



PLAN LOCAL D'URBANISME  
**CHAMPIGNY COMME ON L'IMAGINE**

**NOTICE  
EXPLICATIVE**

REVISION APPROUVEE PAR DELIBERATION DU CONSEIL TERRITORIAL  
PARIS-EST-MARNE & BOIS LE 25 SEPTEMBRE 2017 ET MODIFIEE LES  
1<sup>ER</sup> OCTOBRE 2019 ET 29 JUILLET 2021

MODIFICATION N°3 ENGAGEE PAR ARRETE DU PRESIDENT  
TERRITORIAL PARIS-EST-MARNE & BOIS LE 6 JUILLET 2022

Le Président de l'EPT  
Paris-Est-Marne & Bois



## SOMMAIRE

1.	INTRODUCTION .....	4
2.	COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE .....	4
3.	LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU .....	6
3.1	Justification et contenu de la procédure.....	6
3.2	Le déroulement de la procédure .....	7
3.3	Avancement de la procédure sur Champigny-sur-Marne .....	9
3.4	Le contenu du dossier de modification .....	9
1.	MISE EN COHERENCE DU PLAN DE ZONAGE AVEC LES NOUVEAUX SITES D'IMPLANTATION D'EQUIPEMENTS MUNICIPAUX .....	12
1.1	Création de nouveaux emplacements réservés pour équipements au plan de zonage .....	12
1.2	Création de nouveaux emplacements réservés pour voirie au plan de zonage.....	14
1.3	Suppression d'une partie d'un ER pour voirie inscrit au plan de zonage .....	19
1.4	Modification d'un « linéaire commercial » inscrit au plan de zonage .....	19
2.	CLARIFIER CERTAINS POINTS POUR UNE MEILLEURE INTELLIGENCE DU DOCUMENT .....	20
2.1	Précisions et clarifications de définitions dans le lexique du règlement.....	20

# Préambule

## 1. Introduction

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) révisé de la commune de Champigny-sur-Marne a été approuvé le 25 septembre 2017 ainsi que modifié le 1<sup>er</sup> octobre 2019 et le 29 juin 2021 par délibérations du Conseil Territorial.

Les projets d'équipements portés par la municipalité nécessitent quelques adaptations du PLU pour permettre leur réalisation.

La présente notice a pour objet de présenter et d'éclairer les changements nécessaires fondant cette **modification n°3** du PLU de Champigny-sur-Marne.

## 2. Coordonnées du Maître d'Ouvrage

La procédure de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Champigny-sur-Marne est menée par l'Etablissement Public Territorial ParisEstMarne&Bois, sous l'autorité de :

**M. Olivier Capitanio, Président de l'EPT Paris Est Marne & Bois**

14 rue Louis Talamoni, 94500 Champigny sur Marne

**En lien avec la commune de Champigny-sur-Marne,**

**Sous l'autorité du Maire, M. Laurent Jeanne**

14 rue Louis Talamoni, 94500 Champigny sur Marne

L'objet du présent dossier de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Champigny-sur-Marne répond à la volonté :

- ~~– d'adapter le PLU pour permettre la réalisation de l'opération mixte Eugénie Cotton (groupe scolaire et logements),\*~~
- de mettre en cohérence le plan de zonage avec les nouveaux sites d'implantation d'équipements municipaux (médiathèque, ~~groupe scolaire Jacques Solomon~~\* et centre municipal de santé),
- de préciser un axe de développement et préservation du commerce de détail et de la restauration,
- de créer de nouveaux emplacements réservés pour voirie,
- d'ajuster certains points du règlement pour une meilleure compréhension du document.

\* Points retirés de la modification, suite à la première décision de la MRAE n °MRAE DKIF-2022-136 en date du 11 août 2022.



Plus précisément, elle se traduit par :

#### Dans les définitions du Règlement :

- La précision de la définition d'arbre de grande envergure, arbre de haute tige et haie vive.

