



Département de Seine-et-Marne

Commune de COLLEGIEN

Plan Local d'Urbanisme Modification n°1

NOTE DE PRESENTATION
- complément au rapport de présentation -

PLU approuvé le :	15/12/2016
Modification simplifiée n°1 approuvée le :	29/03/2019
Modification simplifiée n°2 approuvée le :	10/07/2020
Modification n°1 approuvée le :	20/01/2022

Sommaire

A- PREAMBULE	3
B- CHOIX DE LA PROCEDURE	4
C- OBJETS ET JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION	5
C1. Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation	5
A. Modification de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation n°1	5
B. Modification de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation n°2	9
C2. Modifications du règlement littéral et graphique.....	11
1. Intégration du PPBE	11
2. Compléments sur les sites et sols pollués.....	13
3. Précision des règles relatives au stockage des déchets.....	14
4. Intégration de prescriptions relatives aux cours d'eau et aux zones humides.....	16
5. Intégration des prescriptions relatives aux réservoirs et espaces relais boisés	18
6. Modification des conditions de réalisation des accès.....	23
7. Modification des dispositions relatives aux conditions de desserte par les réseaux (eau potable et eaux pluviales).....	24
8. Modification des dispositions relatives aux changements de destination des locaux d'activités en logements.....	26
9. Modification des dispositions relatives aux implantations commerciales	27
10. Modifications relatives à la mixité de l'habitat	30
11. Modifications relatives à la réalisation des aires de jeux.....	32
12. Modifications des conditions d'implantations en limite séparative	34
13. Modifications des hauteurs pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	35
14. Adaptation des règles de hauteur pour les toitures et les volumes en attique.....	36
15. Modifications des règles de stationnement pour les travaux sur les logements existants	37
16. Modifications des règles de stationnement : ajout d'un nombre maximum de places pour les bureaux à proximité des gares	38
17. Modification relative à la diversification des activités agricoles (Zone A)	39
18. Modification des conditions relatives à l'installation de dispositifs photovoltaïques au sol (zone N) ..	40
D- MODIFICATIONS SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE ET A LA CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES	41

A- PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Collégien a été approuvé le 15 décembre 2016 et a fait l'objet de deux procédures de modification simplifiée, approuvées successivement le 29 mars 2019 et le 10 juillet 2020.

La commune estime nécessaire de faire évoluer le PLU sur les points suivants, :

- Mise en compatibilité du PLU avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Marne et Gondoire approuvé par délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire 2020/106 en date du 7 décembre 2020 ;
- Au-delà de l'intégration de l'arrêté préfectoral et des trois fiches de Secteur d'Information des Sols (SIS) en annexe du PLU réalisée dans le cadre de la modification simplifiée n° 2 : mise en cohérence pour intégration des SIS dans le règlement des zones concernées du PLU ;
- Actualisation du plan de zonage général (pièce n° 05A.1) ainsi que du plan de zonage partie nord de la commune (pièce n° 05A.2) afin d'intégrer graphiquement la modification du périmètre de l'OAP n° 1 « intensification du centre-bourg » adoptée dans le cadre de la modification simplifiée n° 2 ;
- Modifications de l'Orient d'Aménagement et de Programmation (OAP) n° 1 « intensification du centre-bourg » pour actualiser les programmations et la composition urbaine d'après évolutions du projet de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) ;
- Modification de certains articles du règlement visant à améliorer l'insertion urbaine des constructions ou afin de clarifier la rédaction des certaines dispositions pour le pétitionnaire et l'instruction concernant :
 - Les règles relatives au stockage des déchets
 - Les conditions de réalisation des accès
 - La gestion des eaux pluviales
 - Les changements de destination des locaux d'activité en logements
 - Le stationnement
 - Les servitudes de mixité sociales (pour intégrer les évolutions issues de la loi ELAN)
 - La réalisation d'aires de jeux et espaces partagés
 - Les conditions d'implantation en limites séparatives (afin de mieux encadrer les processus de densification pavillonnaire)
 - L'évolution des hauteurs pour les « Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif » (CINASPIC) (pour mieux encadrer l'implantation des antennes relais) ainsi que des conditions de réalisation des attiques et toitures au sein de l'OAP n°1
 - La modification des règles de stationnement concernant les travaux sur les logements existants n'entraînant pas de création de logements supplémentaires

B- CHOIX DE LA PROCEDURE

Conformément à l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme, **une procédure de modification de droit commun** doit être privilégiée pour faire évoluer un plan local d'urbanisme :

- Lorsque son contenu ne nécessite pas une révision, c'est à dire qu'il ne conduit pas à :

- 1° changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- 2° réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° réduire 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 ;
- 4° ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les 9 ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- 5° créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

A ce titre, l'évolution souhaitée du PLU de Collégien n'entre pas dans les critères d'une révision du document.

- Mais que le contenu de la modification ne permet pas de respecter les conditions d'une procédure de modification simplifiée, c'est-à-dire que le projet conduit à :

- 1° majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° diminuer les possibilités de construire ;
- 3° réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

A ce titre, l'évolution souhaitée du PLU de Collégien n'entre pas dans les critères d'une modification simplifiée, en raison de la modification de l'OAP n°1 prévoyant une majoration des programmations en logements admises et des modifications réglementaires entraînant des réductions des possibilités de construire.

Ainsi l'évolution du PLU de Collégien fait ici l'objet d'une procédure de modification de droit commun.

La procédure de modification de droit commun se déroule en 4 étapes :

- arrêté du Maire prescrivant la procédure de modification de droit commun
- consultation des personnes publiques associées pour recueillir leur avis et de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) pour savoir si la procédure doit être soumise à une évaluation environnementale. Après examen au cas par cas, la modification n°1 du plan local d'urbanisme de Collégien est dispensée d'évaluation environnementale (Décision délibérée / n°MRAe IDF-2021-6475 / 26 aout 2021).
- enquête publique ;
- approbation par délibération du conseil municipal.

C- OBJETS ET JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION

C1. Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

A. Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 « Intensification du centre-bourg »

Exposé des motifs et justification de la modification

Le projet d'intensification du centre-bourg s'inscrit dans les objectifs du PADD en faveur du réinvestissement urbain :

- en confortant l'offre en logements de la commune à proximité des services et des équipements,
- au travers de d'une plus grande mixité sociale de l'habitat,
- et par l'amélioration des circulations, notamment la constitution d'un axe doux Est-Ouest.

Le site identifié dans l'OAP a fait l'objet d'une procédure de création d'une Zone d'Aménagement Concertée, la ZAC « Cœur de Village » approuvé le 27 juin 2016 par le conseil communautaire de la communauté d'agglomération de Marne et Gondoire (délibération n°2016/058).

Suite à de nouvelles études et à la recomposition du plan de masse et des programmations avant la mise en œuvre opérationnelle du projet, il convient :

- de réadapter l'OAP n°1 afin de prendre en compte la nouvelle composition urbaine et le nombre de logements prévus. Pour mémoire, le périmètre de l'OAP avait été réajusté dans le cadre de la modification simplifiée n°2 du PLU afin de correspondre au périmètre de l'opération ;
- d'en simplifier l'écriture, afin d'assurer la conformité du projet avec le PLU sur le temps long en cas d'éventuelles évolutions des programmations, en recentrant les orientations de l'OAP sur les principaux objectifs poursuivis.



Actualisation du plan de composition de la ZAC Cœur de Village

Par ailleurs, il est proposé d'intégrer aux orientations les recommandations du Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) pour les constructions situées sur l'avenue Michel Chartier.

Le projet global prévoit dorénavant la construction de 200 à 250 logements (dont 75 logements en cours de construction sur le lot A), principalement sous la forme d'habitat collectif, mais également de maisons individuelles groupées.

Etabli sur un périmètre restreint d'1,65 ha, la densité du projet est supérieure à 120 logements/ha et participe à répondre aux objectifs du SCOT de la communauté d'agglomération de Marne et Gondoire (CAMG) visant à tendre vers une densité de 55 logements/ha à l'échelle communale. Le projet permet ainsi d'atteindre les objectifs minimum du SDRIF en termes de densité des espaces d'habitat, soit au minimum +15% sur la période 2013-2030 pour la commune de Collégien. En 2013, la densité des espaces d'habitat s'établissait à 19,5 logements/ha. Sur la base d'une hypothèse de + 200 logements réalisés dans le cadre de l'OAP n°1 et compte tenu des 1324 logements recensés en 2018 (données INSEE), la commune totaliserait à minima 1524 logements en 2030, soit une densité d'habitat de 24,36 logements/ha calculée sur la superficie des espaces d'habitat en 2013, soit une augmentation de l'ordre de 25%.

Le projet prévoit notamment la réalisation de plus de 50% de logements aidés (locatif et accession).

Par ailleurs, si le principe d'un grand axe doux paysager reliant la place de la mairie aux équipements est maintenu, il s'agit de faire évoluer le schéma de desserte des nouvelles constructions.

Par conséquent, afin de permettre la réalisation opérationnelle de la ZAC, la commune souhaite modifier l'OAP n°1 « Intensification du centre-bourg »

La modification vise également à actualiser le périmètre de l'OAP sur plan de zonage de la partie nord de la commune (pièce n° 05A.2) afin d'intégrer graphiquement la modification du périmètre de l'OAP n° 1 « intensification du centre-bourg » adoptée dans le cadre de la modification simplifiée n° 2.

Modifications apportées dans le document de l'OAP

PLU en vigueur

Schéma de l'OAP



ORIENTATION ET PROGRAMMATION

SUPERFICIE DE LA ZONE	1,65 ha
SUPERFICIE DE LA ZONE CONSTRUCTIBLE ET PROGRAMMATION	<p>Environ 1,25 ha « constructibles »</p> <ul style="list-style-type: none"> - environ 140 logements, dont 50 % de logements sociaux (locatifs ou accession à la propriété) - espaces verts, naturels ou aménagés
CARACTÉRISTIQUE DE L'URBANISATION/ INTENTIONS URBAINES	<p>Il s'agit de faire muter le terrain de football et les parcelles le long de l'avenue Michel Chartier afin de poursuivre l'urbanisation du centre-bourg et de permettre la création d'une nouvelle offre en typologie de logements (social, mixte, intergénérationnel...)</p>
ORIENTATIONS	<p>Sur la trame viaire</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un maillage de voies secondaires purement résidentielles aménagées sur le principe d'espace partagé (partage de la voirie entre voiture et modes doux). Il s'appuie sur le réseau existant et se connecte aux liaisons douces qui bordent les lisières. - Poursuite de l'aménagement de l'axe Est -Ouest desservant les différents équipements. Cet axe devra être fortement planté afin de répondre aux attentes du PADD quant à la création d'un corridor de biodiversité. - Limiter la présence visuelle de l'automobile en favorisant le stationnement en sous-sol pour les collectifs. <p>Sur le contexte paysager et le cadre bâti existant</p> <ul style="list-style-type: none"> - Restructurer le front bâti sur l'avenue Michel Chartier (embellissement, densification) permettant l'élargissement du trottoir pour plus d'aisance et de sécurité - Préserver les constructions alentour - Aménagement des espaces verts interstitiels situés le long de l'allée des saules et du parking de la maison communale. <p>Sur l'urbanisation nouvelle</p> <ul style="list-style-type: none"> - Programme de logements diversifiés (collectif, intermédiaire, individuel libre et groupé). Il s'agit d'implanter de préférence les logements individuels groupés le long de l'avenue Michel Chartier afin d'assurer un continuum bâti de même échelle que les habitations existantes et d'assurer une transition avec les constructions de type collectif implantées en second rang. <p>Ces constructions collectives bénéficieront d'un avantage grâce à la topographie du site (en surélévation par rapport à la rue des Saules). De plus, ces bâtiments n'auront aucun vis-à-vis en façade Nord-Est et profiteront pour les niveaux supérieurs de vues vers la vallée de la Brosse.</p> <p>Les variations de hauteurs des constructions veilleront à garantir un éclairage maximal des constructions avoisinantes.</p>

Programmation



----- Localisation de principe pour la création d'une voie de circulation

←→ Réalisation d'un axe doux et paysager structurant

Localisation préférentielle pour l'habitat collectif

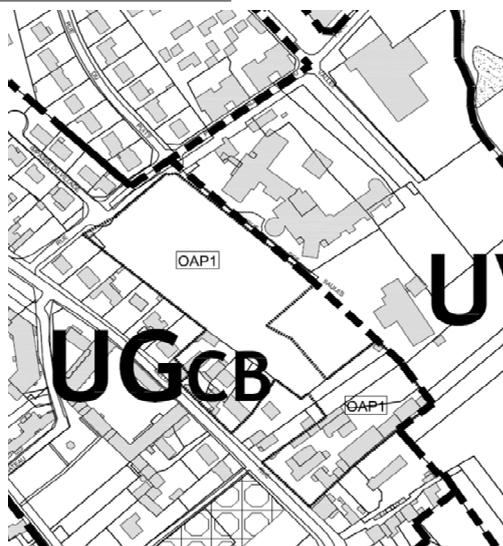
Localisation préférentielle pour l'habitat individuel groupé

~> Principe de porosité visuelle

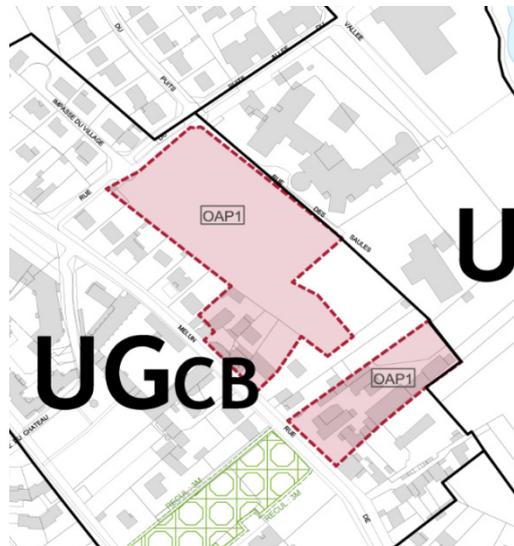
- Réaliser une opération de l'ordre de 200 à 250 logements répondant aux objectifs de mixité sociale.
- Réaliser un axe doux et paysager structurant entre l'avenue Michel Chartier et les différents équipements (groupe scolaire, maison communale...)
- Réaliser une voie apaisée ou partagée entre l'allée du Parc et l'avenue Michel Chartier permettant la desserte des nouvelles constructions. Une voie de desserte le long de la première section de la liaison douce pourra être envisagée afin de desservir les constructions individuelles.
- Privilégier la construction de logements collectifs mais également d'habitat individuel groupé, organisant une transition bâtie à l'arrière des maisons présentes avenue Michel Chartier.
- Organiser des segmentations visuelles dans la trame bâtie depuis la voie nouvelle vers le groupe scolaire et le grand paysage, notamment au travers de cœurs d'îlots végétalisés.
- Limiter la présence visuelle de l'automobile en favorisant le stationnement en sous-sol pour les logements collectifs.
- Les constructions donnant sur l'avenue Michel Chartier veilleront à minimiser les potentielles nuisances sonores liées à la circulation, en favorisant notamment la double orientation des logements. Un léger retrait par rapport à l'alignement est également recommandé.
- Mener une réflexion sur l'installation de commerces ou services en rez-de-chaussée des constructions avenue Michel Chartier.

Modifications apportées dans les documents graphiques

PLU en vigueur



PLU modifié



Intégration aux documents graphiques de la modification du périmètre de l'OAP n° 1 « intensification du centre-bourg » adoptée dans le cadre de la modification simplifiée n° 2 (soustraction de deux fonds de parcelles du périmètre de l'OAP)

B. Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 « Paysage à vivre »

Exposé des motifs et justification de la modification

Afin de mieux s'inscrire dans l'objectif 3 du SCOT de Marne et Gondoire « Garantir la qualité des interfaces entre espaces ouverts et urbanisés », il est proposé de compléter l'OAP n°2 « Paysage à vivre » en inscrivant un principe de préservation des trames végétales présentes entre le parc d'activités de Lamirault et les espaces agricoles attenants, ainsi que le long de la RD 471.



