essences végétales, non envahissantes et non exotiques.



ANNEXES

ANNEXE 1 DELIBERATION « VEGETALISATION DU DOMAINE PUBLIC »

ANNEXE 2 LEXIQUE

ANNEXE 3 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*

ANNEXE 4 EXEMPLE DE CALCUL DU COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACES* (CBS)

ANNEXE 5 ESSENCES LOCALES DE SEINE-ET-MARNE

ANNEXE 6 LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Mairie de Collégien

Création du permis de végétaliser collégeois

PROJET DE DELIBERATION

Autorisation d'Occupation temporaire du domaine public à titre gratuit pour des projets contribuant au développement de la nature dans la commune.

Le patrimoine naturel de la commune de Collégien entretient une relation étroite avec les constructions bâties. Ce milieu vivant a su se faire une grande place dans les usages comme dans le cœur et l'imaginaire des Collégeois et des visiteurs. Ce patrimoine naturel en perpétuelle évolution s'est malheureusement appauvri au fil des ans. Il est toutefois très résilient. Il constitue un atout majeur de l'adaptation du territoire aux changements climatiques.

À ce titre, la municipalité souhaite concevoir autrement la commune et faire de la présence de la nature, l'un des axes structurants de son action pour améliorer l'empreinte écologique de Collégien et ainsi contribuer au bien-être de ses habitants. Cet objectif se traduit par des engagements forts en matière de végétalisation de l'espace public et des bâtiments, de livraison de nouveaux jardins et de développement de l'agriculture urbaine.

Les Collégeois partagent largement ces objectifs. La commune souhaite donc encourager le développement de la végétalisation du domaine public en s'appuyant sur une démarche participative et une forte implication des habitants et des associations, afin de :

- favoriser la nature et la biodiversité en ville ;
- participer à l'embellissement et à l'amélioration de notre cadre de vie ;
- créer des corridors écologiques et renforcer la trame verte de la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire ;
- changer le regard sur la commune ;
- créer du lien social, favoriser les échanges avec les autres, notamment ses voisins ;
- créer des cheminements agréables et ainsi favoriser les déplacements doux.

À cette fin, le « permis de végétaliser », délivré par la Mairie de Collégien au bénéfice des personnes morales de droit public et des personnes privées (physiques ou morales) ci-après dénommées « jardiniers » doit permettre aux Collégeois de devenir des jardiniers de l'espace public de la commune et de végétaliser Collégien sous forme de dispositifs variés : arbres notamment fruitiers, jardinières mobiles, tuteurs, clôtures, signalétique, plantations en pleine terre en pied d'arbre ou non, mobiliers urbains, tels les potelets, les pieds de façade, les fosses de plantations, ou toute autre forme laissée à son initiative et à sa créativité.

Ces permis de végétaliser seront délivrés sous forme d'autorisations d'occupation du domaine public.

Afin que ces nouveaux aménagements soient conformes tant à la politique environnementale de la commune, qu'au respect de la destination et des usages de l'espace public, l'attribution de ce permis de végétaliser passera par la signature et le respect d'une charte de végétalisation, qui synthétise les engagements réciproques de la commune et de ces citoyens-jardiniers.

Un modèle de permis de végétaliser et la charte de végétalisation sont annexés au présent projet de délibération.

Le jardinier pourra recevoir des conseils et poser toute question utile auprès des services des Espaces Verts. Sous réserve d'une autorisation, les projets de plantation pourront nécessiter l'ouverture de fouilles sur le domaine public. Dans ce cas, les éventuelles ouvertures de fouilles ou modifications de revêtements nécessaires à la réalisation du dispositif de végétalisation seront réalisées par les services de la commune.

- **Accès**

L'accès dont il est question au chapitre « conditions de desserte » du présent règlement correspond à l'espace donnant sur la voie*publique ou privée carrossable

- **Acrotère**

Mur ou muret en maçonnerie au-dessus d'une toiture-terrasse* ou en pente

- **Alignement**

L'alignement est la limite entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie*privée ou un emplacement réservé.

Dès lors qu'un alignement imposé (trait continu) est porté au document graphique, les constructions* ou parties de construction doivent être implantées sur cette limite dans le respect des dispositions de l'article 6 de la zone considérée.

Toutefois, des éléments de construction, tels qu'auvents, portiques, avancées de toiture, les équipements techniques liés aux différents réseaux, les saillies traditionnelles*, les éléments architecturaux, les balcons... ainsi que les parcs publics souterrains de stationnement ne sont pas soumis à cette règle, sauf disposition contraire explicite éventuelle dans le présent règlement ou le règlement graphique.

- **Annexe et local accessoire (40 m² maximum)**

Bâtiment ou partie de bâtiment dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone (liste d'exemples non exhaustive ; abris bois, abris de jardin, locaux piscine, locaux techniques, préaux, abris ou garages pour véhicules et vélos, car port, locaux poubelle, etc...)

- **Arbre de haute tige**

Toute espèce d'arbre ayant plus de 7 m de haut à l'état adulte. Ces arbres seront à planter dans un volume de terre végétale suffisant pour permettre leur bon développement, soit au minimum 1,50 x1,50x1,50

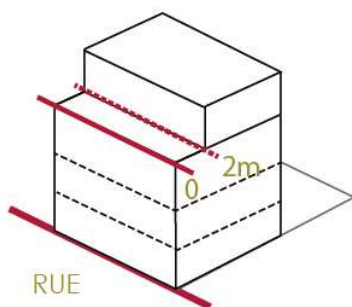
- **Attique**

Sont considérés comme attique le ou les deux derniers niveaux droits placés au sommet d'une construction et situés en retrait* d'au moins 2 m des façades. L'attique ne constitue pas un élément de façade.

- **Camping caravanning**

Etablissement public ou privé mettant des terrains à disposition des campeurs ou propriétaires de caravanes, contre paiement (ou même à titre gratuit), dans des conditions administratives qui lui sont propres. A distinguer des terrains de stationnement des caravanes habitées ou non.

ATTIQUE



- **Canopée urbaine**

La canopée urbaine concerne les étages supérieurs de la ville directement influencée par le rayonnement solaire et offrant éventuellement des vues lointaines ou rasantes sur les toitures. Dans le cadre du présent PLU, elle est considérée à la fois comme un habitat et un écosystème.

- **Carrière**

Lieu d'extraction de matériaux de construction (pierre, roche, sable). L'ouverture d'une carrière est soumise à autorisation préalable.