#### Dans le plan de zonage :

Par les modifications, suppression partielle et créations d'emplacements réservés (ER) pour voirie suivants :

- Suppression d'une partie de l'ER n°15 sur la rue du Marché ;
- Prolongement de la rue Rodin jusqu'à la rue Jules Appert vers la rue de l'étang ;
- Modification de l'ER du sentier des Bas Bonne Eau ;
- Création pour la passerelle Camille Pissarro ;
- Création au niveau du chemin latéral des Courtilles ;
- Prolongement du chemin latéral nord ;
- Sente piétonne le long du lycée Gabriel Péri ;
- Elargissement de la partie nord de la rue des Hauts-Perreux ;
- Elargissement de la rue de Grefuhle ;
- Elargissement de la rue du Monument.

Ainsi que des modifications de zonage et des créations d'emplacements réservés liés aux nouveaux équipements culturels, de santé et scolaire :

~~— Suppression zone UL du groupe scolaire Eugénie Cotton ;~~

~~— Création d'une nouvelle zone UL pour le nouveau groupe scolaire Jacques Solomon ;~~

- Création d'un emplacement réservé pour équipement pour la nouvelle médiathèque du centre ;
- Création d'un emplacement réservé pour la future halle gourmande ;
- Création d'un emplacement réservé pour équipements pour la nouvelle médiathèque du « Haut », ~~le nouveau groupe scolaire Jacques Solomon~~ et espace public ;
- Création d'un emplacement réservé pour le nouveau Centre Municipal de Santé.

Enfin, par la modification de l'axe de préservation et de développement du commerce de détail et de la restauration à l'angle de la rue du Monument et de l'avenue Max Dormoy.

La présente procédure modifie plusieurs documents mais ne porte pas atteinte à l'économie générale du document d'urbanisme comme cela est précisé dans la présente notice explicative :

- Pièce 4.1- Règlement
- Pièce 4.2- Document graphique

Par ailleurs, les protections paysagères et patrimoniales ne sont pas impactées.

### **3. La procédure de modification du PLU**

#### **3.1 Justification et contenu de la procédure**

Conformément à l'article L. 153-36 du Code de l'Urbanisme, les adaptations prévues relèvent du champ d'application de la procédure de modification dans la mesure où elles :

- ne changent pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- n'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser ;
- modifient le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Le contenu du remaniement apporté dans le cadre de cette procédure au dossier de PLU respecte strictement ces dispositions et s'inscrit donc totalement dans le cadre d'une modification.

L'article L.153-41 stipule :

*« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultantes, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. ».

## 3.2 Le déroulement de la procédure

On trouvera ci-après le détail de la procédure de modification. **Cinq grandes étapes jalonnent cette procédure.**

### 1 - Le lancement de la procédure

Conformément à l'article L.153-37 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification est engagée à l'initiative du Président de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois qui établit le projet de modification.

### 2- Avis de l'autorité environnementale

Conformément à l'article R104-33 du code de l'urbanisme, le projet de modification doit être notifié à l'autorité environnementale dans le cadre d'une demande d'examen au cas par cas qui dispose d'un délai de deux mois pour rendre sa décision de soumettre ou dispenser le projet d'une évaluation environnementale.

### 3 - La transmission du dossier de modification aux personnes publiques avant l'ouverture de l'enquête publique

Ainsi qu'il résulte des articles L. 132-7, L.153-39 et L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification doit être notifié avant ouverture de l'enquête publique à :

- Préfecture du Val-de-Marne
- Sous-Préfecture du Val-de-Marne
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Val de Marne
- Chambre Interdépartementale d'agriculture d'Ile-de-France
- Ile-de-France Mobilités
- Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris Val-de-Marne
- Conseil Départemental du Val-de-Marne
- Conseil Régional d'Ile-de-France
- Grand Paris Sud Est Avenir
- Métropole du Grand Paris

- SMAP du Val-de-Marne
- DRIEAT du Val de Marne
- DRIHL du Val de Marne
- DRIA AF
- Société du Grand Paris
- Ville de Champigny-sur-Marne
- Ville de Bry-sur-Marne
- Ville de Joinville-le-Pont
- Ville de Le Perreux-sur-Marne
- Ville de Nogent-sur-Marne
- Ville de Saint-Maur-des-Fossés
- Ville de Villiers-sur-Marne
- Ville de Chennevières-sur-Marne
- Ville du Plessis-Trévisé
- EpaMarne
- Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France
- Syndicat des Eaux d'Ile-de-France

Cette notification ne constitue pas une procédure de consultation, mais vise uniquement à informer ces différentes personnes publiques du projet de modification envisagé.