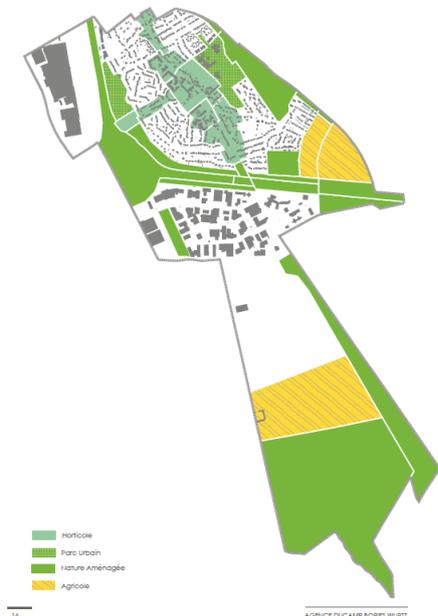
Trame végétale existante permettant une transition douce entre l'espace agricole et la zone d'activité et la dissimulation des constructions.

Il est par ailleurs à noter que le règlement graphique du PLU de Collégien comporte une marge de recul de 10m au sein du parc d'activités à partir de la limite avec l'espace agricole et de 50m le long de la RD 471. Le projet de modification du PLU comporte par ailleurs l'inscription des espaces paysagers de la ZAC en « espace paysager ou récréatif à protéger »

Modifications apportées dans le document de l'OAP

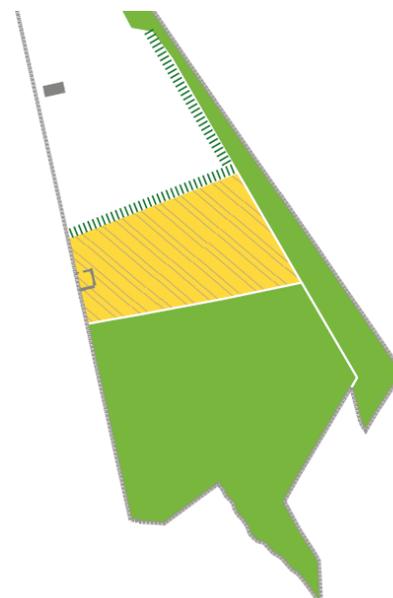
PLU en vigueur

ORIENTATION ET PROGRAMMATION



PLU modifié

-  Horticole
-  Parc Urbain
-  Nature Aménagée
-  Agricole
-  Lisière végétale à préserver



Ajout des lisières à préserver sur le schéma de l'OAP

PLU modifié

Ajout dans le texte de l'OAP :

AGRICOLE

Les terrains agricoles situés au Nord-Est de la commune sont ici concernés. Même si ceux-ci ne représentent qu'une infime proportion vis-à-vis du reste des espaces verts et naturels de la commune, leur identité, qui leur est propre, est à préserver autant que possible.

Sur le parc d'activités de Lamirault, les lisières végétales existantes permettant la dissimulation des constructions et des transitions paysagères qualitatives, sont à préserver le long de la RD 471 et entre l'espace agricole et la zone d'activités.

C2. Modifications du règlement littéral et graphique

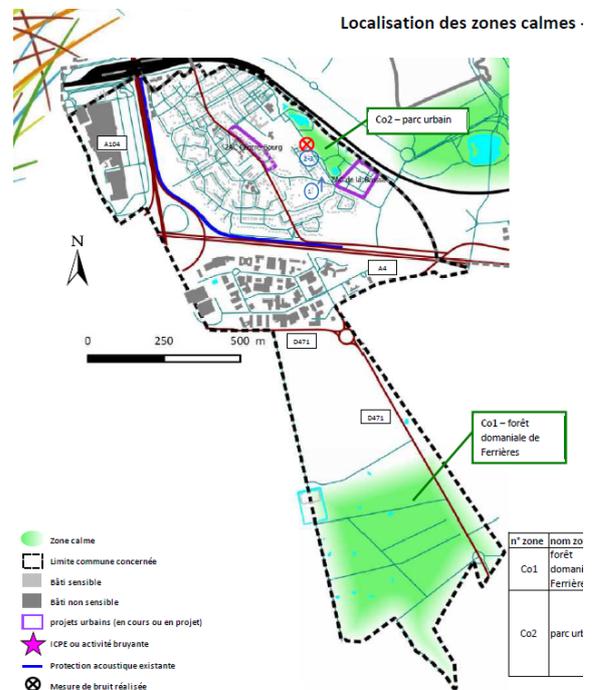
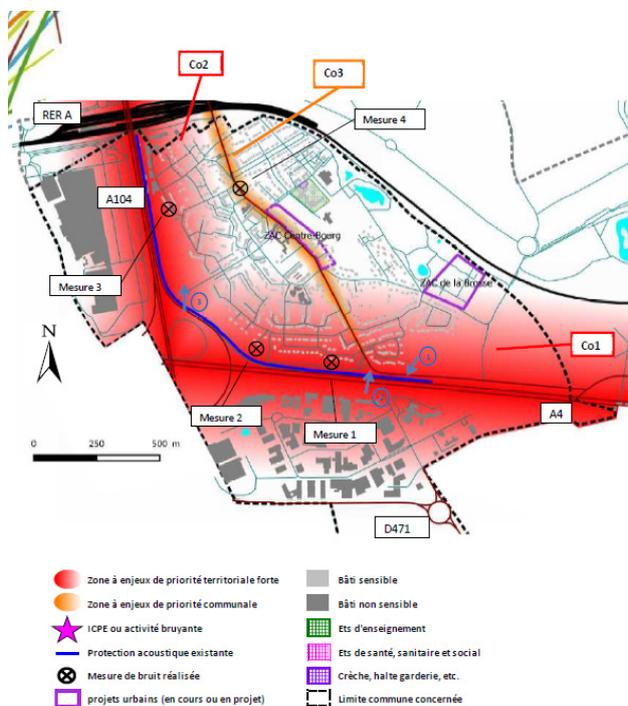
1. Intégration du PPBE

Exposé des motifs et justification de la modification

Dans la poursuite de l'objectif 11 du SCOT « Œuvrer pour un environnement sain et apaisé », les orientations et recommandations du Guide de déclinaison du Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement réalisé par la CAMG sont intégrés de la manière suivante :

- Ajout d'une orientation dans l'OAP n°1 « intensification du centre-bourg » (cf. section précédente)
- Réalisation d'une nouvelle pièce au sein des documents graphiques du règlement (plans thématiques), le **plan 05B-4 « plan des zones bruyantes et calmes »** pour faire figurer :
 - les zones bruyantes, dans un faisceau de 200 mètres à compter de l'axe des voies autoroutières et de 15 mètres à compter de l'axe de l'avenue Michel Chartier (ex. rue de Melun) ;
 - les zones calmes, au droit du Parc de la Brosse et de la forêt domaniale de Ferrières.
- Modification des dispositions générales du règlement au sein de la partie **4. DISPOSITIONS RELATIVES AU METABOLISME URBAIN**, dans sa section relative à la prise en compte des risques et nuisances, en faisant référence PPBE, au classement sonore des infrastructures terrestres (arrêté du 23 juillet 20136) ainsi qu'aux délimitations des zones calmes et des zones bruyantes aux documents graphiques avec les recommandations associées.

Localisation des zones bruyantes et des zones calmes dans le PPBE.



PLU en vigueur

p.22

Prise en compte des risques et des nuisances

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.

PLU modifié

p.22-23

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, concernant les logements, 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.

Modifications apportées dans les documents graphiques

Ajout d'un nouveau plan thématique : 05B-4 « plan des zones bruyantes et calmes »



2. Compléments sur les sites et sols pollués

Exposé des motifs et justification de la modification

Lors de la modification simplifiée n°2 du PLU de Collégien, les 3 secteurs d'information sur les sols (SIS) créés sur la commune de Collégien par l'arrêté préfectoral du 18 décembre 2019 ont été annexés au PLU. Cependant cette nouvelle annexe (6H) n'est pas mentionnée dans le règlement littéral ainsi que les prescriptions qui en découlent. Il est ainsi proposé de les intégrer aux dispositions générales, dans la **4. DISPOSITIONS RELATIVES AU METABOLISME URBAIN**, sa section relative à la prise en compte des risques et nuisances.

PLU modifié

p. 23

- **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.

3. Précision des règles relatives au stockage des déchets

Exposé des motifs et justification de la modification

Il convient de préciser la section relative à la collecte des déchets au sein des dispositions générales (partie **4. DISPOSITIONS RELATIVES AU METABOLISME URBAIN**) afin d'assurer une meilleure prise en compte des besoins en stockage des bacs et la bonne insertion des emplacements qui leurs sont dédiés. Si les emplacements sont généralement bien intégrés dans les projets de logements collectifs, la commune est confrontée à une moins bonne prise en considération pour les projets de logements individuels.



Exemple : des emplacements sous-dimensionnés et mal intégrés dans l'environnement urbain (impasse des Marchais – Collégien), avec une forte visibilité des bacs sur l'espace public.

Par ailleurs, la politique de tri est amenée à se renforcer sur la commune dans les prochaines années, avec l'arrivée d'un quatrième bac réservé aux bio-déchets.

Il convient ainsi de préciser le règlement pour rappeler que l'obligation de prévoir des emplacements pour le stockage des déchets s'applique également aux constructions de logements individuels, qu'ils doivent être suffisamment dimensionnés et bien insérés dans le contexte urbain, en limitant les possibilités de stockage à l'air libre.

Modifications apportées dans le règlement littéral

PLU en vigueur

p.23

- **Collecte des déchets**

[...]

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 sélective des déchets.
- 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*. Dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble à Rez-de-chaussée* doit être prévu.

- Les locaux seront isolés et fermés lorsqu'ils donnent sous les fenêtres des habitants. Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques l'interdisent.
- 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.

PLU modifié

p. 23-24

- **Collecte des déchets**

[...]

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
- ~~Les locaux seront isolés et fermés lorsqu'ils donnent sous les fenêtres des habitants. Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques l'interdisent.~~

4. Intégration de prescriptions relatives aux cours d'eau et aux zones humides

Exposé des motifs et justification de la modification

Dans la poursuite de l'objectif 7 du SCOT « Préserver et renforcer le fonctionnement écologique du territoire » et de l'orientation fondamentale relative aux cours d'eau et plans d'eau, ainsi qu'à celle relative à la sous-trame humide :

- Les documents graphiques sont complétés pour faire figurer :
 - Les plans d'eau présents sur le territoire communal ainsi que le ru du déversoir de Lamirault, comportant une marge de recul de 7 de part et d'autre des berges, au sein de laquelle toute imperméabilisation sera interdite ;
 - Les zones humides potentielles, correspondant à la « classe 3 » de l'inventaire de la DRIEE, qui impose la réalisation d'études complémentaires en cas de projet d'aménagement.
- Le règlement littéral au sein de la partie 5 des dispositions générales « **DISPOSITIONS POUR LA PROTECTION DU CADRE BATI ET NATUREL** » qui est modifié pour intégrer les prescriptions relatives aux abords des cours d'eau et aux zones humides potentielles préconisées par le SCOT.
Le plan de cette section est par ailleurs revu, les dispositions relatives aux « secteurs humides » étant sous au sein du sous-titre « essences végétales ». Il convient de replacer les nouvelles dispositions dans la sous-section précédente « Protection du cadre naturel ».



Extrait de la cartographie de la DRIEE à reporter aux documents graphiques

- Classe 1
- Classe 2
- Classe 3
- Classe 5

Essences végétales

[...]

- **Secteurs humides**

Pour tous les terrains identifiés aux documents graphiques comme secteurs humides :

- L'occupation du sol y est soumise aux règles des zones dans lesquels ils sont situés
- Les secteurs humides en milieu urbain ou à urbaniser pourront être intégrés aux espaces verts communs sous réserve de demeurer protégées.

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.

De plus, toutes modifications ou diminutions des secteurs humides feront l'objet d'une compensation (reconstitution à 100% minimale de la surface détruite).

L'inventaire des secteurs humides n'est pas exhaustif et n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors de ces espaces protégés notamment lorsque la nature du sol répond aux critères de l'arrêté du 1er octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement.

Protection du cadre naturel

- **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 :

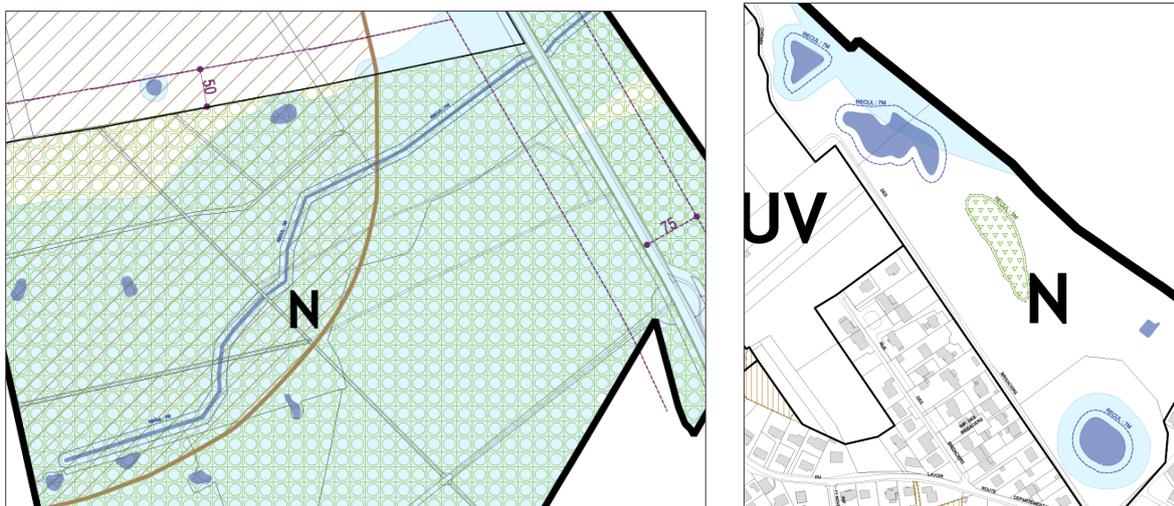
- la plantation de certaines essences d'arbres défavorables à la bonne gestion de ces zones,
- la coupe à blanc de certaines essences d'arbres favorables à la bonne gestion de ces zones.
- la coupe à blanc de certaines essences d'arbres favorables à la bonne gestion de ces zones.

Modifications apportées dans les documents graphiques

PLU modifié

Les plans d'eau, cours d'eau et leurs marges de recul afférentes, ainsi que les zones potentiellement humides, sont ajoutés aux documents graphiques.

Extrait des documents graphiques modifiés (Le plan général modifié est joint en annexe de la note).



5. Intégration des prescriptions relatives aux réservoirs et espaces relais boisés

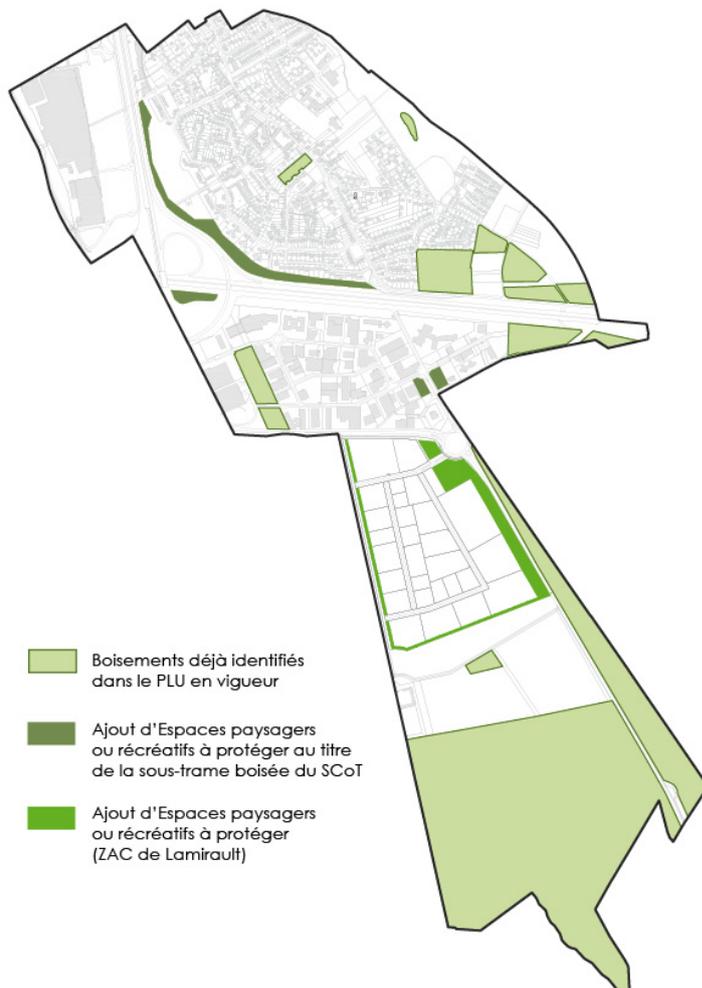
Exposé des motifs et justification de la modification

La modification proposée vise à s'inscrire dans l'objectif 7 du SCOT de Marne et Gondoire « Préserver et renforcer le fonctionnement écologique du territoire » en complétant les dispositions permettant la préservation des réservoirs boisés et espaces relais des espaces relais de la sous-trame boisées figurant au sein de la carte 4 du SCOT :

- par l'ajout d'une prescription graphique sur les espaces boisés présents le long des autoroutes A4 et A104, ainsi que sur les massifs présents à l'entrée de la zone d'activité des Portes de la forêt, seuls espaces boisés de la cartographie du SCOT ne faisant pas déjà l'objet de protection au sein du PLU en vigueur. Il est proposé de les classer en Espace paysager ou récréatif à protéger.
- en actualisant les dispositions relatives aux Espaces paysagers ou récréatifs à protéger.
- en ajoutant une obligation de recul des constructions vis-à-vis des réservoirs boisés (< 100 ha) et des espaces relais de la sous-trame boisées.