- **Changement de destination**

Modification de l'usage d'un local avec ou sans travaux, sans changer de destination (voir les destinations de l'annexe ci-dessous)

- **Coefficient de Biotope par Surface**

Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) permet, pour toute nouvelle construction de calculer les surfaces écoaménageables. Ces surfaces se caractérisent par un coefficient de valeur écologique compris entre 0 et 1

- **Clôture**

Une clôture enclose un espace, le plus souvent elle sépare deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés).

Ceci ne constitue pas une règle absolue, la clôture peut parfois être édifiée en retrait* de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement*.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme, un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation - espace activité - espace cultivé ; etc.

La clôture comprend les piliers et les portails.

- **Comble**

Volume compris entre le plancher haut du dernier étage d'un bâtiment et la toiture.

- **Construction**

Les constructions visées par le présent règlement sont celles définies par l'article L. 421-1 du Code de l'Urbanisme. En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la surface de plancher* au sens de l'article R. 112-2 du Code de l'Urbanisme.

- **Construction principale**

Constitue une construction principale toute construction qui présente une surface de plancher* supérieure ou égale à 20 m².

- **Construction* enterrée**

Constitue une construction* enterrée, toute construction* ne dépassant pas, en tout point, le niveau du terrain naturel. Pour les piscines, ne sont pas pris en compte les margelles et les plages ainsi que les dispositifs de sécurité.

- **Contigu**

Des constructions* ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions* seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, porche ou angle de construction*, etc., ne constituent pas des constructions* contigües.

- **Destination des constructions**

Le Code de l'Urbanisme détermine la liste des destinations qui peuvent être réglementées (utilisations et occupations du sol* interdites et soumises à conditions) : habitation, commerce et activités de service, exploitation agricole et forestière, services publics et équipements d'intérêt collectif, et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires. Une liste relative aux destinations est annexée au présent lexique.

- **Devanture en applique ou en feuillure**

Une devanture est dite en applique si les éléments constituant la vitrine sont implantés sur la façade en débord côté rue. Une devanture est dite en feuillure sur l'implantation des éléments de vitrine sont implantés dans le plan de la façade.

- **Éléments architecturaux**

Sont considérés comme éléments architecturaux les ouvrages en saillie des façades et des toitures, tels que portiques, auvents, bandeaux... mais ne créant pas de surface de plancher*.

- **Emplacement réservé en vue de la réalisation de logement ou de logement social**

En application de l'article L.123-2-5 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du règlement localisent sur des terrains des emplacements réservés pour la réalisation de programmes de logement et de logement social. Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L.123-17 et L.230-1 du Code de l'urbanisme auprès de la direction de la Ville chargée de l'urbanisme. Le droit de délaissement est le droit donné à un propriétaire foncier, dans certains périmètres et sous certaines conditions, de mettre en demeure une collectivité publique d'acquiescer ce terrain.

- **Emplacement réservé pour espace vert public**

En application de l'article L.123-1 § 8° du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels est interdite toute construction* ou tout aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L.123-17 et L.230-1 du Code de l'urbanisme auprès de la collectivité ou du service public bénéficiaire. Les emplacements réservés pour espaces verts, équipements et ouvrages publics sont recensés dans l'annexe III du règlement.

- **Emplacement réservé pour élargissement ou création de voie* publique communale, équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général**

En application de l'article L.123-1 § 8° du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels est interdite toute construction* ou tout aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

- **Emplacement réservé pour équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général**

En application de l'article L.123-1 § 8° du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels est interdite toute construction* ou tout aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

- **Emprise au sol***

L'emprise au sol* est la projection verticale du volume de la construction*, tous débords et surplomb inclus, exception faite des débords de toiture et des ornements tels que les éléments de modénature ou architecturaux lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements et qu'ils sont inférieurs ou égaux à 60 cm de débord (balcons...). Ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol, les sous-sols situés sous dalle supportant une épaisseur minimale de 2 mètres de terre végétale et comprenant, pour partie, des plantations d'arbres.

- **Emprises publiques**

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques : places et placettes, voies ferrées, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins publics, équipements publics...

- **Equipements techniques**

Il s'agit des équipements publics ou privés destinés à accueillir des fonctions d'intérêt collectif notamment dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, culturel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs divers.

- **Espaces Boisés Classés (EBC)**

Les Espaces Boisés Classés, délimités aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions des articles L. 130.1 et suivants du code de l'Urbanisme qui interdisent notamment tout changement de

destination* ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

- **Espace de pleine terre***

Les espaces de pleine terre* sont constitués d'espace perméable, libre de toutes constructions* et de toitures-terrasses végétalisées et doivent pouvoir recevoir des plantations. Les aires de stationnement et leurs accès* en sont exclus.

- **Espace libre**

Il s'agit de l'espace libre du terrain d'assiette d'une construction* faisant l'objet d'une autorisation, c'est-à-dire un espace consommé ni par le bâti, ni par les aires de stationnement en surface, ni par les rampes d'accès aux parkings.

Le traitement de l'espace libre* peut être de type végétal (jardin...) ou minéral (terrasse...).

- **Espace non construit**

Sur le terrain d'assiette d'une construction*, il s'agit de l'espace non consommé par le bâti.

Cet espace correspond à l'espace libre* (voir ci-dessus) augmenté des aires de stationnement en surface et des rampes d'accès aux parkings.

- **Exhaussement**

Élévation du niveau du sol naturel par remblai.

- **Extension**

Travaux sur une construction existante qui génèrent une augmentation de la surface de plancher.

- **Façade**

Chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment. Elles comprennent la façade principale, la façade arrière et les façades latérales (le plus souvent appelées pignons).

- **Façades principales visées à l'article 2**

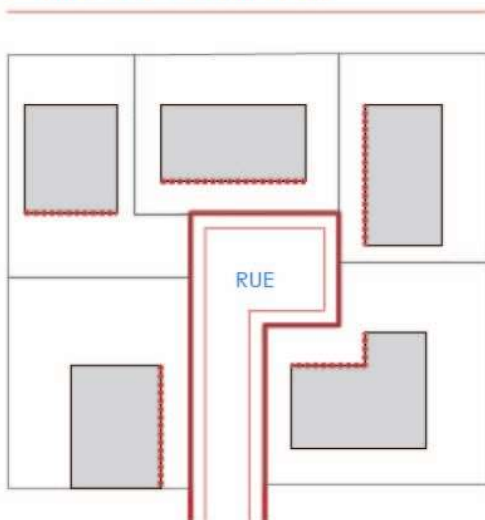
Dans l'article 2, le terme « façade principale » désigne deux côtés de la construction* dont l'un est « sur rue » (la façade principale avant) et l'autre correspond à la façade principale arrière. Le terme « façade principale » peut correspondre à un pignon sur rue.