#### **4 - L'enquête publique**

L'EPT prend un arrêté d'ouverture de l'enquête publique et publie dans deux journaux locaux, l'avis d'ouverture de l'enquête publique sur la modification du PLU (15 jours au moins avant le début de l'enquête, puis dans les 8 premiers jours de celle-ci). De même, un affichage réglementaire doit être effectué.

L'enquête est conduite conformément aux dispositions réglementaires générales.

Le commissaire enquêteur rend son rapport et ses conclusions dans un délai maximum de 1 mois à l'issue de l'enquête publique.

#### **5 - L'approbation de la modification**

À l'issue de l'enquête publique, le dossier de modification du PLU, éventuellement adapté pour tenir compte des avis des PPA et des résultats de l'enquête, est approuvé par délibération de l'EPT. La délibération d'approbation de la modification du PLU et les mesures de publicité marquent l'achèvement de la procédure.

### 3.3 Avancement de la procédure de modification du PLU de Champigny-sur-Marne

- Arrêté d'engagement n°2022-A-913 en date du 06 juillet 2022
- Notification du dossier à la Mission régionale de l'Autorité environnementale le 13 juillet 2022
- Décision de la MRAE le 11 août 2022, soumettant le projet à évaluation environnementale
- Notification du dossier modifié à la MRAE le 16 septembre 2022
- Avis conforme de la MRAE du 1<sup>er</sup> décembre 2022 concluant à l'absence de nécessité d'évaluation environnementale
- Notification du dossier aux Personnes Publiques Associées le 8 décembre 2022
- Arrêté d'ouverture d'enquête publique n°2022-A-1158 en date du 15 décembre 2022

### 3.4 Le contenu du dossier de modification

Conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme, le dossier de modification comporte les pièces suivantes :

- **La présente notice complémentaire au Rapport de Présentation du PLU en vigueur** qui expose les motifs des changements apportés par la modification. Elle aura pour objet de décrire la nature des différentes modifications apportées au document d'urbanisme et de démontrer qu'elles ne remettent pas en cause l'économie générale du document d'urbanisme en vigueur :
  1. **Elle rappelle le diagnostic** permettant de comprendre le contexte et les motivations de l'évolution.
  2. **Elle démontre** la compatibilité des évolutions concernées avec les choix retenus pour établir le document d'urbanisme et **expose** les motifs des évolutions et leur compatibilité avec les orientations d'aménagement.
- Le **règlement d'urbanisme et ses annexes modifiés**, incluant toutes les modifications de textes nécessaires dans les différents articles pour répondre aux objectifs de la procédure de modification du PLU ;
- Le **plan de zonage ainsi que le plan de dispositions particulières modifié**, faisant notamment apparaître, selon les besoins de l'évolution concernée, les évolutions de zonage et des prescriptions graphiques.

## Partie 1 : Diagnostic et état initial de l'environnement

Les éléments présentés ci-après sont issus du diagnostic et de l'état initial de l'environnement du rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme révisé tel qu'approuvé en 2017.

Ils donnent un éclairage quant au contexte champinois, et permettent de mieux comprendre les motivations de la présente modification du Plan Local d'Urbanisme.



## 1. Un tissu urbain en mutation dominé par le bâti pavillonnaire

L'identité de la commune de Champigny-sur-Marne est fortement liée à un bâti pavillonnaire, aux formes certes variées, mais étendu sur l'ensemble du territoire.

**L'habitat individuel est très présent sur l'ensemble du territoire de Champigny** et dans tous les quartiers de la ville, à l'exception des opérations d'immeubles collectifs réalisées dans la deuxième moitié du XX<sup>ème</sup> siècle, telles que « Les Mordacs » et « Le Bois l'Abbé ».

Les quartiers de Coeuilly et du Village Parisien regroupent ainsi en grande majorité des maisons individuelles. L'habitat individuel constitue également l'essence du tissu bâti des quartiers des Coteaux, du Plateau, du Tremblay, du Plant et du Plant Curie.

Les secteurs pavillonnaires se différencient cependant par la taille des maisons, la forme, l'organisation et la taille des parcelles. On rencontre plusieurs situations :

- des parcelles et des maisons de tailles différentes,
- des tailles de parcelles et de maisons uniformes,
- un parcellaire hérité du passé horticole et viticole de la commune dans les secteurs des « Simonettes » et des « Coteaux »,
- un parcellaire diversifié dans les quartiers Plant et Plant-Curie.