Il est par ailleurs proposé de compléter les Espaces paysagers ou récréatifs à protéger en intégrant les espaces paysagers de la ZAC de Lamirault (non identifiés dans les cartographies du SCOT)

Ajout d'Espaces paysagers ou récréatifs à protéger



Extrait de la carte 4 du SCOT



S'agissant de l'instauration de nouvelles marges de recul :

- Elles ne concernent pas les espaces paysagers de la ZAC de Lamirault qui font d'ores et déjà l'objet de marges de recul dans le PLU en vigueur, notamment avec une marge de recul de 50m au droit du réservoir boisé de la forêt de Ferrières ;
- En zone U, ces nouvelles marges de recul impactent principalement des terrains déjà bâtis, notamment des fonds de jardins au sein des tissus résidentiels limitrophes des espaces boisés identifiés. Il est ainsi proposé de limiter le recul obligatoire à 3m afin de permettre l'évolution des constructions existantes et d'y autoriser l'implantation d'abris de jardin.

Ces modifications concernent le règlement graphique ainsi que le chapitre « DISPOSITIONS POUR LA PROTECTION DU CADRE BÂTI ET NATUREL » des dispositions générales du règlement littéral dans sa section relative à la protection du cadre naturel.

Il est également proposé de supprimer la disposition relative à la marge de recul de la Forêt de Ferrière inscrite dans l'article UG2.1, celle-ci étant reportée dans les dispositions générales.

Modifications apportées dans les documents graphiques

PLU modifié

Extraits des documents graphiques modifiés (Le plan général modifié est joint en annexe de la note).



Modifications apportées dans le règlement littéral

PLU en vigueur

p.26

Protection du cadre naturel

Les éléments paysagers constitutifs du cadre naturel de Collégien se répartissent en trois catégories :

- **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 plantations d'arbres formant alignement*, notamment le long des voiries, sont à conserver ou à planter.

- Les accès* aux propriétés devront expressément prendre en compte la présence des arbres ou plantations existantes.
- Un périmètre suffisant (5 m par rapport au houppier*) doit être conservé autour des arbres de haute tige afin d'assurer leur pérennité et leur développement. L'imperméabilisation, les installations et les dépôts sont proscrits dans ces périmètres.
- Toutefois s'il s'avère qu'il n'existe pas de solution alternative, même onéreuse, l'abattage pourra être autorisé avec obligation de replantation d'un même sujet afin de ne pas rompre l'alignement*.

- **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.

- Ces secteurs ouverts au public devront préserver au minimum 90 % d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs. Les constructions* en liaison avec l'usage du site et sa mise en valeur sont autorisées à hauteur 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

PLU modifié

p.26-27

Protection du cadre naturel

Les éléments paysagers constitutifs du cadre naturel de Collégien se répartissent en trois catégories :

- **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 plantations d'arbres formant alignement*, notamment le long des voiries, sont à conserver ou à planter.

- Les accès* aux propriétés devront expressément prendre en compte la présence des arbres ou plantations existantes.
- Un périmètre suffisant (5 m par rapport au houppier*) doit être conservé autour des arbres de haute tige afin d'assurer leur pérennité et leur développement. L'imperméabilisation, les installations et les dépôts sont proscrits dans ces périmètres.
- Toutefois s'il s'avère qu'il n'existe pas de solution alternative, même onéreuse, l'abattage pourra être autorisé avec obligation de replantation d'un même sujet afin de ne pas rompre l'alignement*.

- **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.

- ~~Ces secteurs ouverts au public devront préserver au minimum 90 % d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs. Les constructions* en liaison avec l'usage du site et sa mise en valeur sont autorisées à hauteur de 10 % de la surface protégée. Tout déboisement doit être compensé par la plantation d'arbres.~~
- **Seuls sont autorisées les constructions légères ou installations répondant à un intérêt collectif ou participant à la valorisant 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

- **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.

p.42 du PLU en vigueur (article UG2 Implantation)

- ~~Les constructions respecteront un retrait de 50m par rapport aux lisières de la Forêt de Ferrières.~~

6. Modification des conditions de réalisation des accès

Exposé des motifs et justification de la modification

Les dispositions relatives à la réalisation des « accès » de la section 7 des dispositions générales du règlement littéral sont précisées afin de renforcer la sécurité des aménagements et leur insertion dans l'espace urbain. Il s'agit également de répondre aux questions fréquentes des pétitionnaires en amont de l'instruction des permis.

Modifications apportées dans le règlement littéral

PLU en vigueur

p.31

Conditions de desserte par la voirie

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. [...]

PLU modifié

p.31

Conditions de desserte par la voirie

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.

[...]

7. Modification des dispositions relatives aux conditions de desserte par les réseaux (eau potable et eaux pluviales)

Exposé des motifs et justification de la modification

Le zonage des eaux pluviales a été approuvé en conseil communautaire le 27 mai 2019. Ce zonage a été annexé au PLU de Collégien lors de la modification simplifiée n°2, afin que les modalités d'application du zonage soient mises en œuvre dans les autorisations d'urbanisme. Néanmoins, il convient pour la bonne information du pétitionnaire de reporter les principales règles applicables au sein du règlement littéral et ainsi qu'un renvoi vers l'annexe.

Il est également proposé de compléter les dispositions relatives à l'eau potable en ajoutant que les forages individuels sont interdits.

Par ailleurs, les dispositions générales du règlement comportent deux sections dissociées relatives à la gestion des eaux pluviales (au sein de la partie 4. DISPOSITIONS RELATIVES AU METABOLISME URBAIN et de la partie 7.CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX). Il est proposé de regrouper l'ensemble des dispositions au sein de la partie 7.

Modifications apportées dans le règlement littéral

PLU en vigueur

p.24

- **Gestion des eaux pluviales**

Afin d'économiser les ressources en eau, il est préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour des usages domestiques.

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).

Les projets neufs ou de renouvellement urbain du domaine public ou privé doivent étudier et mettre en œuvre des techniques permettant d'approcher un rejet nul d'eaux pluviales dans les réseaux (pour les pluies courantes)

p.33

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.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

Sont 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.

Dans tous les cas de figure, les aménagements projetés doivent être conformes aux SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) et à la réglementation en vigueur.

PLU modifié

p.33

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.

8. Modification des dispositions relatives aux changements de destination des locaux d'activités en logements

Exposé des motifs et justification de la modification

Le PLU de Collégien favorise le renouvellement urbain et la mixité des fonctions au sein de la zone UG, à l'exception des secteurs UGact réservés aux activités. La petite zone artisanale des Bons Enfants, enserrées dans le tissu résidentiel, connaît un processus de mutation, avec la transformation ou des extensions des locaux d'activités pour de l'habitat.

L'évolution progressive de cette zone, en limite du centre-bourg et situé en secteur UGcb, reste souhaitable (offre nouvelle en logement en centralité, réduction des conflits d'usages, amélioration des qualités urbaines et des circulations...). Néanmoins, les mutations en cours sont mal maîtrisées avec notamment :

- des contournements des règles de stationnements,
- la division de locaux d'activités en petits logements aux qualités résidentielles peu souhaitables.

Il est ainsi proposé de mieux encadrer la mutation des locaux d'activités vers l'habitat en ajoutant une disposition à l'article **UG1.1** dans la section « **Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières** », en appliquant des normes de stationnement identiques à celles de la construction neuve (pas de conditions dérogatoires) et en imposant un renforcement de la végétalisation sur le tènement.

Par ailleurs, l'écriture des règles relatives à l'interdiction de construction d'habitat en secteur UGact sécurisée afin de préciser que cette interdiction concerne également la transformation de locaux d'activités en logement.

Modifications apportées dans le règlement littéral



Ajout d'une nouvelle disposition p.37 et complément pour le secteur UGact

Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisés sous réserve :

[...]

- 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.

9. Modification des dispositions relatives aux implantations commerciales

Exposé des motifs et justification de la modification

La modification proposée vise à s'inscrire dans l'orientation 7 du Scot de Marne et Gondoire « Conforter l'équilibre de l'armature commerciale » :

- en s'insérant dans les mêmes définitions et seuils proposés pour les conditions d'implantation des commerces ;
- en limitant les implantations commerciales dans les ZAE à vocation mixte (artisanat, logistique...) de la Porte de la Forêt et de Lamirault pour privilégier les implantations en centre bourg ou dans le « pôle commercial d'importance de niveau structurant » (ancienne ZACom) de Bay 2 ;
- en encadrant la possibilité offerte par le SCOT de nouvelles implantations commerciales en dehors des pôles commerciaux identifiés. Cette modification concerne le parc d'activités de Lamirault sur lesquels les éventuels développements commerciaux ne sont souhaités qu'en entrée de la zone, afin de fournir une offre en service et restauration aux usagers du secteur, sans toutefois permettre un mitage dispersé des implantations commerciales dans le cœur de la zone. Ainsi, un secteur d'implantation des commerces est délimité à l'entrée de la ZAE Lamirault, tel que défini sur le plan 05B.0, permettant l'implantation commerciale. Aucun commerce n'étant présent sur la zone, la possibilité d'implantation commerciale sur ce seul secteur s'inscrit en compatibilité avec le SCOT, représentant une surface constructible bien en deçà du seuil maximal de 20% des surfaces de plancher commerciales sur la surface plancher totale de la ZAE.

Pour répondre à ces objectifs, il est proposé de modifier l'article **UG1. 1 « Occupations et utilisations interdites ou soumises à conditions particulières »** et d'ajouter un nouveau plan thématique, le « Plan des implantations commerciales » (pièce 05B.0).

Modifications apportées dans le règlement littéral

PLU en vigueur

p.36 et 37

Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisés sous réserve :

[...]

- La création de commerces uniquement en secteur UGcb sous réserve que leur Surface Utile* soit inférieure à 400m² de Surface Utile*. Toute surface commerciale supérieure à 400m² seront implantés obligatoirement en zone UGact.

- **En secteur UGact :**

[...]

- Les commerces de moins de 400 m² de Surface Utile* pourront s'implanter sur l'ensemble de la zone uniquement s'ils permettent une amélioration de l'animation du cadre de vie dans le secteur et limite ainsi les déplacements en voiture (restauration, etc.).

- Dans les zones d'activités économiques, les commerces compris entre 400m² et 1 000m² de surface sont autorisés uniquement s'ils s'intègrent dans le cadre d'une réflexion d'ensemble qui contribue à limiter les déplacements en voiture au sein de la zone (plan d'aménagement global, prenant en compte les conditions de déplacements véhicules et modes doux, les pratiques et besoins des salariés sur site, le nombre d'emplois sur site, etc.)
- Dans les ZACom, les commerces compris entre 400m² et 1 000m² de surface utile sont autorisés S'ils contribuent à la mixité des fonctions urbaines (logements, commerces, services et équipements) dans la ZACom ou en lien avec son environnement immédiat ou s'ils font l'objet d'une réflexion dans le cadre d'un projet d'aménagement global.
- Les commerces de plus de 1000 m² de Surface Utile* devront s'implanter obligatoirement dans la Zone d'Aménagement Commercial (ZACom) entrée de territoire Sud-ouest.
- L'implantation de ces commerces est soumise à la l'objet d'études permettant d'examiner les possibilités d'optimisation énergétique des constructions et à la compensation des impacts sur l'environnement induits par la génération d'un trafic automobile supplémentaire (mesure réductrice de ces impacts ou mesure compensatoire)
- Les extensions des commerces existants de moins de 1 000m² qui auraient pour conséquence de porter leur Surface Utile* à plus de 1 000m² ne sont permises que dans les ZACom

PLU modifié

[...]

Ajout d'une nouvelle section page 37

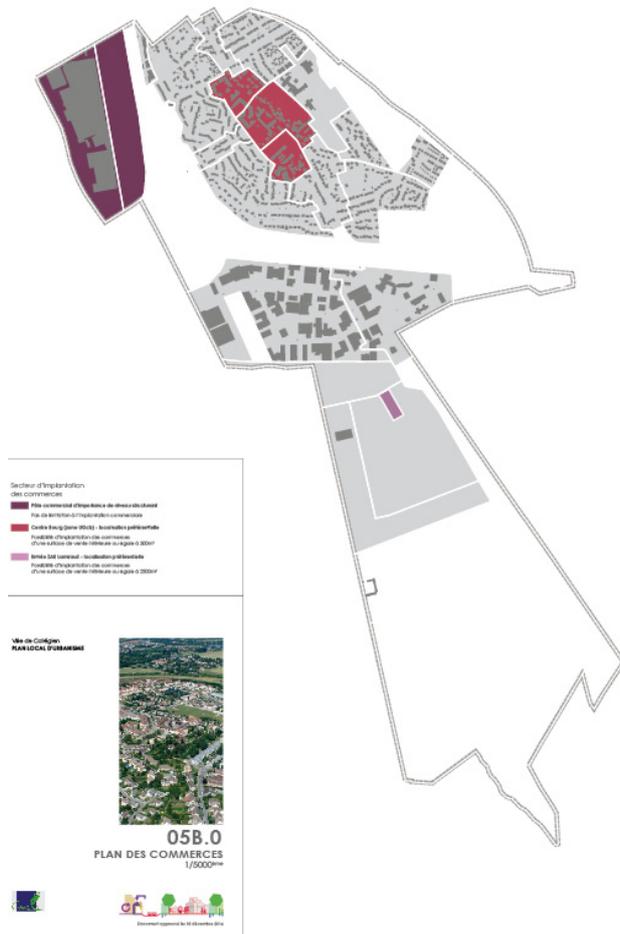
Dispositions relatives aux implantations commerciales

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).

Modifications apportées dans les documents graphiques

Création d'un nouveau plan 05B.0 « Plan des implantations commerciales »



Secteur d'implantation des commerces

- Pôle commercial d'importance de niveau structurant**
Pas de limitation à l'implantation commerciale (hors conditions prévues au DAAC)
- Centre Bourg (zone UGcb)**
Possibilité d'implantation des commerces d'une surface de vente inférieure ou égale à 300m²
- Entrée ZAE Lamirault**
Possibilité d'implantation des commerces d'une surface de vente inférieure ou égale à 2500m²



Zoom sur le secteur Lamirault

10. Modifications relatives à la mixité de l'habitat

Exposé des motifs et justification de la modification

La servitude de mixité sociale instituée dans le PLU de Collégien définit deux secteurs imposant la réalisation de 25% ou 50% de logements locatifs sociaux à partir de la construction d'au moins 4 logements ou 320m² de surface de plancher.

L'application de la servitude aux seuls logements locatifs sociaux dans le PLU approuvé se révèle trop limitative vis-à-vis des autres modes de production du logement social, en n'intégrant pas l'accession sociale et les nouveaux dispositifs de bails solidaires.

A cet égard, un décret daté du 27 juin 2019, en application de la loi Elan, intègre les logements PSLA (prêt social location-accession) et ceux faisant l'objet d'un bail réel solidaire (BRS) dans l'inventaire des logements pris en compte pour calculer l'atteinte du quota des logements sociaux prévu par l'article 55 de la loi SRU.

L'article **UG1.2 « Conditions particulières relatives à la diversité sociale, à l'habitat et au logement »** est ainsi modifié pour supprimer la mention aux logements « locatifs » en ne retenant que l'intitulé «logements sociaux» pour l'application de la servitude. Le lexique du règlement est également modifié.