La façade sur voie* ou espace public s'entend ici comme celle qui est la plus proche de cette voie* ou espace publique (voir croquis ci-après).

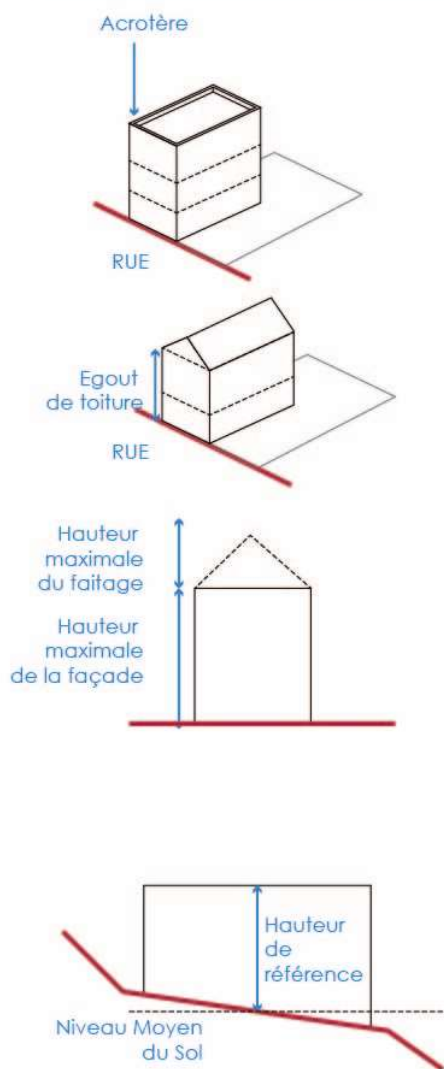
- **Habitat collectif**

Forme d'habitat comportant plusieurs logements (appartements), desservis par une entrée collective dans un même immeuble, par opposition à l'habitat individuel*.

FAÇADE PRINCIPALE (SUR RUE)

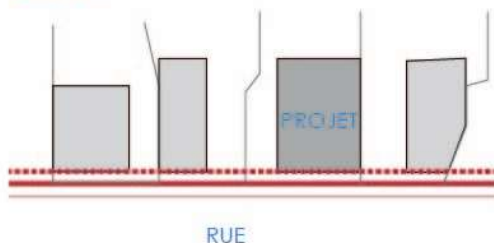


HAUTEUR



ORDONNANCEMENT DE FAIT

Exemple 1



- **Habitat individuel**

Forme d'habitat où chaque logement est desservi par une entrée individuelle, par opposition à l'habitat collectif*.

- **Habitat intermédiaire**

L'habitat intermédiaire correspond à des unités d'habitation groupées qui fonctionnent indépendamment les unes des autres et disposent d'Accès* individualisés.

- **Hauteur maximale**

Les hauteurs indiquées constituent des valeurs maximales.

La hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement* ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Lorsque le sol naturel est à un niveau inférieur à celui de la voirie, la hauteur des constructions* prise à compter de l'alignement* est mesurée à partir du niveau de la voirie au droit de la construction*.

Elle est calculée au point le plus haut de la construction

Sur les terrains en pente, la hauteur des constructions* est mesurée à partir du point médian de la parcelle. Si le terrain est de dimensions supérieures à 20 mètres, il est partagé en sections nivelées de 20 mètres dans le sens de la plus grande pente. La hauteur sera mesurée à partir de leur point médian

Ne peuvent dépasser de cette hauteur maximale que les ouvrages techniques indispensables et de faibles emprises.

Pour les façades arrière, les cotes altimétriques autorisées sont celles résultant du calcul pour la façade sur rue.

- **Houppier**

Partie d'un arbre constituée de l'ensemble des branches situées au sommet du tronc (des branches maîtresses aux rameaux).

- **Limites séparatives**

Il s'agit des limites entre propriétés voisines (hors limites avec l'espace public, cf. alignement*). On distingue :

- les limites latérales qui donnent sur les voies ou emprises publiques*,
- les limites de fond de parcelle qui se situent généralement à l'opposé des limites de l'espace public.

- **Logement social**

Il s'agit des logements tels que visés par l'article L-302-5 du Code de la Construction* et de l'Habitation entrant dans l'inventaire annuel réalisé par l'Etat au titre de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement urbain (SRU).

- **Marges de recul* portées sur les documents graphiques**

Bande de terrain inconstructible ou de constructibilité limitée dont la largeur est comptée à partir de l'alignement* ou d'une emprise

publique. Sur cette bande de terrain, les nouvelles constructions* admises sont très limitées et les travaux d'amélioration des constructions* existantes peuvent y être admis.

Dès lors qu'une marge de recul* est portée au document graphique, les constructions* ou parties de construction* doivent être implantées sur ou au-delà de cette limite dans le respect des dispositions de l'article 6 de la zone considérée. Toutefois, des éléments de construction*, tels qu'auvents, portiques, avancées de toiture, les équipements techniques liés aux différents réseaux, les saillies traditionnelles*, les éléments architecturaux, les balcons... ainsi que les parcs publics souterrains de stationnement peuvent être admis dans la marge de recul*.

- **Opération d'aménagement d'ensemble**

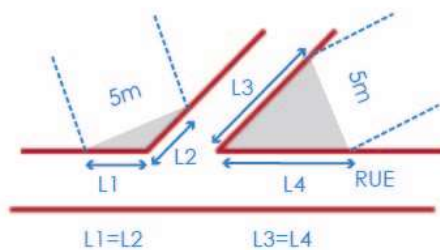
Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés et tout permis à condition qu'il porte sur l'ensemble des terrains du secteur de projet.

- **Ordonnancement de fait**

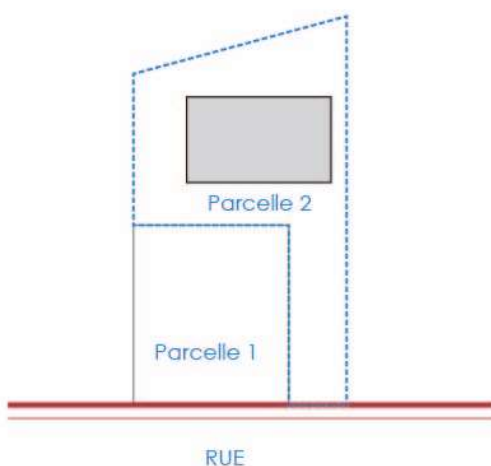
La notion d'ordonnancement n'est pas celle d'un alignement* strictement défini, mais celle d'une implantation similaire à celle de plusieurs constructions* voisines.