**En centre-ville, le bâti est assez uniforme, caractérisé par une faible densité** : 90 % des surfaces bâties ne dépassent pas 15 m. Cette faible hauteur s'explique par l'importance des zones pavillonnaires dans l'ensemble des quartiers de la commune de Champigny. Les bâtiments de plus grande hauteur (plus de 15 mètres) correspondent à des immeubles de logements situés principalement autour de la future gare, sur les bords de la Marne et, au Nord-Est, aux Quatre Cités.

## 2. Un territoire à enjeu écologique

Dans l'ensemble des communes voisines, la commune de Champigny-sur-Marne fait figure d'exception : implantée dans un ensemble de territoires très artificialisés, elle se distingue par sa quantité d'espaces verts.

La trame verte et bleue du territoire est plurielle. Les îles de la Marne présentent un enjeu écologique fort. Plusieurs parcs (Parc du Tremblay, Parc départemental du Plateau), prairies, friches sont d'autres zones à potentiel écologique notoire. La trame verte est complétée de multiples espaces verts, sites municipaux de nature ordinaire, source d'intérêt pour la biodiversité. De même, les corridors assurent les connexions entre les sites municipaux de nature ordinaire et /ou des secteurs reconnus pour leur intérêt écologique à l'échelle régionale. Notons que dans le PLU actuel, il n'y a pas de portée réglementaire à ces éléments. L'atout environnemental et paysager participe de l'identité de la commune.

La préservation de ces espaces doit pouvoir aller de pair avec la mutation des espaces urbains, et notamment la densification du bâti. Afin que la densification soit un levier, et non une contrainte à la préservation environnementale, il est nécessaire de porter une attention aux respirations urbaines.



## Partie 2 : Motivation et contenu de la modification du Plan Local d'Urbanisme

La présente modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Champigny-sur-Marne répond à la volonté :

- d'adapter le PLU pour permettre la réalisation de l'opération mixte Eugénie Cotton (groupe scolaire et logements),
- de mettre en cohérence le plan de zonage avec les nouveaux sites d'implantation d'équipements municipaux (médiathèques, groupe scolaire Jacques Solomon, halle gourmande et centre municipal de santé),
- de préciser un axe de développement et préservation du commerce de détail et de la restauration,
- de créer de nouveaux emplacements réservés pour voirie,
- d'ajuster certains points du règlement pour une meilleure compréhension du document.

Ce dossier de modification a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas auprès de la Mission Régionale d'Autorité environnementale, MRAe d'Île-de-France, le 13 juillet 2022.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Île-de-France, qui en a délibéré collégalement le 11 août 2022, a décidé que la modification n° 3 du plan local d'urbanisme (PLU) de Champigny-sur-Marne, telle que présentée dans le dossier de demande, est soumise à évaluation environnementale.

Les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de l'évaluation environnementale de la modification n°3 du PLU sont explicités dans la motivation de la présente décision. Ils concernent notamment :

- l'analyse des incidences potentielles de l'évolution du PLU sur la santé humaine, en particulier celle de populations sensibles, compte tenu des pollutions sonores et atmosphériques, notamment dans le secteur concerné par la future zone UL destinée à un groupe scolaire et une médiathèque du « Haut »;
- l'examen de solutions de substitution raisonnable ou, à défaut, la définition de mesures d'évitement et de réduction adaptées de ces incidences.

Ainsi que l'adaptation du PLU pour permettre la réalisation de l'opération mixte Eugénie Cotton ne précise pas l'importance de cette dernière susceptible d'avoir un impact notable sur l'environnement ou sur la santé humaine.

Vu l'avis de la MRAe, l'Établissement Public Paris Est Marne & Bois, en accord avec la commune de Champigny-sur-Marne, décide de soustraire les modifications pointées et de soumettre une nouvelle



version expurgée de celles-ci à la MRAe, afin de poursuivre, dans les meilleurs délais la procédure de modification initiée.