Par ailleurs, le PLU de Collégien prévoit que tout programme de logements locatifs sociaux de plus 1200 m² doit comprendre au moins 50 % de logements PLAI* ou PLUS*, conformément aux objectifs du PLH antérieur.

Le nouveau PLH 2019-2024 de la Communauté d'agglomération de Marne et Gondoire prévoit « 30% de PLAI au minimum. En particulier, dans toutes les opérations de plus de 10 logements prévoyant du logement social sur les communes soumises à la loi SRU, 30% de PLAI devront être produits »

Il est ainsi proposé de supprimer la mention aux typologies de logements sociaux et de leurs modes de financement, qui ne permet pas de s'adapter aux évolutions des documents cadres et peut entrer en contradiction avec les logiques opérationnelles des bailleurs sociaux, qui ne s'apprécient pas à l'échelle d'une seule construction ou permis de construire. Il est néanmoins proposé une référence aux objectifs du PLH.

Modifications apportées dans le règlement littéral

PLU en vigueur

p.38

Servitude de mixité sociale

[...]

- 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 locatif social* un pourcentage de logement réparti de la façon suivante :
 - **Secteur 1** : 25% du nombre total de logements sera affecté au logement locatif social.
 - **Secteur 2** : 50 % du nombre total de logements sera affecté au logement locatif social.

- Les secteurs identifiés en 100 % de logements locatifs sociaux correspondent à des opérations de logements sociaux existantes qui ne pourront en aucun cas changer d'affectation (pas d'acquisition) afin d'éviter la diminution du parc de logements sociaux sur la Commune.
- Les programmes de construction de logements locatifs sociaux concernés par ces règles devront comprendre au moins 50 % de logements PLAI* ou PLUS* (Ces dispositions ne sont pas applicables si la Surface Plancher est inférieure à 1200 m².)
- 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.

PLU modifié

p.38

Servitude de mixité sociale

[...]

- 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 locatif social* un pourcentage de logement réparti de la façon suivante :
 - **Secteur 1** : 25% du nombre total de logements sera affecté au logement locatif social.
 - **Secteur 2** : 50 % du nombre total de logements sera affecté au logement locatif social.
- Les secteurs identifiés en 100 % de logements locatifs sociaux correspondent à des opérations de logements sociaux existantes qui ne pourront en aucun cas changer d'affectation (pas d'acquisition) afin d'éviter la diminution du parc de logements sociaux sur la Commune.
- ~~Les programmes de construction de logements locatifs sociaux concernés par ces règles devront comprendre au moins 50 % de logements PLAI* ou PLUS* (Ces dispositions ne sont pas applicables si la Surface Plancher est inférieure à 1200 m².)~~
- 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.
- 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.

PLU modifié

p.82

Emplacement réservé en vue de la réalisation de programme de logement ou de logement locatif 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 locatif 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'acquérir ce terrain.

Le lexique donne également la définition de deux notions absentes du règlement écrit : « logement locatif à loyer modéré » et « logement locatif intermédiaire ». La première est modifiée afin d'être remplacée par la notion de « logement social », la deuxième est supprimée.

PLU modifié

p.85

Logement locatif à loyer modéré Logement social

Il s'agit des logements ~~locatifs 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).

Logement locatif intermédiaire

~~Le logement locatif intermédiaire désigne des habitations à loyers maîtrisés, destinées à ceux qui ne peuvent prétendre aux logements sociaux, mais dont les ressources ne permettent pas toujours l'accès* ou le maintien dans le parc privé.~~

11. Modifications relatives à la réalisation des aires de jeux

Exposé des motifs et justification de la modification

L'article UG1.2 impose la réalisation d'aires de jeux pour les programmes de plus de 30 logements, avec une surface minimum à réaliser relative au nombre de logements. Cette disposition ne tient pas compte de la diversité des programmes de logements, qui peuvent concerner autant les profils familiaux que d'autres profils de ménages (jeunes, seniors...). En revanche le maintien de « respirations » et d'espaces collectifs au sein des programmes de logements reste essentiel.

L'article UG4.2, intègre les aires de jeux au titre des espaces partagés, avec notamment l'obligation de réaliser un espace partagé pour les opérations de plus de 30 logements dans le règlement en vigueur. Néanmoins, la liste des espaces partagés de l'article UG4.2 comporte également des espaces intérieurs ou extérieurs en toiture.

Il est ainsi proposé de modifier le règlement en déplaçant la section relative à l'obligation de réaliser des aires de jeux de l'article UG1.2 vers l'article UG4.2 afin de regrouper les règles relatives aux espaces partagés et de préciser que la règle concerne uniquement les espaces extérieurs, hors toiture.

PLU en vigueur

p.40

Espaces de jeux

A partir de 30 logements collectifs, il est imposé la réalisation d'un espace libre destiné aux jeux et aux loisirs (Dispositions correspondant au 13° du R-123-9).

Sa taille minimum en m² se calcule de la manière suivante :

Surface de l'espace de jeux = 30 m² + (Nombre de logements/2)

Lorsque le projet est intégré à une opération d'aménagement d'ensemble, leur regroupement en un seul espace partagé peut être imposé.

PLU modifié

p.54

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

[...]

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

[...]

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 m² + (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.

12. Modifications des conditions d'implantations en limite séparative

Exposé des motifs et justification de la modification

Le PLU de Collégien favorise la densification des tissus pavillonnaires (division parcellaire, extension...). Néanmoins, cette densification se révèle être parfois mal maîtrisée avec :

- La perte des caractéristiques architecturales et des compositions d'origine des lotissements, notamment les transparences visuelles entre les constructions participant à la qualité du paysage urbain,
- Une trop forte constructibilité des fonds de parcelle jardinés,
- De nouvelles mitoyennetés qui nuisent à l'éclairage des constructions voisines (pièces de vie, front de jardin).

Afin de mieux encadrer les qualités urbaines et résidentielles des processus de densification pavillonnaire, Il est proposé de modifier l'article **UG 2.2 Implantation par rapport aux limites séparatives** en imposant un retrait en cas de construction nouvelle sur un terrain issu d'une division parcellaire ainsi que pour certaines extensions. Cette modification limite les conditions d'implantation et la constructibilité des terrains tout en ayant un impact limité sur les capacités de densification de la commune, les grands terrains divisibles restants étant peu nombreux et l'opération de la programmation de la ZAC Cœur de Village ayant été revue à la hausse.

Modifications apportées dans le règlement littéral

PLU en vigueur

p.43

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.

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*.

PLU modifié

p.43

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*.

13. Modifications des hauteurs pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

Exposé des motifs et justification de la modification

La commune souhaite encadrer la localisation des éventuelles nouvelles antennes-relais, qui peuvent fortement impacter les paysages urbains et dont la proximité des habitations est susceptible de générer des nuisances potentielles. La commune souhaite notamment orienter les installations éventuelles sur le Château d'eau présent au sein de la zone UV (stade Jacky Rivière). Il convient ainsi de modifier les hauteurs possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC), non règlementées dans le PLU en vigueur :

- dans les tissus résidentielles et mixte (zone UG hors zones UGact),
- en zone UV (Château d'eau).

Modifications apportées dans le règlement littéral

PLU en vigueur

p.47 (zone UG)

Règle générale

[...]

- Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements collectifs d'intérêt général.

PLU modifié

p.48

Règle générale

[...]

- 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.

PLU en vigueur

p.62 (zone UV)

[...]

La hauteur pour les constructions, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, est limitée à 8m.

Cette limitation ne concerne pas les éventuelles constructions techniques en hauteur de type mâts.

PLU modifié

p.66

Règle générale

[...]

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 règlementées.

14. Adaptation des règles de hauteur pour les toitures et les volumes en attique au sein de l'OAP n°1

Exposé des motifs et justification de la modification

L'écriture actuelle de l'article **UG3. Hauteurs** rend possible la réalisation d'un niveau habitable « sous comble » ou « en attique » au-delà de la hauteur maximale de façade autorisée à condition que les volumes s'inscrivent dans un gabarit à 45° à compter de l'égout de toiture (ou à l'acrotère). Cette règle tend à favoriser la réalisation d'étage plein ou d'attique sous forme de toit-terrasse au détriment du développement de nouvelles formes architecturales, notamment la réalisation de « maisons sur le toit » aujourd'hui recherchées dans les programmes de logements de la ZAC « Cœur de Village ». Il est ainsi proposé de modifier cette disposition pour le secteur de l'OAP n°1 « Intensification centre-bourg ».

Modifications apportées dans le règlement littéral

PLU en vigueur

p.45

Règle générale

[...]

- Au-dessus des hauteurs de façades autorisées, le volume des constructions doit s'inscrire dans un gabarit à 45° à partir de l'égout de toiture (excepté les saillies ponctuelles) et il ne doit comporter qu'un niveau supplémentaire aménageable.

PLU modifié

p.46

Règle générale

[...]

- 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.

15. Modifications des règles de stationnement pour les travaux sur les logements existants

Exposé des motifs et justification de la modification

Le règlement approuvé prévoit d'appliquer la norme le calcul sur la différence entre les « besoins antérieurs » et les « besoins du projet ». Cette règle contraint fortement les projets sur les constructions qui ne disposent pas initialement du nombre de stationnement requis par le règlement ou qui seraient contraintes par effets de seuils, de réaliser une nouvelle place de stationnements (réhabilitation de constructions anciennes, petite extension sans création de logements comme les vérandas ou la création d'une pièce supplémentaire). Il est ainsi proposé de modifier l'article **UG5 .1 « Stationnement des véhicules motorisés »** pour ne pas imposer de stationnement supplémentaire :

- lorsque le projet n'entraîne pas la création de nouveaux logements,
- lorsque le projet vise à l'installation de bureaux, commerce et services dans le cadre d'une reconversion d'un bâtiment d'équipement existant en centre-bourg.

Modifications apportées dans le règlement littéral

PLU en vigueur

p.54

Dispositions générales

[...]

- 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.

PLU modifié

p.55

Dispositions générales

[...]

- 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.

16. Modifications des règles de stationnement : ajout d'un nombre maximum de places pour les bureaux à proximité des gares

Exposé des motifs et justification de la modification

Conformément à l'action 5.3 du Plan de déplacements urbains d'Ile de France (PDUIF) et de l'objectif 36 du SCoT, il est proposé de modifier les normes de stationnements afin de fixer un nombre d'emplacements maximum lors de la construction de bureaux situé à moins de 500m de la gare de Torcy (maximum de 1 place pour une surface de plancher de 45m²). Cette disposition est ajoutée à la suite du tableau des normes minimales de stationnement de l'article **UG5.1 Stationnements des véhicules motorisés**.

Modifications apportées dans le règlement littéral

PLU modifié

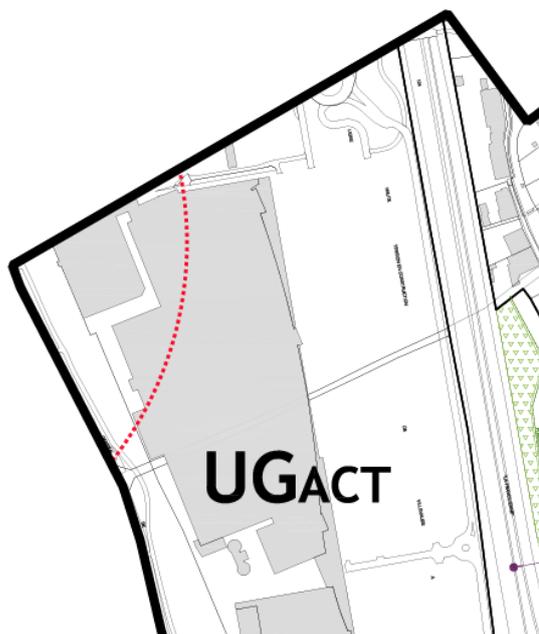
p.56

Règles quantitatives de stationnement

[...]

- 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.

Modifications apportées dans le règlement graphique



..... Rayon de 500m (gare de Torcy)

17. Modification relative à la diversification des activités agricoles (Zone A)

Exposé des motifs et justification de la modification

La modification proposée vise à s'inscrire dans l'objectif 22 du SCOT « Orienter le secteur agricole et forestier dans une dynamique d'économie circulaire » en permettant la diversification des des activités agricoles et la reconversion des bâtiments d'exploitation. Il est ainsi proposé de compléter l'article **A1. Occupation et utilisation**.

Modifications apportées dans le règlement littéral

PLU modifié

p.70 - p.68 du PLU en vigueur

Dispositions générales :

[...]

- 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)**.

[...]

- du changement de destination, aménagement ou extensions des constructions existantes visant au maintien des bâtis patrimoniaux **ou à la diversification des activités agricoles**.

18. Modification des conditions relatives à l'installation de dispositifs photovoltaïques au sol (zone N)

Exposé des motifs et justification de la modification

La modification proposée porte sur les conditions d'implantation de site de production d'énergie photovoltaïque afin de s'inscrire dans l'objectif 5 du SCOT « Soutenir une dynamique vertueuse basée sur la ressource renouvelable locale » en encadrant les conditions d'installations permises par le PLU en vigueur, en intégrant les principe de sauvegarde des milieux et des paysages.

Il est ainsi proposé de compléter l'article **N6. Architecture et paysage urbain.**

Modifications apportées dans le règlement littéral

PLU modifié

p.74

Intégration architecturale des projets

[...]

- 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.**

D- MODIFICATIONS SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE ET A LA CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

D1. Modifications suite à l'enquête publique

Néant. Aucune observation n'a été formulé dans le cadre de l'enquête publique.

D2. Modifications suites aux observations des personnes publiques associées

Organisme	Avis	Observations / Remarques	Prise en compte dans le PLU modifié.
EpaMarne - EpaFrance	Favorable	Dans la note de présentation p27, ne pas désigner de n° de parcelle mais faire référence au secteur d'implantation des commerces à l'entrée de la ZAE Lamirault tel que défini sur le plan 05B.0.	La note de présentation est modifiée en ce sens
		Le règlement p37 fait référence au secteur d'implantation des commerces à l'entrée de la ZAE Lamirault. Ajouter « tel que défini sur le plan 05B.0 ».	Le règlement est modifié en ce sens
Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire	Favorable	<u>Intégration du PPBE</u> P23 du règlement : La rédaction actuelle pourrait laisser penser que l'implantation de logements est privilégiée dans l'ensemble des zones bruyantes, y compris au sein des ZAE. Il s'agit de revoir la formulation, en précisant par exemple : «Au sein des zones bruyantes, <u>concernant les logements</u> , il conviendra ... ».	Le règlement est modifié en ce sens
		<u>Intégration du PPBE</u> Des orientations et recommandations d'implantation pour les activités économiques bruyantes pourraient utilement être ajoutées.	Pas de modification. Le règlement de la zone UG soumet déjà à condition l'autorisation d'implantation des activités économiques potentiellement bruyantes pour le voisinage.
		<u>Changements de destination des locaux d'activités en logements</u> P37 du règlement : Afin d'éviter toute confusion qui pourrait aboutir à permettre la transformation de locaux d'activités en logements en secteur UGact (ZAE des Portes de la Forêt, Lamirault), il convient de compléter les dispositions du secteur UGact : • Les constructions* destinées à l'habitat <u>ou les transformations en logements des locaux industriels, d'artisanat et des entrepôts</u> sont interdites à l'exception [...]	Le règlement est modifié en ce sens.