Le croquis illustre différents cas de figure montrant que cette règle favorise le maintien du paysage bâti de rue existant, lorsqu'il existe, sans constituer une contrainte rigide ou décalée par rapport au bâti existant.

PARCELLE D'ANGLE



PARCELLE EN DRAPEAU



- **Parcelle d'angle**

La limite d'implantation des constructions*, parties de construction* ou extensions* (hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux et balcons), doit respecter un pan coupé symétrique de 5 m minimum à l'intersection de voies ouvertes à la circulation automobile.

- **Parcelle en drapeau**

Une parcelle dite en drapeau est une parcelle ayant un accès* très étroit sur le domaine public et qui s'élargit en cœur d'îlot (cf. schéma ci-contre). Dans ce PLU, sont considérées comme parcelles en drapeau, les parcelles ayant cette configuration et dont l'accès* est inférieur ou égal à 5 mètres

- **Plancher**

Paroi horizontale constituant le sol d'un étage.

- **Pleine terre**

Un espace est de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés n'entravent pas le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique. Cependant, les ouvrages d'infrastructure profonds (réseaux, canalisations...) et les conduits d'infiltration des eaux pluviales de rétention ne sont pas de nature à disqualifier un

espace en pleine terre. Les espaces de pleine terre devront être végétalisés en surface.

- **Plan-masse**

Certains secteurs font l'objet de règles graphiques qui définissent précisément l'implantation des bâtiments futurs.

- **Plénum**

Le plénum est ici considéré comme le plafond de hauteur maximal déterminé à partir de la hauteur de façade maximale autorisée pour la façade principale.

- **Prospect**

Distance minimale autorisée entre les bâtiments, calculée pour un éclairage naturel satisfaisant de chacun d'eux. (Cette distance est variable en fonction du gabarit des constructions, des caractéristiques du site.)

- **Recul**

Le recul est la distance séparant la construction* des emprises publiques* ou des voies. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique ou de voie* ou d'emplacement réservé. Il est constitué par l'espace compris entre la construction* et ces emprises publiques* ou voies.

- **Réhabilitation**

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'un logement ou d'un bâtiment n'impactant pas sur le gabarit, le volume ou la hauteur du bâtiment.

- **Retrait**

Le retrait est la distance séparant la construction* d'une limite séparative (latérale ou de fond de parcelle). Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

- **Rez-de-chaussée**

Étage d'un bâtiment dont le plancher est le plus proche du niveau du sol extérieur.

- **Saillies traditionnelles**

Les saillies traditionnelles sont ainsi définies : seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis de fenêtre, cheminées, encadrements, pilastres, nervures, pare-soleil, garde-corps, oriels, marquises... ainsi que la partie des balcons qui ne dépasse pas de plus de 0,80 m le nu de la façade.

- **Secteur de recomposition urbaine**

Il s'agit de terrains ou d'ensemble de terrains qui, en raison de leur superficie importante, de leur statut particulier, de leur occupation du sol (friches urbaines actuelles ou sites devant se libérer à terme), ou d'actions complexes conduites dans le cadre de la politique de renouvellement urbain, doivent faire l'objet d'un projet global

d'aménagement portant sur la totalité des terrains situés dans l'emprise du secteur considéré.

Ces secteurs doivent s'aménager sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

- **Servitudes**

En dehors des servitudes d'urbanisme qui se concrétisent sous forme de règles particulières, imposées unilatéralement par le PLU, dans un but de composition urbaine, il existe :

- d'une part les servitudes de droit privé entre propriétés,
- d'autre part, les servitudes d'utilité publique, qui sont des limitations administratives au droit de propriété créées au cas par cas pour la protection d'ouvrages publics (exemple : protection des conduites enterrées) le bon fonctionnement des services particuliers (exemple : abords de cimetière).

Le PLU les reprend dans un but d'information et de classification. Chaque type de servitude d'utilité publique dépend d'un régime administratif particulier.

- **Sol ou terrain naturel**

Il s'agit du sol existant avant travaux, remblai ou déblai.

- **Sous-sol**

Étage de locaux souterrains ou enterrés situés au-dessous du Rez-de-chaussée* d'une construction*.

- **Socle des parkings souterrains**

Lorsqu'une hauteur maximale de cet élément est indiquée au présent règlement, il s'agit de la hauteur brute de la dalle couvrant le parking et non de la hauteur hors tout comprenant les éventuels aménagements paysagers (terre végétale, clôture* ou barrière de sécurité, etc.).

- **Surélévation**

Travaux réalisés sur une construction existante augmentant la hauteur sans modifier l'emprise au sol.

- **Surface close et couverte**

Une surface close et couverte est composée de quatre murs, d'une porte de garage et d'une toiture.

- **Surface de plancher (SP)**

La définition et le mode de calcul de la surface de plancher d'une construction* relèvent des articles du Code de l'urbanisme, circulaires et décrets suivants :

- Articles L. 112-1 et R. 112-2 du Code de l'urbanisme
- Circulaire Logements du 3 février 2012
- Article 25 de la loi du 12 juillet 2010

- Ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011
- Décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011.

- **Surface Utile**

- La surface utile est la surface intérieure des locaux d'activité. Les circulations et les locaux techniques n'entrent pas dans le calcul de la surface utile.
- Elle ne comprend donc pas : les circulations horizontales et verticales, les paliers d'étage, l'encombrement des murs, voiles, cloisons, gaines, poteaux... En revanche, les halls d'entrée ainsi que les espaces d'attente et d'orientation sont inclus.

- **Tènement, terrain ou unité foncière**

Une unité foncière, un terrain, un tènement sont un ilot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision

- **Toiture à pente**

Couverture qui comporte un ou plusieurs plans inclinés concourant à définir le volume externe visible de la construction.

- **Toiture-terrasse**

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

- **Toiture végétalisée**

Toiture plantée, hors terrasses privatives accessibles. L'épaisseur de terre doit au moins être égale à 0,1 mètre pour être pris en compte dans le calcul du Coefficient de Biotope par mètre.

- **Voie**

Les dispositions réglementaires s'appliquent à l'ensemble des voies, quel que soit leur statut (public ou privé), ou leur affectation* (voie piétonne, cycliste, route...). Toutefois les chemins piétonniers présentant une largeur d'une limite de propriété à l'autre inférieure ou égale à 4 mètres ne sont pas considérés comme des voies et ne sont donc pas soumis aux règles les concernant.

- **Voie*partagée**

Une voie*partagée a pour objectif de rendre plus sûrs, plus attractifs et plus conviviaux certains espaces urbains en privilégiant la circulation des modes doux. Dans une voie*partagée, la priorité est donnée aux piétons qui n'ont pas l'obligation de circuler sur les trottoirs et la vitesse des véhicules motorisés est limitée à 20 km/h.