La présente modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Champigny-sur-Marne répond désormais à la volonté :

- de mettre en cohérence le plan de zonage avec les nouveaux sites d'implantation d'équipements municipaux (médiathèque et centre municipal de santé),
- de préciser un axe de développement et préservation du commerce de détail et de la restauration,
- de créer de nouveaux emplacements réservés pour voirie,
- d'ajuster certains points du règlement pour une meilleure compréhension du document.

## 1. Mise en cohérence du plan de zonage avec les nouveaux sites d'implantation d'équipements municipaux

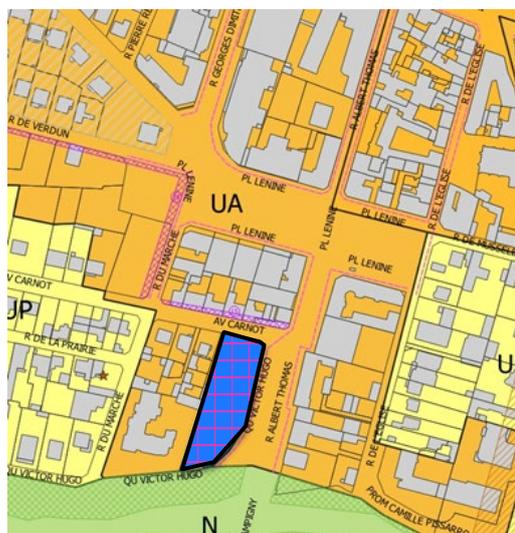
### 1.1 Création de nouveaux emplacements réservés pour équipements au plan de zonage

Ces créations d'emplacements réservés pour équipement sont proposées afin de favoriser la maîtrise foncière des futurs sites d'implantation de la médiathèque du centre-ville et du nouveau Centre Municipal de Santé pour permettre leurs constructions dans les meilleures conditions.

**PLU en vigueur**



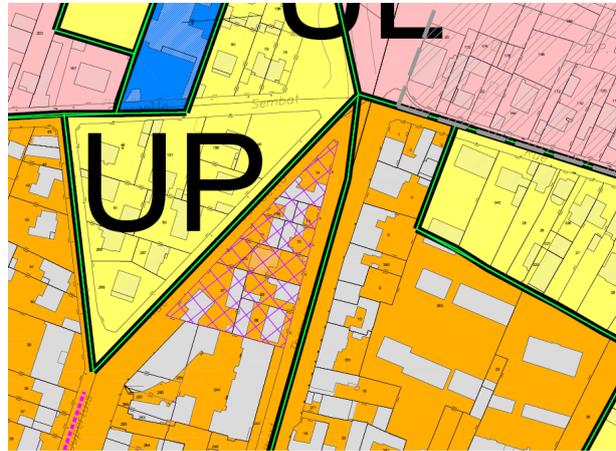
**Proposition de modification :  
 Nouvel emplacement Réservé  
 Pour la médiathèque du Centre**



**PLU en vigueur**



**Proposition de modification :  
Nouvel emplacement Réservé  
Pour le Centre Municipal de Santé**



**PLU en vigueur**



**Proposition de modification :  
Nouvel emplacement Réservé  
Pour une Halle gourmande**



## 1.2 Création de nouveaux emplacements réservés pour voirie au plan de zonage

- Prolongement de la rue Rodin jusqu'à la rue Jules Appert vers la rue de l'étang :

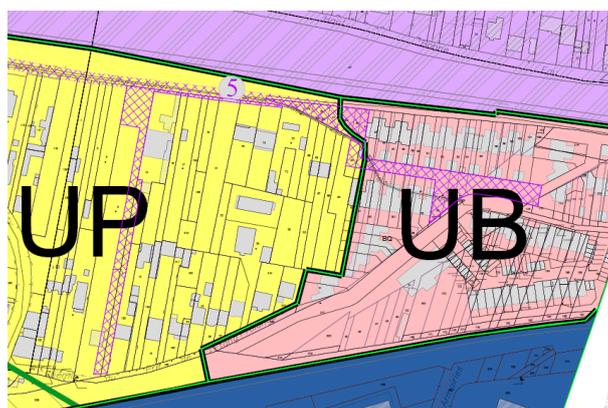
Prolongement proposé dans le cadre du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine, NPNRU, du Bois l'Abbé pour œuvrer au désenclavement du quartier.