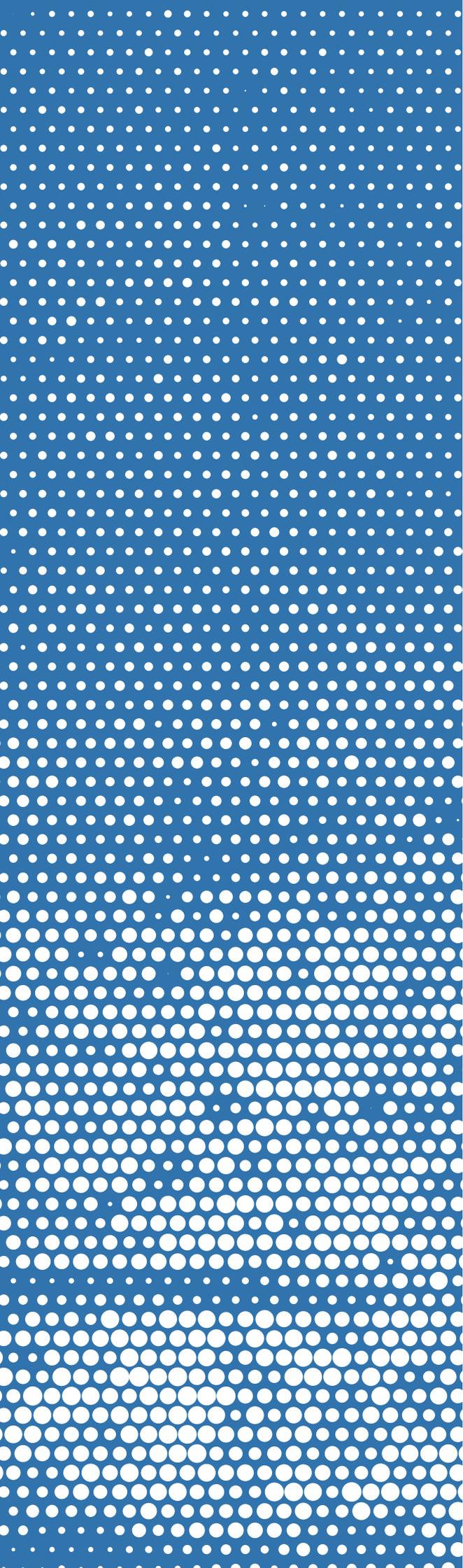
1

RAPPORT DE PRESENTATION

Document approuvé le: 15 décembre 2016



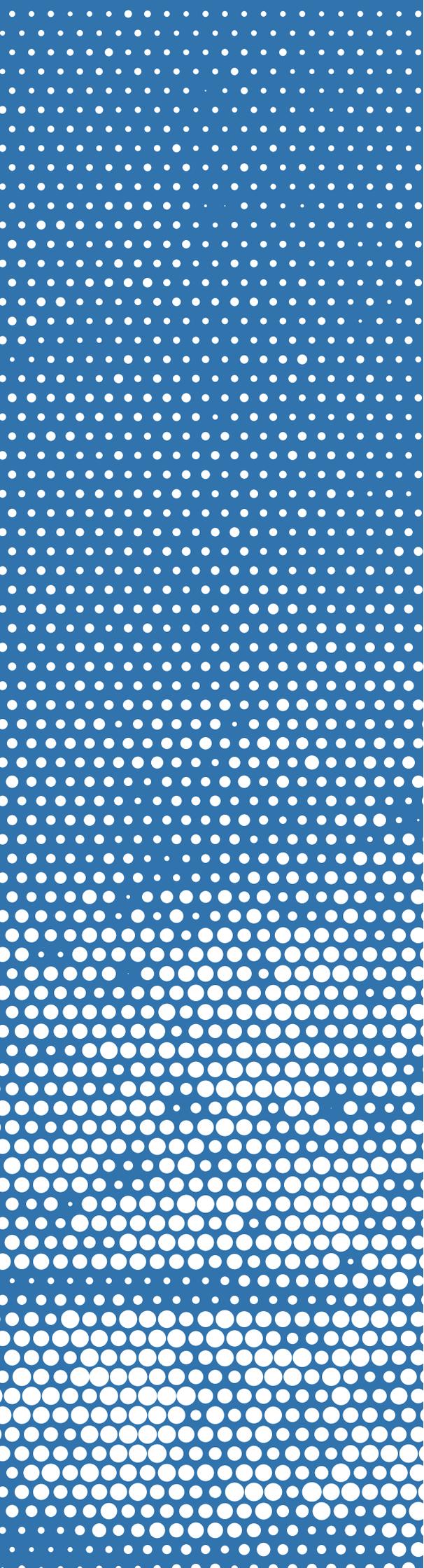




Document réalisé par
AGENCE DBW - ARCHITECTE / URBANISTE
Yves Bories et Anthony Houpin

TOME A DIAGNOSTIC ET ENJEUX	7
AVANT-PROPOS	10
HISTORIQUE ET ENJEUX DE LA RÉVISION	10
DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES ET DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX	11
LES EFFETS DU PLU	18
PRÉSENTATION DE LA COMMUNE	23
SITUATION ET CONTEXTE ADMINISTRATIF	24
DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE ET SPATIAL	29
POPULATION ET DÉMOGRAPHIE	30
POPULATION ET EMPLOI	32
L'HABITAT	34
L'ÉCONOMIE	36
LES ÉQUIPEMENTS	38
LES DÉPLACEMENTS	40
LA MORPHOLOGIE URBAINE	48
TOME B ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	63
CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES	66
LES MILIEUX NATURELS ET ENTITÉS PAYSAGÈRES	72
LES ESPACES VERTS COMMUNAUX	76
LES RESSOURCES ÉNERGÉTIQUES	78
LA GESTION DE L'EAU POTABLE, DE L'ASSAINISSEMENT ET DES DÉCHETS	80
LES SOURCES DE NUISANCES	84
SYNTHÈSE, ENJEUX ET PERSPECTIVES	88
TOME C EXPLICATION ET JUSTIFICATION DES CHOIX	93
PRÉAMBULE	97
EXPLICATION DES MOTIFS DU PADD AU REGARD DU DIAGNOSTIC ET DES NORMES SUPÉRIEURES	99
LE PROJET AU TRAVERS DU PADD	101
AXE 1- MAÎTRISER UNE URBANISATION ACTIVE ET SOLIDAIRE	103
AXE 2- STRUCTURER UNE MOBILITÉ DURABLE	111
AXE 3- PÉRENNISER ET VALORISER LE POTENTIEL NATUREL ET AGRICOLE	117
AXE 4- DÉVELOPPER LA COMMUNE AU TRAVERS DU PAYSAGE	123
CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	129
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORISÉES	131
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATISÉES	132
JUSTIFICATION DES ÉVOLUTIONS DU RÈGLEMENT	135
L'ÉVOLUTION DES ZONAGES DU PLU 2007 AU NOUVEAU PLU	138
COMPARAISON DU ZONAGE PLU 2007 ET DU ZONAGE PLU 2016	142
LE RÈGLEMENT ÉCRIT	145





TOME A
DIAGNOSTIC ET ENJEUX

AVANT-PROPOS	10
HISTORIQUE ET ENJEUX DE LA RÉVISION	10
Les précédentes révisions du POS	10
DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES ET DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX	11
Cadre législatif s'imposant au Plan Local d'Urbanisme	11
Le Schéma de Cohérence Territorial de Marne, Brosse et Gondoire (SCoT)	13
Le PDU d'Ile-de-France	14
Le Programme Local de l'Habitat 2011-2017 de Marne et Gondoire (PLH)	16
Le périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains (PPEANP)	17
LES EFFETS DU PLU	18
Le respect des principes de l'article L.121.1 du Code de l'Urbanisme	18
Les règles générales d'aménagement et d'urbanisme relatives aux PLU	18
Le contenu du PLU	20
PRÉSENTATION DE LA COMMUNE	23
SITUATION ET CONTEXTE ADMINISTRATIF	24
Situation de Collégien	24
Contexte intercommunal	24
DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE ET SPATIAL	29
POPULATION ET DÉMOGRAPHIE	30
Croissance démographique	30
Structure par âge	30
Structure familiale et évolution des ménages	30
Hypothèses démographiques	31
POPULATION ET EMPLOI	32
Population active	32
Niveau de vie des Collégeois	32

L'HABITAT	34
Logements	34
Structure des logements	34
L'ÉCONOMIE	36
Emploi et catégories socio-professionnelles	36
Entreprises	36
LES ÉQUIPEMENTS	38
Une commune bien équipée	38
Les équipements scolaires	38
Équipements administratifs et techniques	38
Les équipements culturels et socio-éducatifs	38
Les équipements sportifs	38
Le réseau numérique	39
LES DÉPLACEMENTS	40
La trame viaire	40
Le trafic et la sécurité routière	40
Les transports en commun	42
La micro-mobilité	44
Le stationnement	44
Les stations d'écobilités	45
Les polarités	46
LA MORPHOLOGIE URBAINE	48
L'évolution urbaine	48
Les entités urbaines et typologies architecturales	50
La consommation d'espace et les potentialités foncières	56
Les vides et les franges	58
Le patrimoine	60

AVANT-PROPOS

La commune de Collégien, située au nord-ouest du département de Seine et Marne, a prescrit par délibération du 27 juin 2013 la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU). Cette révision est l'occasion pour les Collégeois de participer aux choix de développement futurs et aux grandes orientations que devra prendre la commune au cours des dix prochaines années, et ceci dans le respect de l'article L.121.1 du Code de l'Urbanisme :

« le Plan Local d'Urbanisme détermine les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

- l'équilibre entre le développement urbain (...), l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, la protection des sites, des milieux et paysages

naturels, la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables et les besoins en matière de mobilité ;

- *la qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*
- *la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat (...);*
- *la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie (...). »*

Le présent rapport de présentation est la première pièce du Plan Local d'Urbanisme. Il comprend :

- Le diagnostic socio-économique et spatial
- L'état initial de l'environnement
- Les justifications expliquant les choix retenus pour établir le PADD et exposant les motifs de délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement.

HISTORIQUE ET ENJEUX DE LA RÉVISION

Les précédentes révisions du POS

À partir de septembre 1985, date à laquelle la commune sort de l'agglomération nouvelle de Marne-la-Vallée, Collégien devient une commune de droit commun et se développe à partir d'objectifs strictement communaux.

En septembre 1988, la commune met alors en place son Plan d'Occupation des Sols permettant la construction de logements sociaux, la réalisation d'équipements significatifs (école, salle polyvalente, centre de loisirs, gymnase, centre culturel) et la réorganisation du centre sous la forme de

deux ZAC (ZAC du Pré-Saint-Rémy et ZAC du Centre-Ville).

En juin 1999, Collégien décide la révision totale du Plan d'Occupation des Sols, afin de stabiliser le nombre de ses habitants et de se protéger d'une urbanisation limitrophe, cela passe en particulier par son ouverture sur le site classé de la vallée de la Brosse.

En mars 2003, la commune modifie ce POS afin de faire évoluer la réglementation de la ZAC des Vergers (Partie Habitat) et celle du Pré-Saint-Rémy. Ces ZAC sont aujourd'hui soumises à une réglementation classique dans le PLU.

En septembre 2003, Collégien procède à une révision simplifiée de son POS permettant d'intégrer dans son document d'urbanisme les orientations de développement du projet de la ZAC de Lamirault, prévoyant la reconversion du site de la Ferme Lamirault en un pôle d'activités renforçant l'équilibre population/emploi au sein du secteur III de Marne-la-Vallée et optimisant les moyens de la Communauté d'Agglomération Marne et Gondoire.

En juin 2004, la commune modifie à nouveau son POS pour le rendre compatible avec le Schéma d'Utilité Publique de l'État permettant d'améliorer le nœud autoroutier de l'échangeur A4/A104/RD471 qui facilite aujourd'hui l'insertion des véhicules en provenance du Sud de la Seine-et-Marne vers l'aéroport Roissy-Charles de Gaulle.

Le Plan Local d'Urbanisme remplace depuis 2007 le Plan d'Occupation des Sols. Il est l'outil principal par lequel les communes organisent le développement de leur territoire. Sa pièce maîtresse est le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui doit présenter les principales directives d'aménagement et définir, de façon précise, le droit des sols applicable à chaque parcelle du territoire communal.

Ce rapport de présentation s'inscrit en continuité par rapport à l'esprit des documents antérieurs, mais s'attache aussi à introduire une sensibilité nouvelle en accord avec les attentes d'un développement raisonné.

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES ET DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX

Cadre législatif s'imposant au Plan Local d'Urbanisme

La révision du PLU de Collégien doit prendre en compte toutes les dispositions réglementaires nationales, et en particulier les suivantes :

- Loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau,
- Loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement,
- Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU),
- Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat,
- Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement,

- Loi n° 96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie,
- Loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (Grenelle I),
- Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (Grenelle II),
- Loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris,
- Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).
- La loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)

Le SDRIF actuellement en vigueur a été approuvé le 27 décembre 2013. Il succède au SDRIF de 1994, qui a fait l'objet d'un premier projet de révision en 2008 (qui n'avait pas abouti en raison de la loi du Grand Paris en 2010).

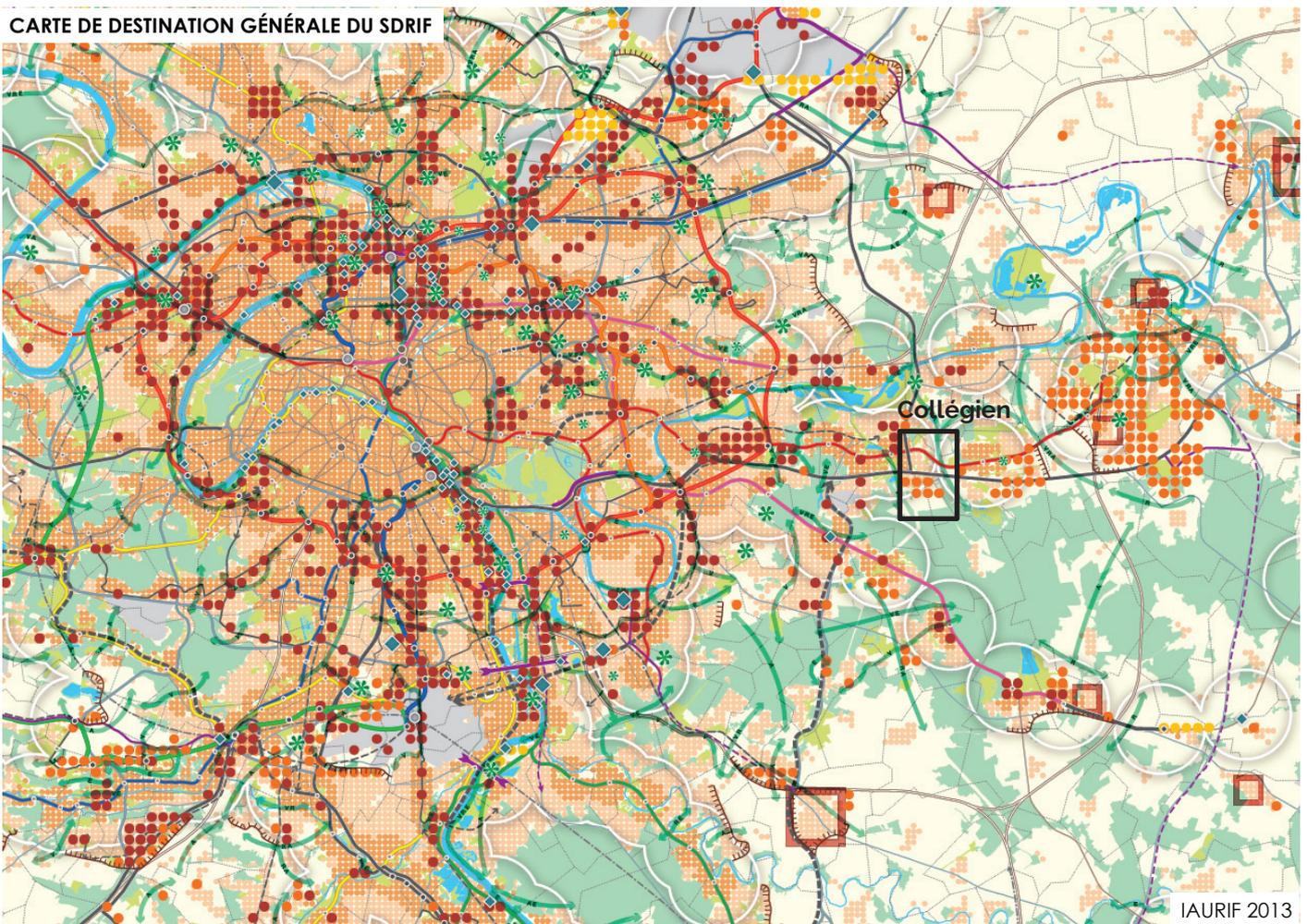
Ce document a pour objet la définition d'une vision globale et à long terme de l'aménagement du territoire d'Ile-de-France. Il s'impose vis-à-vis Schémas de Cohérence Territoriaux (SCoT), aux anciens Plans d'Occupation des Sols (POS) et aux Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).

Le SDRIF a défini les objectifs principaux suivants :

- construire 70 000 logements par an et améliorer le parc existant pour résoudre la crise du logement
- créer 28 000 emplois par an et améliorer la mixité habitat/emploi
- garantir l'accès à des équipements et des services publics de qualité
- concevoir des transports pour une vie moins dépendante à l'automobile

Le SDRIF n'est pas directement opposable au PLU de Collégien, mais au SCoT de Marne, Brosse et Gondoire, avec lequel le PLU doit être compatible.