- **Voie*ouverte à la circulation**

Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées ayant un intérêt ou susceptibles d'être classées dans le

domaine public, y compris les emplacements réservés, ainsi que les voies localisées au titre de l'article L.123.2.c ou L.123.3, conçues ou ouvertes à la circulation publique.

> Habitation

Cette destination comprend les logements et hébergements en tant qu'habitat résidentiel, habitat adapté tels que notamment les résidences services, les résidences et foyers destinés aux étudiants, aux jeunes travailleurs et aux travailleurs immigrants, aux personnes âgées, aux handicapés, aux adolescents et aux enfants, qui constituent leur lieu de résidence habituelle.

> Équipements d'intérêt collectif et services publics

La destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprend les sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires, locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;

Il s'agit des fonctions d'intérêt général, destinées à apporter une réponse à un besoin collectif, qu'il s'agisse d'un service public ou d'un organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif, par la mise à disposition d'installations administratives, hospitalières, sanitaires, sociales, de la petite enfance, scolaires, universitaires, culturelles, sportives, pénitentiaires, de la défense et de la sécurité, aires d'accueil des gens du voyage, etc.

Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication, etc.) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, etc.) constituent des équipements publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition.

> Commerce et activités de service

Comprends les « sous-destinations » suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La sous-destination « commerces » regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de services. La présentation directe au public constitue une activité prédominante.

Commerce alimentaire : alimentation générale, boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie, boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie, fromagerie, crèmerie, caviste, produits diététiques, primeurs...

Commerce non alimentaire : équipement de la personne (chaussures, lingerie, sports, prêt-à-porter), équipement de la maison (brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier, quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage), loisirs (sports hors vêtements, musique, vaisselle et liste de mariage), loisirs (sports hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie), divers (pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers,

fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie), coiffure, soins esthétiques et soins corporels, optique, médical et paramédical, agences (agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente, agences de voyages, auto-école), etc.

Services à la personne : établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage automobile, vidéothèque, salle de jeux, etc.), activités sportives et culturelles (cinémas, salles de spectacle), cafés et restaurants, etc.

L'hébergement hôtelier se distingue de l'habitation par le caractère temporaire de l'hébergement et celui de l'existence des services qui caractérisent l'activité d'un service hôtelier (restaurant, blanchisserie, accueil...). Il inclut, notamment, les hôtels, les motels, les pensions de famille, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme.

> **Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**

Comprends les « sous-destinations » suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

Les bureaux correspondent à des locaux où sont exercées des activités de services de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, services aux entreprises, autres professions libérales (architecte, géomètre, avocat, notaire, expert-comptable, infirmier...).

L'artisanat regroupe l'ensemble des activités de fabrication, pouvant comporter une activité complémentaire de vente au détail, exercée par des travailleurs manuels. Peuvent constituer des activités artisanales les activités suivantes : bâtiment, cordonnerie, photographie, reprographie, imprimerie, photocopie, serrurerie, pressing, repassage, confection, réparation, artisanat d'art, ateliers d'artistes, automobiles-motos-cycles (concessions, garage, réparation et vente de véhicule, station essence), etc.

L'industrie regroupe l'ensemble des activités collectives à destination principale de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital, pouvant comporter une activité complémentaire de vente en gros ou de détail, en lien avec l'activité principale.



une parcelle de
400 m²

avec une
emprise au
sol de la
construction de
150 m²

$$\text{CBS} = \frac{\text{surface éco-aménagée}}{\text{surface de la parcelle}}$$

EXEMPLE 1



toiture classique 150m²
CBS 0 = 150 x 0 = **0 m²**
+
stationnement en enrobé 100 m²
CBS 0 = 100 x 0 = **0 m²**
+
espace vert en pleine terre 150 m²
CBS 1 = 150 x 1 = **150 m²**

Surface éco-aménagée =
0 + 0 + 150 = 150 m²

$$\text{CBS} = \frac{150}{400} = 0,37$$

EXEMPLE 2



toiture classique 60 m²
CBS 0 = 60 x 0 = **0 m²**
+
toiture végétalisée 90 m²
CBS 0,7 = 90 x 0,7 = **63 m²**
+
stationnement en pavés engazonés
100 m² :
CBS 0,5 = 100 x 0,5 = **50 m²**
+
façade végétalisée simple
(sur 90m² de façade)
CBS 0,3 = 90 x 0,3 = **27 m²**
+
150 m² d'espace vert en pleine
terre
CBS 1 = 150 x 1 = **150 m²**