- Sentier des Bas Bonne Eau :

La rue du chemin du Pré de l'Etang Prolongé est une impasse. Il est arrivé que les secours ne puissent accéder au fond de cette impasse en raison du stationnement anarchique. Cet emplacement réservé permettrait de créer une voie pour désenclaver le quartier en assurant une circulation en boucle et à sens unique.

Par ailleurs, un bassin de rétention récupérant les eaux de ruissellement des voies ferrées alentours sera réalisé sous la voie publique.



- Passerelle Camille Pissarro :

Aujourd'hui, le cheminement en bord de Marne se fait via des parcelles privées qui sont à usage public, aménagées et entretenues par la Ville (des centaines d'usagers les utilisent quotidiennement pour se rendre en centre-ville ou au RER A).

La création d'une passerelle engendrera une requalification de ces espaces par la création d'un nouveau cheminement pour les piétons et cyclistes. La Ville envisage en effet de favoriser les déplacements sur les bords de Marne et de redonner du confort et de la qualité d'usage aux espaces publics et ainsi de rendre le cheminement en bords de Marne continu et accessible aux personnes à mobilités réduite.

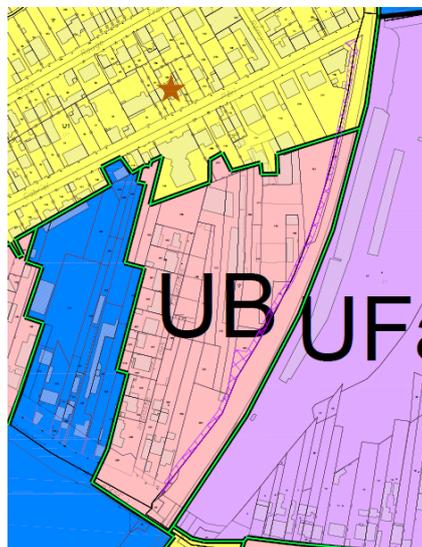
Ces parcelles sont donc vouées à être versées dans le domaine public en vue d'une continuité du reste de la promenade.



- Chemin latéral des Courtilles :

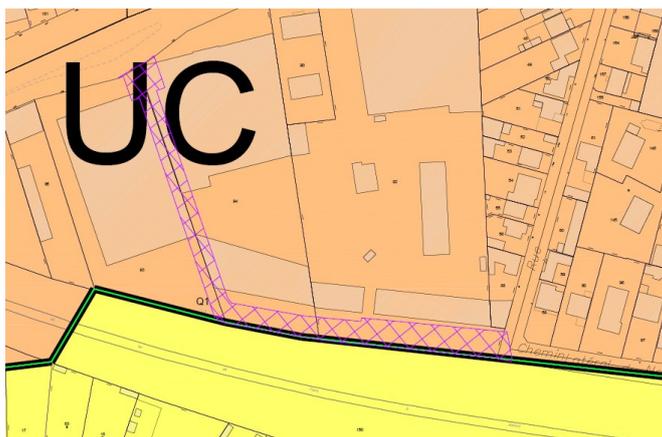
Le chemin latéral des Courtilles est une voie communale qu'il est nécessaire d'élargir à 3 m sur tout son linéaire. Cela permettra de créer :

- une continuité des modes actifs des quartiers hauts vers la future gare du centre-ville ;
- une aire de retournement.



- Prolongement du chemin latéral nord :

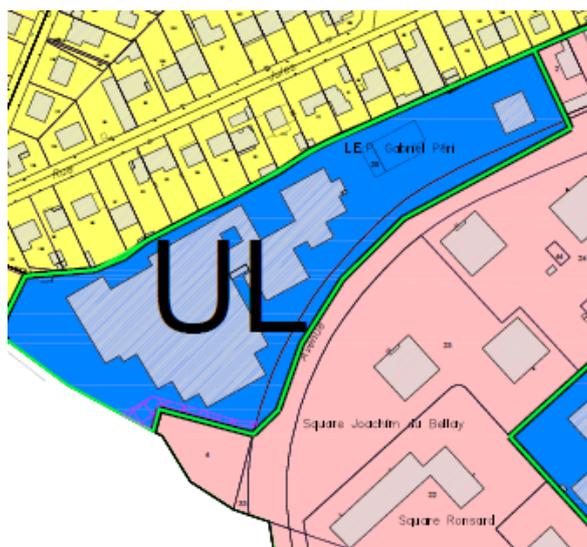
Cet emplacement devrait permettre de créer une voie pour désenclaver le quartier en assurant une jonction entre les deux voies départementales que sont les avenues du Général de Gaulle et de la République.