CARTE DE DESTINATION GÉNÉRALE DU SDRIF



Le Schéma de Cohérence Territorial de Marne, Brosse et Gondoire (SCoT)

La commune de Collégien est intégrée dans le SCoT de Marne, Brosse et Gondoire, approuvé le 25 février 2013. Le territoire du SCoT représente la troisième agglomération de Marne-la-Vallée, après les Portes de Paris et le Val Maubuée.

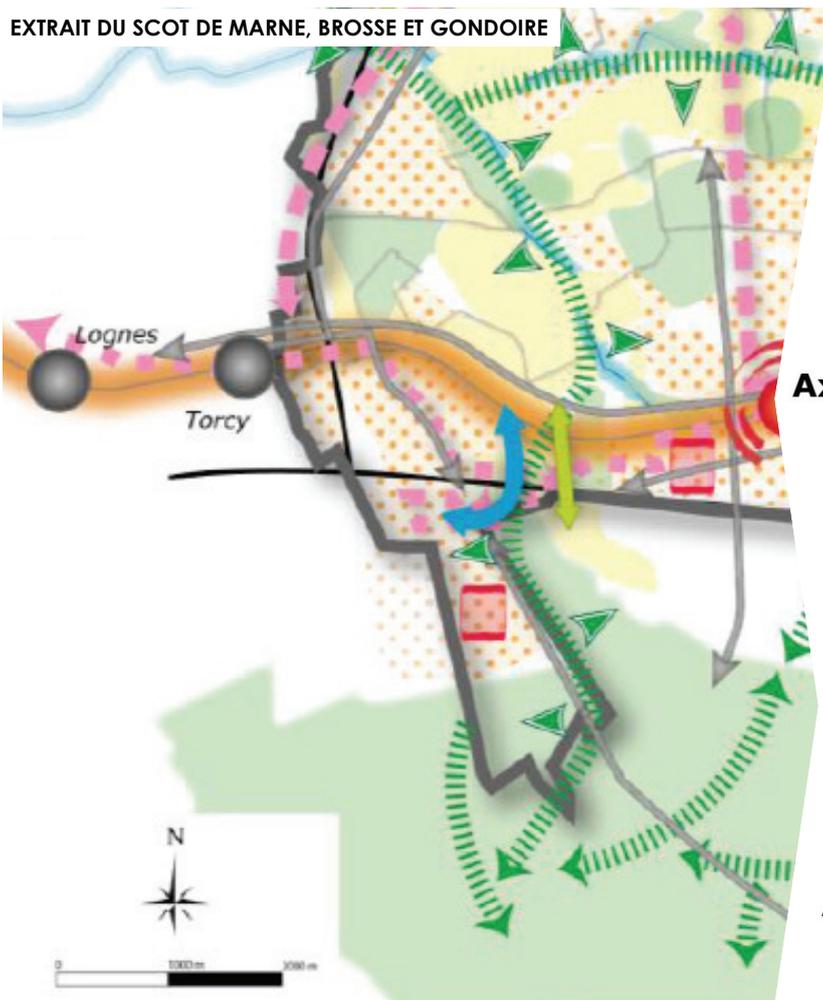
Sa proximité avec la capitale (environ 30 km), est renforcée par des axes routiers et ferroviaires importants, à savoir l'autoroute A4, la Francilienne A104 et le RER A, tous trois traversant également Collégien, ainsi que la ligne SNCF Paris-Meaux. Les aéroports Roissy-

Charles-De-Gaulle et Orly constituent par ailleurs des infrastructures de rayonnement international, bénéficiant notamment au Val d'Europe (secteur IV de Marne-la-Vallée) pour l'accès au parc d'attractions Disneyland Paris.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du SCoT est fondé sur 4 grands piliers :

1. Pérenniser et valoriser le potentiel naturel et agricole, levier du projet de territoire,
2. Maîtriser une urbanisation active et solidaire,
3. Structurer une mobilité durable,
4. Affirmer l'image du territoire dans la dynamique régionale.

EXTRAIT DU SCOT DE MARNE, BRO SSE ET GONDOIRE



1/ Façonner l'unité territoriale de Marne, Brosse et Gondoire

Adapter le réseau routier pour limiter les nuisances et favoriser la cohabitation des différents modes de transport sur la voirie

Améliorer les franchissements existants et en étudier de nouveaux :

- franchissements routiers
- franchissements pour les transports collectifs
- franchissements liaisons douces

Désenclaver les territoires isolés par les infrastructures de transport

Étudier l'opportunité d'une déviation du bourg de Chalifert

Développer un carrefour d'intermodalité

Organiser un meilleur partage de la voirie grâce à la requalification de la RD 934

Axe 3 : STRUCTURER UNE MOBILITE DURABLE

2/ Conduire le projet urbain autour d'un réseau de transports collectifs compétitif

Renforcer l'intermodalité autour des pôles gares

Améliorer la performance du réseau de bus Pep's en prenant en compte les impacts des grands projets de développement urbain

Optimisation du réseau principal de transports collectifs du PLD par site propre ou en priorisant la circulation des bus

Affirmer le rôle de la voie ferrée

3/ Mailler le territoire d'un réseau de liaisons douces affirmant le dialogue entre la ville et la nature

Créer un réseau continu et hiérarchisé avec des itinéraires structurants en cohérence avec les territoires limitrophes

Relayer les itinéraires structurants par des itinéraires de proximité

Intégrer les liaisons douces le plus en amont possible dans les projets d'extension ou de rénovation urbaines

Espaces boisés Espaces agricoles

- PADD - ORIENTATION N°3

Le PDU d'Ile-de-France

La Commune de Collégien est soumise au Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF). Son élaboration est consécutive à la loi du 30 décembre 1996 relative à l'air et à l'utilisation rationnelle de l'énergie.

Le PDUIF a depuis été évalué, puis révisé par le Syndicat des Transports en Ile-de-France (STIF) en février 2011. Le Conseil régional d'Ile-de-France a arrêté le projet le 16 février 2012, et a été approuvé le 19 juin 2014.

Il vise à atteindre un équilibre durable entre les besoins de mobilité des personnes et des biens, d'une part, la protection de l'environnement et de la santé et la préservation de la qualité de vie, d'autre part. Le PDUIF a identifié 9 défis à relever déclinés en 34 actions opérationnelles pour atteindre cet équilibre.

Les défis du PDUIF sont les suivants :

- Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs
- Rendre les transports collectifs plus attractifs
- Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacement et donner un nouveau souffle à la pratique du vélo
- Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés
- Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement
- Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser l'usage de la voie d'eau et du train
- Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements

Le PDUIF prévoit un certain nombre d'actions régionales, mais laisse le soin aux intercommunalités de définir à l'échelle locale les actions permettant d'atteindre ces

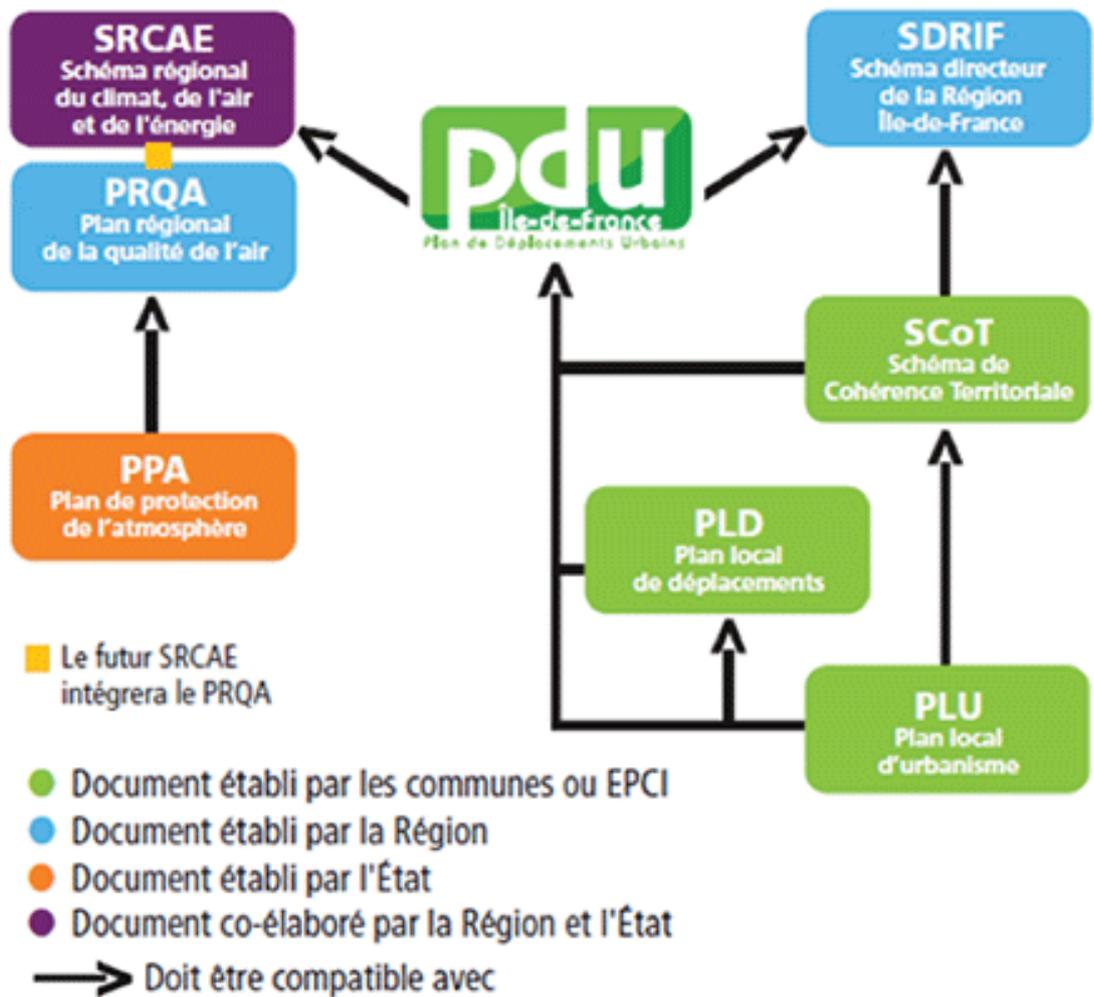
objectifs majeurs. Ainsi, le PDUIF a introduit les Plans Locaux des Déplacements (PLD), qui complètent les orientations régionales à l'échelle locale et en augmentent la portée opérationnelle : « en région Ile-de-France, le Plan de Déplacements Urbains peut être complété, en certaines parties, par des Plans Locaux de Déplacements qui en détaillent et précisent le contenu ».

Le PLD des secteurs 3 et 4 Marne-la-Vallée

Élaboré depuis 2004, le PLD des secteurs 3 et 4 de Marne-la-Vallée sous pilotage du Syndicat Intercommunal des Transports (SIT) des secteurs 3 et 4 de Marne-la-Vallée et des communes environnantes a été approuvé le 21 février 2008. Il s'articule autour de quatre objectifs clés :

- Objectif n°1 : faire des transports publics une véritable priorité
- Objectif n°2 : développer l'usage des modes alternatifs à la voiture
- Objectif n°3 : adapter la voirie aux usages voulus et limiter les nuisances
- Objectif n°4 : assurer la cohérence entre les projets d'urbanisme et de voirie et le PLD

Aménagement, transports et environnement Lien entre les principaux documents de planification



Source : STIF

Le Programme Local de l'Habitat 2011-2017 de Marne et Gondoire (PLH)

Le PLH est un document de programmation et d'évaluation des actions publiques concernant l'habitat. Mené en lien avec l'État, le Programme Local de l'Habitat de Marne et Gondoire a été approuvé le 21 novembre 2011. Ce document d'orientations et de programmation a été mené en parallèle du SCoT afin d'obtenir une parfaite cohérence. Il est établi pour 6 ans (2011-2017).

Le PLH s'articule autour des orientations stratégiques suivantes :

- Orientation n°1 : mieux répondre aux besoins insuffisamment satisfaits notamment des jeunes familles et des ménages les plus fragiles

- Orientation n°2 : améliorer le parc existant en ciblant les poches de difficulté
- Orientation n°3 : répondre aux populations ayant des besoins spécifiques
- Orientation n°4 : maîtriser le développement de l'habitat à l'échelle communautaire : préserver voire renforcer la qualité urbaine
- Orientation n°5 : Organiser et renforcer la gouvernance du PLH. Un objectif chiffré de production totale de logements et de logements sociaux est assigné à chaque commune.

Les orientations du PLU devront permettre la mise en œuvre des objectifs du PLH.

RÉPARTITION DE LA CONSTRUCTION NEUVE PAR COMMUNE (2011-2017)

Répartition de la construction neuve par commune (2011-2017)

Communes	Projets de construction de logements identifiés*			Construction supplémentaire envisagée			Construction totale		
	Projets de construction de logts identifiés		Indice de construction **	Effort supplémentaire de construction envisagé par rapport aux projets identifiés	Nb de logements supplémentaires à construire		Logements à construire (projets + effort supplémentaire)		Indice de construction final**
	Total sur 6 ans	/an	/an /1000 hab.		Total sur 6 ans	/an	Total sur 6 ans	/an	/an /1000 hab.
Collégien	116	19	6,1	+25%	29	5	145	24	7,6
CA de Marne et Gondoire	2 910	485	8,9	10,3%	303	51	3 213	535	9,9

*Projets identifiés en janvier 2011

** Indice donné à titre indicatif car rapporté à la population des ménages en 2006

Le périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains (PPEANP)

Créés par la loi de Développement des Territoires Ruraux du 23 février 2005, les PPEANP sont de compétence départementale, avec accord des communes concernées. Mené par la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire, le PPEANP a été créé le 21/12/2012 par le Département et étendu le 14/03/2014.

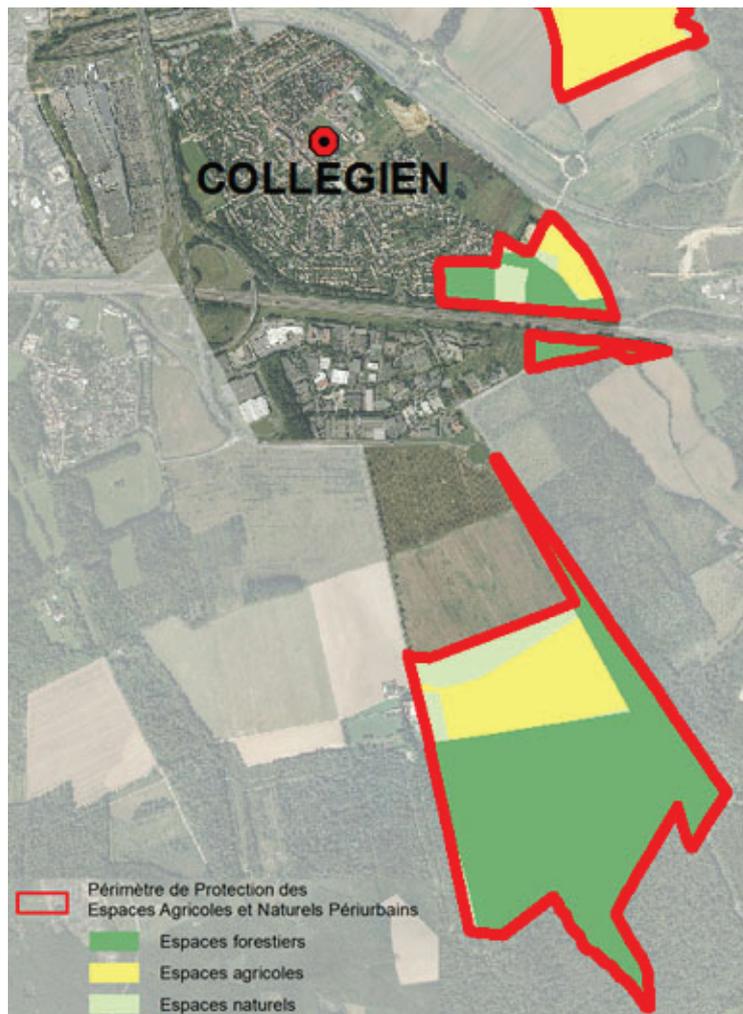
Il couvre aujourd'hui 4600 ha d'espaces agricoles et naturels. Par ailleurs, le programme d'actions a été approuvé le 14/03/2014 et s'articule autour de 34 actions sur 8 thématiques : planification, respect des espaces ouverts, actions foncières,

pratiques des acteurs économiques, gestions, restaurations et aménagements des milieux naturels, pratiques et usage du grand public et enfin des actions transversales.