Surface éco-aménagée =
63 + 50 + 27 + 150 = 290 m²

$$\text{CBS} = \frac{290}{400} = 0,72$$

	<i>Espèce (nom latin)</i>		<i>Espèce (nom français)</i>	<i>Physionomie</i>	<i>Statut d' indigénat</i>	<i>Port</i>	<i>Nature du sol (pH)</i>	<i>Humidité du sol</i>	<i>Ensoleillement</i>	<i>Taillé en haie</i>	<i>Feuillage Caduc/Persistant</i>	<i>Période de floraison</i>	<i>Couleur de floraison</i>	<i>Hauteur âge adulte (en m)</i>	<i>Croissance</i>	<i>Épines/Toxicité/Médicinal</i>
Betula pubescens	Betula pendula	Berberis vulgaris	Betula pendula	Arbre	Indigène	Conique étroit	Acide	Humide	Soleil/Mi- ombre	non	Caduc	Avril	Jaune brun	15 – 20	Lente	Médicinal
Bouleau blanc	Bouleau verruqueux	Épine-vinette	Bouleau verruqueux	Arbre	Indigène	Conique étroit	Basique/Acide	Sec/Frais	Soleil	non	Caduc	Avril	Jaune brun	20 – 25	Lente	
Arbre	Arbre	Arbuste	Arbre	Arbre	Indigène	Arbuste	Neutre	Frais	Soleil/Mi- ombre	oui	Caduc	Avril/Juin	Jaune griffé de pourpre	1 – 3	Rapide	Épines/Médicinal
Indigène	Indigène	Indigène	Indigène	Arbre	Indigène	Conique large	Basique/Acide	Humide	Soleil/Mi- ombre	?	Caduc	Février /Avril	Ocre jaune (M), jaune brun (F)	18 – 30	Lente	Médicinal
Conique étroit	Conique étroit	Dressé	Conique étroit	Arbre	Conique large	Conique large	Basique/Acide	Humide	Soleil/Mi- ombre	oui	Caduc	Avril/Mai	Jaune vert	4 – 15	Lente	
Acide	Basique/Acide	Neutre	Basique/Acide	Arbre	Conique large	Conique large	Basique/Acide	Humide	Soleil/Mi- ombre	oui	Caduc	Avril/Mai	Jaune vert	4 – 15	Lente	
Humide	Sec/Frais	Frais	Sec/Frais	Arbre	Conique large	Conique large	Basique/Acide	Humide	Soleil/Mi- ombre	oui	Caduc	Avril/Mai	Jaune vert	4 – 15	Lente	
Soleil/Mi- ombre	Soleil	Soleil/Mi- ombre	Soleil	Arbre	Conique large	Conique large	Basique/Acide	Humide	Soleil/Mi- ombre	oui	Caduc	Avril/Mai	Jaune vert	4 – 15	Lente	
non	non	oui	non	Arbre	Conique large	Conique large	Basique/Acide	Humide	Soleil/Mi- ombre	oui	Caduc	Avril/Mai	Jaune vert	4 – 15	Lente	
Caduc	Caduc	Caduc	Caduc	Arbre	Conique large	Conique large	Basique/Acide	Humide	Soleil/Mi- ombre	oui	Caduc	Avril/Mai	Jaune vert	4 – 15	Lente	
Avril	Avril	Avril/Juin	Avril	Arbre	Conique large	Conique large	Basique/Acide	Humide	Soleil/Mi- ombre	oui	Caduc	Avril/Mai	Jaune vert	4 – 15	Lente	
Jaune brun	Jaune brun	Jaune griffé de pourpre	Jaune brun	Arbre	Conique large	Conique large	Basique/Acide	Humide	Soleil/Mi- ombre	oui	Caduc	Avril/Mai	Jaune vert	4 – 15	Lente	
15 – 20	20 – 25	1 – 3	20 – 25	Arbre	Conique large	Conique large	Basique/Acide	Humide	Soleil/Mi- ombre	oui	Caduc	Avril/Mai	Jaune vert	4 – 15	Lente	
Lente	Lente	Rapide	Lente	Arbre	Conique large	Conique large	Basique/Acide	Humide	Soleil/Mi- ombre	oui	Caduc	Avril/Mai	Jaune vert	4 – 15	Lente	
Médicinal		Épines/Médicinal		Arbre	Conique large	Conique large	Basique/Acide	Humide	Soleil/Mi- ombre	oui	Caduc	Avril/Mai	Jaune vert	4 – 15	Lente	
		Épines/Médicinal		Arbre	Conique large	Conique large	Basique/Acide	Humide	Soleil/Mi- ombre	oui	Caduc	Avril/Mai	Jaune vert	4 – 15	Lente	
		Épines/Médicinal		Arbre	Conique large	Conique large	Basique/Acide	Humide	Soleil/Mi- ombre	oui	Caduc	Avril/Mai	Jaune vert	4 – 15	Lente	
		Épines/Médicinal		Arbre	Conique large	Conique large	Basique/Acide	Humide	Soleil/Mi- ombre	oui	Caduc	Avril/Mai	Jaune vert	4 – 15	Lente	

<i>Espèce (nom latin)</i>	<i>Espèce (nom français)</i>	<i>Physionomie</i>	<i>Statut d' indigénat</i>	<i>Port</i>	<i>Nature du sol (pH)</i>	<i>Humidité du sol</i>	<i>Ensoleillement</i>	<i>Taillé en haie</i>	<i>Feuillage Caduc/Persistant</i>	<i>Période de floraison</i>	<i>Couleur de floraison</i>	<i>Hauteur âge adulte (en m)</i>	<i>Croissance</i>	<i>Épines/Toxicité/Médicinal</i>
<i>Crataegus laevigata</i>	Aubépine lisse	Arbuste	Indigène	Arrondi	Basique/Acide	Sec/Frais	Soleil/Mi- ombre	oui	Caduc	Mai	Blanc rose	5 – 8	Rapide	Épines/Médicinal
<i>Crataegus germanica</i>	Néflier commun	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Acide	Sec	Soleil/Mi- ombre	oui	Caduc	Mai/Juin	Blanc	3 – 6	Lente	Épines (souvent)/ Comestible
<i>Corylus avellana</i>	Noisetier	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique/Neutre	Sec	Mi-ombre/Ombre	oui	Caduc	Janvier/Mars	Jaunâtre	2 – 4	Rapide	Comestible
<i>Cornus sanguinea</i>	Cornouiller sanguin	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique/Neutre	Sec/Frais	Soleil/Mi- ombre	oui	Caduc	Mai/Juillet	Blanc	2 – 4	Moyen- ne	
<i>Cornus mas</i>	Cornouiller mâle	Arbuste	Indigène	Étalé bas	Basique/Neutre	Sec/Frais	Soleil/Mi- ombre	oui	Caduc	Mars/Avril	Jaune	3 – 5	Assez rapide	Comestible /Médicinal
<i>Carpinus betulus</i>	Charme commun	Arbre	Indigène	Ovale	Basique/Neutre	Sec	Mi-ombre/Ombre	oui	Marcescent	Avril/Mai	Jaune (M), vert (F)	15 – 25	Lente	

	<i>Esèce (nom latin)</i>								
Ilex aquifolium	Fraxinus excelsior	Frangula dodonei	Fagus sylvatica	Euonymus europaeus	Cytisus scoparius	Crataegus monogyna			
Houx	Frêne élevé	Bourdaine	Hêtre commun	Fusain d' Europe	Genêt à balais	Aubépine monogyne			
Arbuste	Arbre	Arbuste	Arbre	Arbuste	Arbuste	Arbuste			
Indigène	Indigène	Indigène	Indigène	Indigène	Indigène	Indigène			
Dressé	Étalé	Buissonnant	Étalé	Buissonnant	Étalé bas	Arrondi			
Neutre/Acide	Basique/Neutre	Basique/Acide	Basique/Acide	Basique/Neutre	Acide	Basique/Acide			
Sec/Frais	Frais/Humide	Sec/Frais	Sec	Frais	Sec/Frais	Sec/Frais			
Mi-ombre	Soleil/Mi- ombre	Soleil/Mi- ombre	Soleil	Soleil/Mi- ombre	Soleil	Soleil/Mi- ombre			
oui	oui	oui	oui	oui	oui	oui			
Persistant	Caduc	Caduc	Caduc	Caduc	Caduc	Caduc			
Mai/Juin	Avril/Mai	Mai/Juillet	Avril/Mai	Avril/Mai	Mai/Juillet	Mai			
Blanc	Jaune (M), vert (F)	Vert	Jaunâtre (M), vert (F)	Blanc- verdâtre	Jaune	Blanc			
5 – 15	30 – 40	2 – 5	20 – 30	3 – 7	1 – 1,5	6 – 9			
Assez lente	Rapide	Lente	Lente	Lente	Moyen- ne	Moyen- ne			
		Toxique/Médicinal	Médicinal	Toxique	Toxique	Épines/Médicinal			