- Sente piétonne le long du lycée Gabriel Péri :

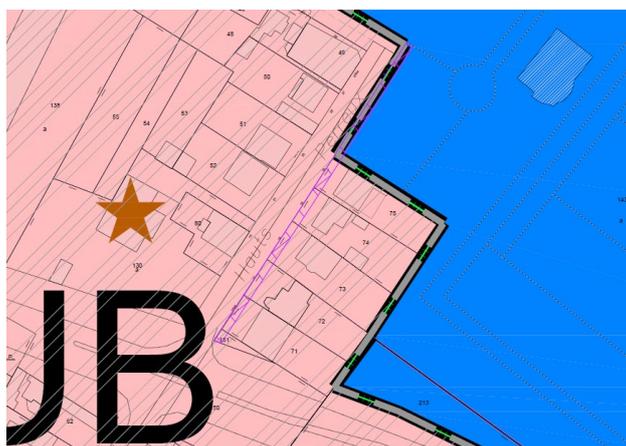
Le cheminement de cette sente qui longe le lycée Gabriel Péri est trop étroit alors qu'elle est empruntée par un nombre important de lycéens et d'habitants du Bois l'Abbé et de Chennevières. Elle sert de lien urbain entre les quartiers et d'accès aux transports en commun sur la RD4.

C'est pourquoi il est nécessaire de l'élargir à 4,50 m pour faciliter et favoriser les modes actifs.



- Elargissement de la partie nord de la rue des Hauts-Perreux :

En raison de l'implantation du nouveau collège, il est nécessaire d'élargir la rue des Hauts Perreux dans sa partie « Est » pour assurer la continuité des modes actifs (piste cyclable et trottoirs) depuis la RD 145 jusqu'au collège.



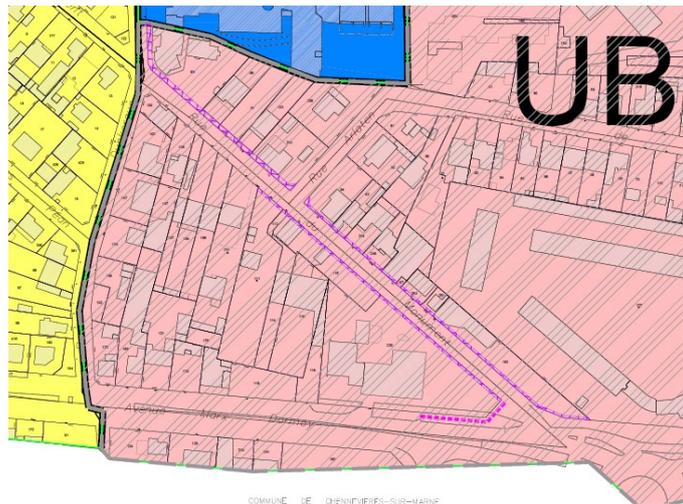
- Elargissement de la rue Grefuhle :

Dans le cadre de la requalification de la fourchette de Champigny et de la volonté d'ouverture sur le parc du Tremblay, cet élargissement permettrait d'aménager des cheminements « modes actifs » jusqu'au parc.



- Elargissement de la rue du Monument :

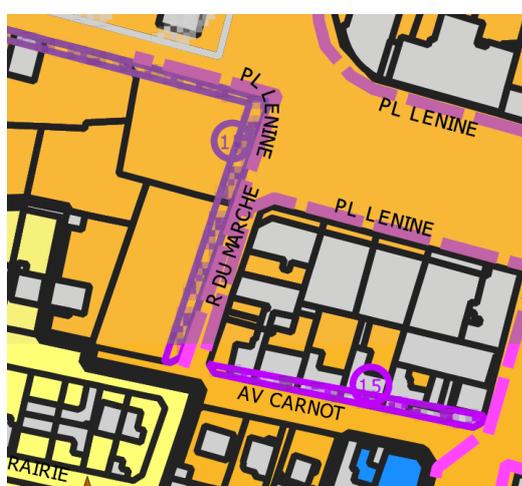
Ce secteur est en forte mutation et cet élargissement permettrait d'aménager un nouvel espace public en rapport avec l'échelle des nouvelles constructions.