La commune de Collégien a délibéré sur la création du périmètre le 16/02/2012 et le 13/02/2014 sur le programme d'actions.

Le PPEANP va plus loin que le SCoT sur la thématique des espaces agricoles et naturels : c'est un périmètre de protection précis (à la parcelle) et il donne des outils pour l'aménagement et la gestion des espaces. Il s'agit à présent de travailler avec l'ensemble des partenaires et acteurs locaux pour élaborer un programme d'action en vue de pérenniser les espaces ainsi protégés.

PÉRIMÈTRE DU PPEANP SUR COLLÉGIEN



LES EFFETS DU PLU

Le PLU approuvé est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Les modifications d'un Plan approuvé sont elles-mêmes opposables, dès qu'elles sont approuvées par le Conseil Municipal et qu'elles ont fait l'objet des publicités obligatoires.

Le respect des principes de l'article L.121.1 du Code de l'Urbanisme

L'objectif du renouvellement urbain posé par l'article L.121.1 du Code de l'Urbanisme, marque un tournant voulu par la loi SRU dans les objectifs des politiques d'urbanisme que l'on souhaite davantage orienter vers le développement durable et le renouvellement de la ville sur elle-même. La commune de Collégien se positionne dans cet objectif d'un renouvellement de ses zones urbanisées et d'un développement rationnel de ses espaces libres.

« (...) Les Plans Locaux d'Urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

- L'équilibre entre :
 - le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
 - l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

- la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

- les besoins en matière de mobilité ;

- La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
- La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
- La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

Les règles générales d'aménagement et d'urbanisme relatives aux PLU

Les Plans Locaux d'Urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre

les objectifs mentionnés à l'article L.121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, le règlement peut fixer les règles suivantes relatives à l'usage des sols et la destination des constructions :

- Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits, ou la nature des activités qui peuvent y être exercées;
- Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées;
- Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe;
- Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale;
- Identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif;
- A titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisées certaines constructions;
- Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions (...), leurs dimensions (...), et l'aménagement de leurs abords;

- Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer (...);
- Identifier et localiser les éléments de paysage (...) et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier (...);
- Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques;
- Imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements (...) de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit.

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Sous réserve des dispositions de l'article L. 423-1 permettant l'octroi d'un permis de construire à titre précaire, la construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, inscrits en emplacement réservé par un Plan d'Occupation des Sols.

En application de l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire d'un terrain bâti ou non-bâti réservé par un Plan Local d'Urbanisme peut exiger de la collectivité ou du service public bénéficiaire de l'emplacement réservé, qu'il soit procédé à l'acquisition du terrain. Le bénéficiaire de la réserve dispose d'un an pour se prononcer à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. L'acquisition peut être faite par une collectivité ou un service autre que le bénéficiaire, dès lors que la destination de l'emplacement reste inchangée.

Le contenu du PLU

Conformément aux dispositions de l'article R.123-1 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme de Collégien comprend :

- un rapport de présentation : le présent rapport expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L.123-1, analyse l'état initial de l'environnement, explique les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. 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.
- un Projet d'Aménagement et de Développement Durables : le PADD définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110, L.121-1 et L.123-1-3 les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.
- des Orientations d'Aménagement et de Programmation : dans le respect des orientations définies par le PADD, les OAP comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

- un règlement : il délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R. 123-9. Les dispositions relatives aux Zones d'Aménagement Concerté, figurent dans le règlement du PLU.

- des annexes : elles indiquent entre autres la localisation des ZAC, les zones de préemption, les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées. Elles comprennent en outre la liste des servitudes d'utilité publique, la liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues, les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, le plan d'exposition au bruit des aérodromes, les prescriptions d'isolement acoustique au voisinage des infrastructures de transports terrestres, les actes instituant des zones de publicité restreinte et des zones de publicité élargie, les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles, les zones agricoles protégées.

Chacun de ces documents peut comporter un ou plusieurs documents graphiques (plans de zonage, plan des servitudes d'utilité publique...).

1 PRÉSENTATION DE LA COMMUNE

1. SITUATION ET CONTEXTE ADMINISTRATIF

1.1 Situation de Collégien

La commune de Collégien est localisée au nord-ouest du département de Seine-et-Marne (77), à 27 km à l'est de Paris. Elle est délimitée au nord par la commune de Bussy-Saint-Martin, à l'ouest par celles de Torcy et Croissy-Beaubourg, au sud par Pontcarré, et à l'est par Ferrières-en-Brie et Bussy-Saint-Georges.

Collégien s'inscrit à l'ouest du secteur III de la ville nouvelle de Marne la Vallée, qui occupe un grand site constitué d'espaces urbains anciens, de forêts et de châteaux, le long de la vallée de la Marne, sur sa rive gauche. Elle est implantée à la limite de la zone agglomérée de la région parisienne et des espaces à dominante rurale de la grande couronne parisienne.

Elle présente un caractère rural encore marqué, qui contraste avec les urbanisations nouvelles de certaines des communes limitrophes telles que Torcy ou Bussy-Saint-Georges.

La commune est située au centre d'un réseau d'infrastructures. Elle est traversée d'est en ouest par l'autoroute A4 située au sud de la commune et du nord au sud par l'A104 (la Francilienne), située à l'ouest. Elle dispose d'un échangeur sur son territoire, à proximité des zones d'activités commerciales et industrielles. Le RER A circule au nord et nord-est, tandis que la façade sud-est de la commune s'ouvre sur l'espace naturel du ru de la Brosse.

La ville est organisée en secteurs bien délimités :

- Au nord-est, le centre-bourg comprend les principaux équipements et est entouré des quartiers résidentiels pavillonnaires

- À l'ouest, le centre commercial Bay 2 est séparé du bourg par l'autoroute A104
- Au sud, les zones d'activités relativement récentes (les Portes de la Forêt et la ZAC de Lamirault) jouxtent les terrains de la ferme Lamirault et des espaces naturels boisés.
- À l'est de Collégien, la vallée du ru de la Brosse fait partie du site classé des vallées de la Brosse et de la Gondoire, crée par décret du 14 septembre 1990, en application de la loi du 2 mai 1930. Ce site a fait l'objet de la constitution du Syndicat Intercommunal d'Etudes, d'Aménagement et de Gestion (SIEAG) du site classé des vallées de la Brosse et de la Gondoire.

1.2 Contexte intercommunal

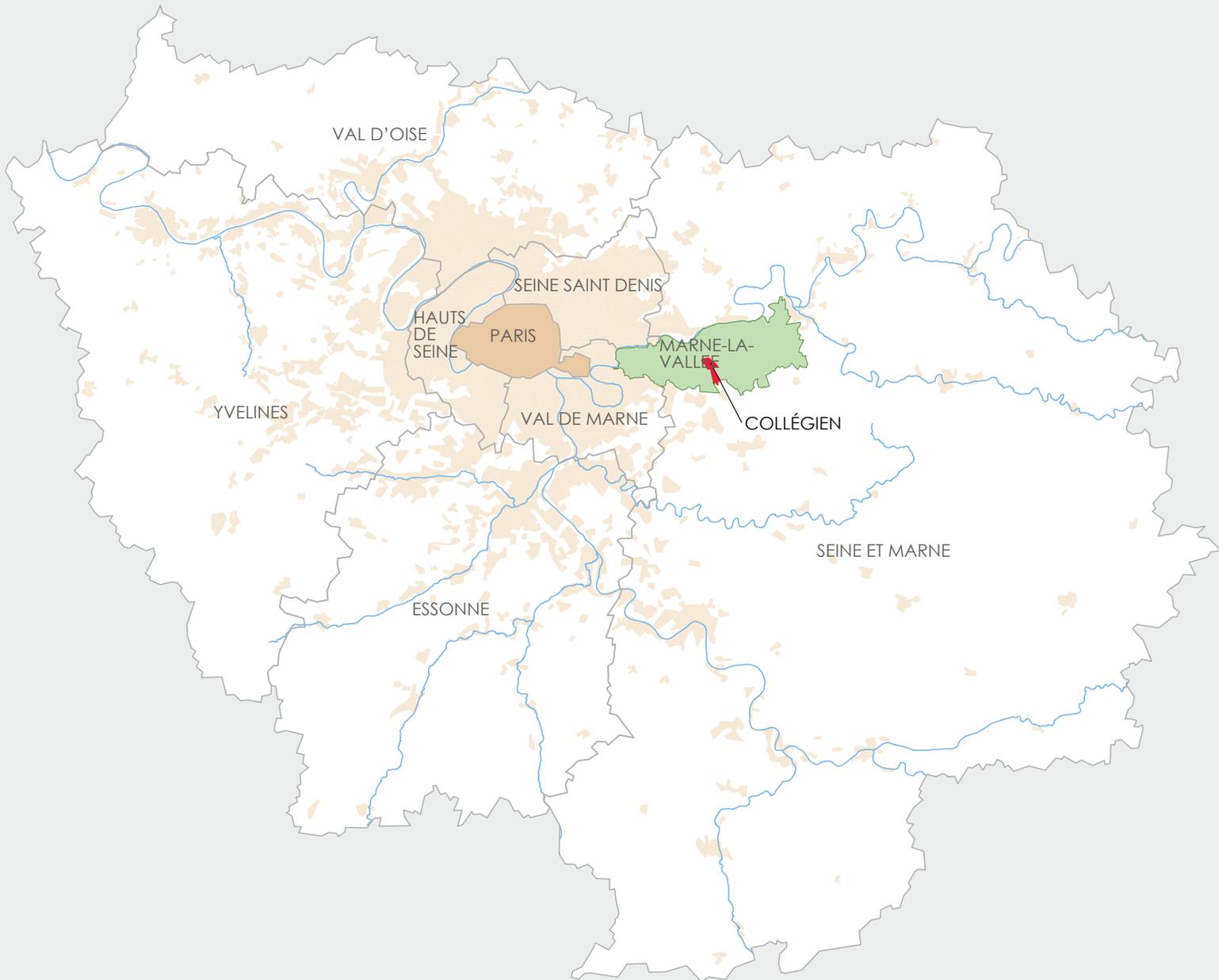
Collégien compte 3 320 habitants en 2011 et occupe une superficie de 340 hectares. Elle dépend de l'arrondissement et du canton de Torcy.

Marne-la-Vallée

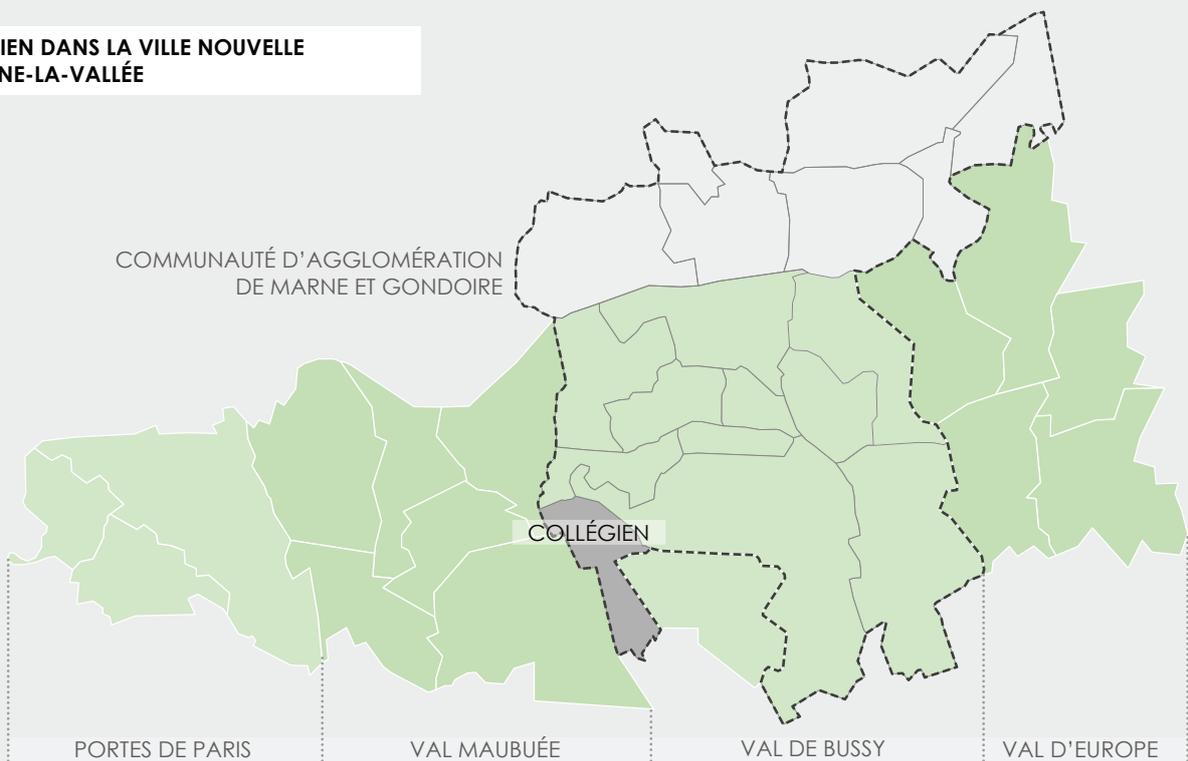
En 1972, la ville nouvelle de Marne-la-Vallée est créée afin de rééquilibrer l'est de la Région Parisienne. Elle comprend 26 communes réparties dans 4 secteurs. La commune de Collégien fait partie du secteur III qui regroupe 12 communes.

Le périmètre d'urbanisation de Marne la Vallée est composé d'ouest en est de quatre secteurs successifs : secteur I Porte de Paris, secteur II Val Maubuée, secteur III Val de Lagny et Val de Bussy, secteur IV Val d'Europe. Ce vaste territoire assure une gamme diversifiée de services grâce notamment à son pôle tertiaire (Marne-la-Vallée/Portes de Paris), à son pôle scientifique de la Cité Descartes, à son pôle touristique (Marne-la-Vallée/Val d'Europe) et son pôle santé (Jossigny)

COLLÉGIEN EN ÎLE-DE-FRANCE



COLLÉGIEN DANS LA VILLE NOUVELLE DE MARNE-LA-VALLÉE



Marne-et-Gondoire

La commune de Collégien fait partie de la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire depuis 2002, date de sa création.

Marne et Gondoire regroupe 18 communes et 92 700 habitants. Son statut est celui d'une Communauté d'Agglomération, telle que définie par la loi du 12 juillet 1999 : « un établissement public regroupant plusieurs communes formant un ensemble de plus de 50 000 habitants, d'un seul tenant et sans enclave et comprenant une commune de plus de 15 000 habitants ».

Elle est pour une large part située sur le secteur III de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée. Le secteur II est la Communauté d'Agglomération du Val Maubuée, Le secteur IV est le SAN du Val d'Europe (organisé autour de Disneyland).