							<i>Espèce (nom latin)</i>
Populus tremula	Populus nigra « variété Seine »	Malus sylvestris	Lonicera xylosteum	Ligustrum vulgare	Juniperus communis		
Peuplier tremble	Peuplier noir	Pommier des bois	Chèvrefeuille des haies	Troène commun	Genévrier commun		<i>Espèce (nom français)</i>
Arbre	Arbre	Arbuste	Arbuste	Arbuste	Arbuste		<i>Physionomie</i>
Indigène	Indigène	Indigène	Indigène	Indigène	Indigène		<i>Statut d' indigénat</i>
Étalé	Colonnaire	Étalé	Buissonnant	Buissonnant	Buissonnant		<i>Port</i>
Basique/Acide	Basique/Neutre	Basique/Acide	Basique/Acide	Basique/Neutre	Basique/Acide		<i>Nature du sol (pH)</i>
Frais/Humide	Frais/Humide	Sec	Sec/Frais	Sec/Frais	Sec/Frais		<i>Humidité du sol</i>
Mi-ombre/Ombre	Soleil/Mi- ombre	Soleil	Soleil/Mi- ombre	Soleil/Mi- ombre	Soleil		<i>Ensoleillement</i>
non	non	?	oui	oui	oui		<i>Taillé en haie</i>
Caduc	Caduc	Caduc	Caduc	Marcescent	Persistant		<i>Feuillage Caduc/Persistant</i>
Mai	Mars/Avril	Avril/Mai	Mai/Juin	Mai/ Juin	Avril/Mai		<i>Période de floraison</i>
Gris rouge (M), vert(F)	Rouge (M), vert (F)	Blanc rose	Blanc- jaunâtre	Blanc	Jaune (M), verdâtre(F)		<i>Couleur de floraison</i>
15 – 25	30 – 35	2,5 – 4	2 – 2,5	2 – 3	3 – 5		<i>Hauteur âge adulte (en m)</i>
Rapide audébut	Rapide au début	Moyen- ne	Moyen- ne	Moyen- ne	Lente		<i>Croissance</i>
		Comestible	Toxique/Médicinal	Toxique	Médicinal/Piquant		<i>Épines/Toxicité/Médicinal</i>

	<i>Quercus petraea</i>	<i>Pyrus pyraeaster</i>	<i>Pyrus cordata</i>	<i>Prunus spinosa</i>	<i>Prunus mahaleb</i>	<i>Prunus avium</i>	<i>Espèce (nom latin)</i>
Chêne sessile	Poirier sauvage	Poirier à feuilles en cœur	Prunellier	Cerisier Mahaleb	Merisier		<i>Espèce (nom français)</i>
Arbre	Arbre	Arbuste	Arbuste	Arbuste	Arbre		<i>Physionomie</i>
Indigène	Indigène	Indigène	Indigène	Indigène	Indigène		<i>Statut d' indigénat</i>
Étalé	Colonnaire	Étalé	Étalé	Étalé	Étalé		<i>Port</i>
Neutre/Acide	Neutre	Basique/Acide	Basique/Neutre	Basique/Neutre	Basique/Neutre		<i>Nature du sol (pH)</i>
Frais	Sec/Frais	Frais	Sec	Sec	Frais		<i>Humidité du sol</i>
Mi-ombre	Soleil/Mi- ombre	Soleil/Mi- ombre	Soleil/Mi- ombre	Soleil	Mi-ombre		<i>Ensoleillement</i>
non	oui	?	oui	oui	non		<i>Taillé en haie</i>
Caduc	Caduc	Caduc	Caduc	Caduc	Caduc		<i>Feuillage Caduc/Persistant</i>
Avril/Mai	Avril/Mai	Avril/Mai	Avril	Avril	Avril/Mai		<i>Période de floraison</i>
Jaune	Blanc	Blanc	Blanc	Blanc	Blanc		<i>Couleur de floraison</i>
30 – 40	4 – 6	5 – 15	1 – 4	6 – 10	20 – 30		<i>Hauteur âge adulte (en m)</i>
Assez lente	Moyen- ne	Rapide au début	Rapide	Moyen- ne	Rapide		<i>Croissance</i>
	Comestible	Épines (souvent)/ Comestible	Épines/Toxique/ Comestible		Comestible		<i>Épines/Toxicité/Médical</i>

		<i>Espèce (nom latin)</i>	
		<i>Espèce (nom français)</i>	
		<i>Physionomie</i>	
		<i>Statut d' indigénat</i>	
		<i>Port</i>	
		<i>Nature du sol (pH)</i>	
		<i>Humidité du sol</i>	
		<i>Ensoleillement</i>	
		<i>Taillé en haie</i>	
		<i>Feuillage Caduc/Persistant</i>	
		<i>Période de floraison</i>	
		<i>Couleur de floraison</i>	
		<i>Hauteur âge adulte (en m)</i>	
		<i>Croissance</i>	
		<i>Épines/Toxicité/Médicinal</i>	
Rosa agrestis	Ribes uva-crispa	Rhamnus cathartica	Quercus pubescens
Rosier agreste	Groseillier à macquereau	Nerprun purgatif	Chêne pubescent
Arbuste	Arbuste	Arbuste	Arbre
Indigène	Indigène	Indigène	Indigène
Buissonnant	Buissonnant	Buissonnant	Érigé
Basique	Basique/Neutre	Basique/Neutre	Basique
Sec/Frais	Sec/Frais	Sec/Frais	Sec
Soleil	Mi-ombre/Ombre	Soleil/Mi-ombre	Soleil/Mi-ombre
oui	oui	oui	non
Caduc	Caduc	Caduc	Caduc (parfois marcescent)
Juin/Juillet	Mars/Avril	Mai/Juin	Avril/Mai
Blanc	Rouge- verdâtre	Jaune	Jaune vert
1 – 2	0,8 – 1,5	2 – 7	8 – 15
Assez rapide	Rapide	Lente	Moyen- ne
Épines	Épines/Comestible	Toxique	