### 1.3 Suppression d'une partie d'un emplacement réservé pour voirie inscrit au plan de zonage

Il s'agit de la suppression de l'Emplacement Réservé de la rue du Marché. Car, il n'a plus d'utilité, il est redondant avec le plan d'alignement (approuvé par délibération du Conseil Municipal le 25 septembre 2019) annexé au PLU et moins précis que ce dernier.

PLU en vigueur



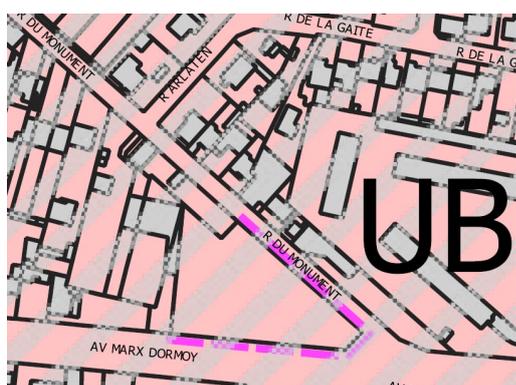
Proposition de modification :  
Suppression de l'ER n°15



### 1.4 Modification d'un « linéaire commercial » inscrit au plan de zonage

Adaptation de l'axe de développement et de préservation du commerce de détail et de la restauration, situé au carrefour de l'avenue Marx Dormoy et de la rue du Monument, à la réalité du potentiel commercial du secteur et à la configuration des espaces publics.

PLU en vigueur



Proposition de modification :  
Adaptation du linéaire commercial



## 2. Clarifier certains points pour une meilleure intelligence du document

### 2.1 Précisions et clarifications de définitions dans le lexique du règlement

Depuis l'approbation du PLU en septembre 2017, le besoin d'apporter un certain nombre de précisions et de clarifications au nouveau règlement du PLU est apparu, afin de faciliter sa lecture et d'éviter toute ambiguïté dans l'interprétation des règles. Les modifications du PLU approuvées les 1<sup>er</sup> octobre 2019 et 29 juin 2021 ont répondu à cet objectif. Toutefois, d'autres besoins sont apparus au cours d'instructions de demandes d'urbanisme et nécessitent les modifications au Règlement suivantes :

Au sein des définitions présentes dans le lexique (correspondant à l'annexe n°1 du règlement), les clarifications, précisions, suppressions et ajouts suivants ont été réalisés :

#### **Arbre de grand développement :**

Un arbre feuillu ou un conifère à grand développement est un sujet choisi parmi des espèces atteignant au moins 15 m à l'âge adulte. Ces arbres sont à planter dans un volume de terre végétale **ayant une surface de 9 m<sup>2</sup> 3 m de diamètre** minimum répartie régulièrement autour du tronc, et, en ce qui concerne les plantations sur dalle, dans une profondeur minimale de 1,50 m non compris la couche drainante.

A titre indicatif et selon les espèces, lors des plantations, les distances suivantes sont conseillées : 6 à 8 m en tous sens entre les arbres, 8 à 10 m entre les arbres et les façades constructions.

#### **Arbre de haute tige :**

Arbres dont le tronc mesure au moins 40 cm de circonférence à 1,5 m du sol et qui atteint au **moins 4 m de hauteur à l'âge adulte**, par opposition aux arbres à basse tige ou arbustes. Parmi les arbres tige, on trouve les arbres remarquables, c'est-à-dire ceux qui présentent un intérêt paysager, historique, botanique, qui font l'objet d'un recensement par les services régionaux des Monuments et Sites et qui peuvent, éventuellement, être repris sur la liste de sauvegarde ou faire partie d'un périmètre de protection.

#### **Haie vive**

Une haie vive est une structure végétale linéaire associant arbustes et arbrisseaux et autres plantes indigènes qui poussent librement, ou sont entretenus pour former une clôture entourant une unité foncière, ou pour constituer un abri à une faune locale et une flore spécifique formant un biotope particulier.



## Partie 3 : Pièces du PLU modifiées

- Pièce 4.1- Règlement (lexique et liste des Emplacements Réservés) ;
- Pièce 4.2- Document graphique (plan de zonage).