<i>Espèce (nom latin)</i>	Rosa arvensis													
<i>Espèce (nom français)</i>	Rosier des champs													
<i>Physionomie</i>	Arbuste													
<i>Statut d' indigénat</i>	Indigène													
<i>Port</i>	Buissonnant													
<i>Nature du sol (pH)</i>	Basique/Neutre													
<i>Humidité du sol</i>	Sec/Frais													
<i>Ensoleillement</i>	Mi-ombre													
<i>Taillé en haie</i>	oui													
<i>Feuillage Caduc/Persistant</i>	Caduc													
<i>Période de floraison</i>	Juin/Juillet													
<i>Couleur de floraison</i>	Blanc													
<i>Hauteur âge adulte (en m)</i>	0,5 – 1													
<i>Croissance</i>	Assez rapide													
<i>Épines/Toxicité/Médical</i>	Épines													
Rosa canina	Rosier des chiens	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique/Neutre	Sec	Soleil	oui	Caduc	Mai/Juillet	Rose pâle	1 – 4	Assez rapide	Épines/Comestible /Médical
Rosa micrantha	Églantier à petites fleurs	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique	Sec/Frais	Soleil	oui	Caduc	Juin/Juillet	Rose	1 – 2	Assez rapide	Épines
Rosa pimpinellifolia	Rosier pimprenelle	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique/Acide	Sec	Soleil	oui	Caduc	Mai/Juin	Blanc	0,8 – 2	Assez rapide	Épines
Rosa rubiginosa	Églantier couleur de rouille	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique/Neutre	Sec	Soleil	oui	Caduc	Juin/Juillet	Rose	2,5 – 3	Rapide	Épines/Médical
Rosa stylosa	Rosier à styles soudés	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique/Neutre	Frais	Soleil	oui	Caduc	Mai/Juillet	Blanc rose	2 – 3	Assez rapide	Épines

		<i>Espèce (nom latin)</i>	
		<i>Espèce (nom français)</i>	
		<i>Physionomie</i>	
		<i>Statut d' indigénat</i>	
		<i>Port</i>	
		<i>Nature du sol (pH)</i>	
		<i>Humidité du sol</i>	
		<i>Ensoleillement</i>	
		<i>Taillé en haie</i>	
		<i>Feuillage Caduc/Persistant</i>	
		<i>Période de floraison</i>	
		<i>Couleur de floraison</i>	
		<i>Hauteur âge adulte (en m)</i>	
		<i>Croissance</i>	
		<i>Épines/Toxicité/Médicinal</i>	
Sorbus aucuparia	Sorbus aria	Salix purpurea	Salix triandra
Sorbier des oiseleurs	Alisier blanc	Saule pourpre	Saule à trois étamines
Arbre	Arbre	Arbuste	Arbuste
Indigène	Indigène	Indigène	Indigène
Étalé	Ovale	Étalé bas	Buissonnant
Neutre/Acide	Basique/Acide	Basique/Acide	Basique/Acide
Frais	Sec	Frais/Humide	Frais/Humide
Soleil/Mi-ombre	Soleil/Mi-ombre	Soleil/Mi-ombre	Soleil/Mi-ombre
oui	oui	?	?
Caduc	Caduc	Caduc	Caduc
Mai/Juin	Mai	Mars/Avril	Avril/Mai
Blanc	Blanc	Blanc vert	Verdâtre
10 – 12	10 – 15	3 – 4	5 – 7
Moyen-ne	Assez rapide	Rapide	Rapide audébut

							<i>Espèce (nom latin)</i>
Ulmus laevis	Ulmus glabra	Ulex europaeus	Tilia platyphyllos	Tilia cordata	Sorbus torminalis		
Orme lisse	Orme blanc	Ajonc d' Europe	Tilleul à grandes feuilles	Tilleul à petites feuilles	Alisier torminal		<i>Espèce (nom français)</i>
Arbre	Arbre	Arbuste	Arbre	Arbre	Arbre		<i>Physionomie</i>
Indigène	Indigène	Indigène	Indigène	Indigène	Indigène		<i>Statut d' indigénat</i>
Ovale	Étalé	Dressé	Arrondi	Ovale	Ovale		<i>Port</i>
Basique/Neutre	Basique/Acide	Neutre/Acide	Basique/Acide	Neutre/Acide	Basique/Acide		<i>Nature du sol (pH)</i>
Frais	Frais	Frais	Frais/Humide	Sec	Sec		<i>Humidité du sol</i>
Soleil/Mi-ombre	Soleil/Mi-ombre	Soleil	Soleil/Mi-ombre	Mi-ombre	Soleil/Mi-ombre		<i>Ensoleillement</i>
?	?	oui	non	oui	oui		<i>Taillé en haie</i>
Caduc	Caduc	Persistant	Caduc	Caduc	Caduc		<i>Feuillage Caduc/Persistant</i>
Avril/Mai	Avril/Mai	Mars/Mai	Juin/Juillet	Juin	Mai/Juin		<i>Période de floraison</i>
Rose	Rouge	Jaune	Jaune pâle	Jaune pâle	Blanc		<i>Couleur de floraison</i>
15 – 20	15 – 25	1 – 2,5	10 – 40	15 – 20	10 – 15		<i>Hauteur âge adulte (en m)</i>
Assez rapide	Lente	Rapide	Assez rapide	Moyen- ne	Assez lente		<i>Croissance</i>
		Épines	Médicinal	Comestible /médicinal			<i>Épines/Toxicité/Médicinal</i>

	<i>Espèce (nom latin)</i>		
Viburnum opulus	Viburnum lantana	Ulmus minor	
Viorne obier	Viorne lantane	Petit orme	
Arbuste	Arbuste	Arbuste	<i>Physionomie</i>
Indigène	Indigène	Indigène	<i>Statut d' indigénat</i>
Buissonnant	Buissonnant	Ovale	<i>Port</i>
Basique/Neutre	Basique/Neutre	Basique/Neutre	<i>Nature du sol (pH)</i>
Sec/Frais	Sec/Frais	Frais	<i>Humidité du sol</i>
Soleil/Mi- ombre	Soleil/Mi- ombre	Soleil/Mi- ombre	<i>Ensoleillement</i>
oui	oui	non	<i>Taillé en haie</i>
Caduc	Caduc	Caduc	<i>Feuillage Caduc/Persistant</i>
Mai/Juin	Mai/Juin	Mars/Avril	<i>Période de floraison</i>
Blanc	Blanc	Jaune vert	<i>Couleur de floraison</i>
2 – 5	3 – 4	10 – 30	<i>Hauteur âge adulte (en m)</i>
Moyen- ne	Moyen- ne	Rapide	<i>Croissance</i>
Toxique	Toxique	Médicinal	<i>Épines/Toxicité/Médicinal</i>

Emplacement réservé N°1**Objet** : extension du cimetière et aménagements paysagers**Surface** : 1 383 m²**Bénéficiaire** : Commune de Collégien