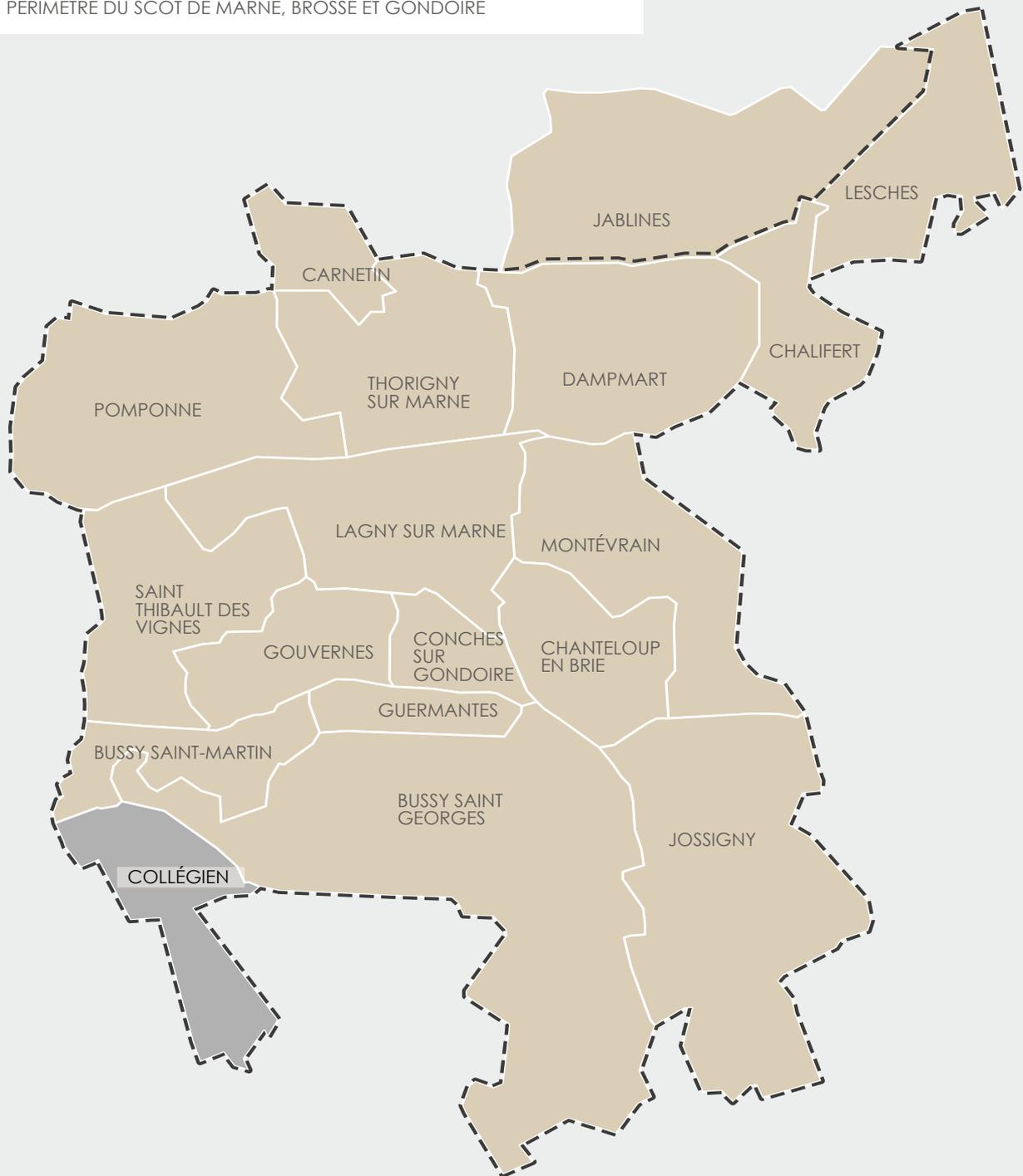
Un certain nombre de domaines porteurs de projets communs aux habitants des 18 communes a été transféré des communes vers la Communauté d'Agglomération.

Ces compétences transférées à l'intercommunalité sont les suivantes :

- Aménagement de l'espace
- Développement économique
- Habitat
- Déplacements
- Voiries d'intérêt communautaire
- Espaces naturels
- Agriculture
- Enseignement musical
- Assainissement et eaux potables
- Déchets ménagers et assimilés
- Équipements d'intérêt communautaire
- Tourisme

PÉRIMÈTRE DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE MARNE ET GONDOIRE

- COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE MARNE ET GONDOIRE
- PÉRIMÈTRE DU SCOT DE MARNE, BROUSSE ET GONDOIRE



2 DIAGNOSTIC S O C I O - ÉCONOMIQUE ET SPATIAL

1. POPULATION ET DÉMOGRAPHIE

1.1 Croissance démographique

La principale source de données de l'étude qui suit provient des analyses réalisées à partir des recensements de l'INSEE, de 1999 à 2011.

La croissance urbaine de Collégien est lente avant la création de la Ville Nouvelle de Marne-la-Vallée en 1974 (+ 150 habitants de 1900 à 1974). À partir de cette date, la population croît fortement, passant de 264 à 3165 habitants entre 1968 et 2005. L'évolution de la démographie de Collégien a été relativement homogène sur cette période, sa population ayant connu une forte augmentation à l'image de la dynamique de la Ville Nouvelle, cette dernière ayant gagné 193 107 habitants entre 1968 et 2006.

Entre 1999 et 2005, la population de Collégien a augmenté de 180 habitants, soit une progression de 6 %. Depuis 2005, cette évolution se tasse pour atteindre 3150 habitants en 2012 (737,7 habitants au km²) avec une variation annuelle moyenne de population nulle entre 2007 et 2012.

1.2 Structure par âge

La population de Collégien est jeune, comparativement à la structure classique de la population française ou de la région Ile-de-France. Les moins de 20 ans représentent 28,1 % de la population de Collégien. La classe active des 20 à 59 ans est aujourd'hui sur-représentée (66,1 % de la population). Les classes d'âge au-delà de 59 ans restent sous-représentées.

Depuis 1999, une tendance au vieillissement se dessine avec une augmentation des classes d'âge au-delà de 59 ans (+ 1 point) et une baisse des classes d'âges de moins de 20 ans (- 5,3 points). Ce vieillissement reste cependant très faible, car une grande partie des retraités choisissent de vendre et de quitter Collégien afin de retrouver leur région natale. Le renouvellement de la population reste donc assuré au regard d'un solde naturel qui reste positif. Il est important de noter que le solde migratoire est malgré tout négatif.

D'autre part 54,5 % des habitants de Collégien résidaient déjà la commune il y a 10 ans ce qui montre l'attachement des Collégeois à leur commune et leur faible mobilité résidentielle.

1.3 Structure familiale et évolution des ménages

Le nombre moyen de personnes par ménage a diminué entre 2005 et 2010 puisqu'il n'est plus que de 2,8 alors qu'il était de 2,9 personnes en 2005 et 3,2 personnes en 1999. Les ménages d'une seule personne représentent 17,1 % des ménages collégeois, en progression depuis 1999 (14,9 %) et concernent majoritairement les personnes âgées de plus de 80 ans (46 %).

Le nombre global de ménages progresse depuis 1999, passant de 940 à 1120 ménages, dont la majorité est composée de couples avec enfant : 54,1 %. La commune compte aujourd'hui 180 ménages de plus qu'il y a dix ans, soit une augmentation de 19 % entre 1999 et 2010.

1.4 Hypothèses démographiques

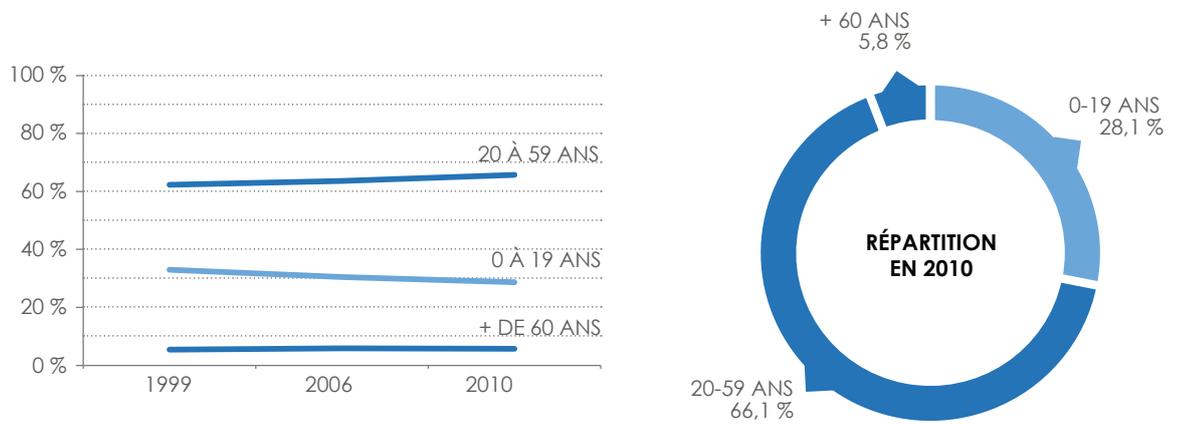
La commune de Collégien, qui depuis 1980 a connu un taux de croissance très fort, entend aujourd'hui stabiliser sa population, à présent que les programmes de ZAC sont achevés. L'apport induit par ces dernières opérations de logements structure la population de Collégien sur une base uniforme. La commune a assuré le renouvellement de sa population en favorisant l'installation des jeunes, sources de dynamisme urbain, par la réalisation de

logements locatifs notamment sur la ZAC Saint-Rémy (maisons patio) et la ZAC de la Brosse.

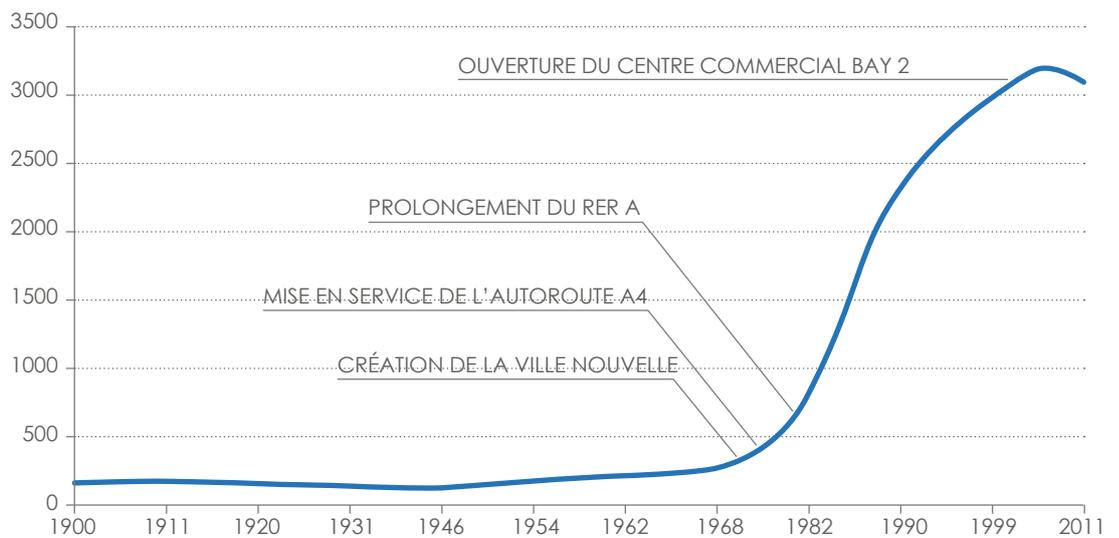
Elle poursuit cette politique aujourd'hui, en prévoyant une réserve foncière au centre de la commune afin d'assurer la diversification de ses habitats.

Avec une population de 3150 habitants en 2012, l'objectif est de maintenir à terme la population communale en dessous de 3 500 habitants.

ÉVOLUTION DES DIFFÉRENTES CLASSES D'ÂGE DE LA POPULATION ENTRE 1999 ET 2010



ÉVOLUTION DE LA POPULATION DE COLLÉGIEEN ENTRE 1900 ET 2011 (EN NOMBRE D'HABITANTS)



2. POPULATION ET EMPLOI

2.1 Population active

D'après le recensement INSEE de 2014, la population active s'élève à 77,2 % du nombre d'habitants de la commune, répartis d'une part en 69,7 % d'actifs ayant un emploi et de 7,5 % de chômeurs (contre 6,2 % en 1999).

Le taux de chômage était de 8,2 % en 1999 et il est aujourd'hui de 9,7 %.

Les inactifs représentent 22,8 % de la population, se répartissant en 9 % de retraités, 9,5 % d'élèves et 4,2 % d'autres catégories.

En 1999, à Collégien, 89,5 % des actifs travaillaient en dehors de la commune et 33,1 % dans le département de la Seine et Marne. En 2014, ces actifs sont 11,9 % à occuper un emploi au sein de Collégien, contre 10,5 % en 1999. L'implantation de nouvelles entreprises dans le secteur III de Marne-la-Vallée, favorisée par Epamarne et la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire, et l'ouverture du centre commercial Bay 2 en 2003, sont autant de facteurs expliquant l'augmentation de l'offre d'emplois sur la commune et l'évolution de la part des actifs travaillant dans la zone.

Collégien possède une localisation géographique très attractive du fait de sa situation relativement centrale en Ile-de-France et sa proximité avec Paris. De plus, l'importance des terrains urbanisables au S.D.R.I.F. et la qualité des infrastructures présentes placent Collégien parmi les sites privilégiés pour le développement de l'activité économique.

2.2 Niveau de vie des Collégeois

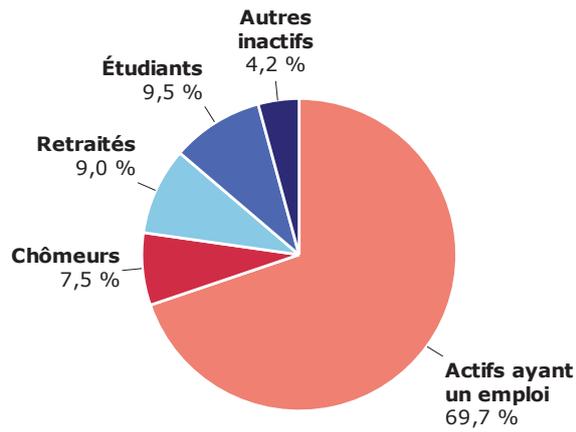
La composition des ménages collégeois atteste d'une population relativement aisée au regard du département de la Seine et Marne. Cependant, l'économie des ménages changeant puisqu'ils sont en priorité composés de personnes exerçant une profession intermédiaire alors que les professions intellectuelles diminuent au profit des ouvriers.

Selon les chiffres fournis par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) en 2014, la commune comptait 1 718 foyers fiscaux. Parmi eux, 64 % étaient imposables, proportion très importante au regard des échelles du département (57%). Cette proportion est plus importante à l'échelle de la France (47%).

Le nombre important de foyers fiscaux imposables illustre d'une population ayant un niveau de revenu assez élevé comme le montre le revenu net moyen des foyers fiscaux imposables. Celui-ci était de 40 391 €, soit légèrement au-dessus des moyennes de la commune et du département.

La part de foyers non imposés soit 36% sur la commune pourra être amenée à augmenter dans les années à venir par la production de logements sociaux et l'augmentation du nombre de HLM sur la commune.

POPULATION PAR TYPE D'ACTIVITES



COMPARAISON DES IMPOSITIONS

	Revenu net déclaré moyen	Part des foyers fiscaux imposables	Revenu net déclaré moyen
COLLEGIEN	30 996	64%	40 391
SEINE-ET-MARNE	28 285	57%	39 695
FRANCE	25 653	47%	40 019

3. L'HABITAT

3.1 Logements

En 2010, on dénombre 1 161 logements sur la commune (dont 1 122 résidences principales) contre 970 en 1999, et 645 en 1990 et 251 en 1982.

Collégien a connu une hausse significative de sa construction dans les années 1980 puisque près de 75 % des résidences principales ont été construites après 1982. Parmi elles, 32,2 % ont été construites dans les années 1990. Une moyenne de 40 logements nouveaux par an a été comptabilisée.

Cet accroissement du parc de logements correspond aux différentes phases de développement de la commune et à la réalisation de plusieurs ZAC et lotissements (ZAC des Bons Enfants, des Vergers, du Centre-Ville, du Pré Saint-Rémy et lotissements des Brisaciers, des Coutures).

Les constructions autorisées de 2005 à 2011 (source Sitadel) totalisent 129 logements soit 18 logements par an en moyenne.

L'évolution de la population entre 2005 et 2011 a nécessité la construction de 32 résidences principales afin de limiter les départs de population et d'offrir des logements au primo accedants.

Les dernières opérations, dont la ZAC de la Brosse, ont été réalisées afin d'apporter une réponse aux besoins des jeunes ménages de la commune, et de ce fait, le parc de logements, considéré comme satisfaisant, ne devrait guère évoluer.

Seule une opération de logements est envisagée, sur des terrains centraux de la commune, afin de conserver la maîtrise du

développement urbain de la commune et pour tenir compte du desserrement prévisible des ménages et favoriser le maintien des classes d'âge les plus jeunes sur la commune en assurant des prix fonciers abordables et des populations âgées en offrant des logements plus adaptés.

Si l'on prend en compte les 266 logements locatifs sociaux dénombrés dans le cadre de l'inventaire rendu obligatoire par la Loi SRU, le taux de logements locatifs aidés était de 23,1 % au 1er janvier 2012, atteignant l'objectif des 20 % imposés par cette loi. Cependant, depuis l'institution de la loi « DUFLOT » du 18 janvier 2013, relevant de 20 à 25 % la part exigible de logements locatifs sociaux dans les communes, Collégien manque d'une trentaine de logements sociaux pour atteindre cet objectif.

Le taux de vacance des logements de la commune est faible (2,8 % du parc en 2010).

3.2 Structure des logements

En 2010, le nombre moyen de pièces par logement est de 4,3, il n'a pas évolué depuis 1999. Seuls 18 % du parc des résidences principales comportent 1 à 2 pièces, faisant de Collégien une commune composée de grands logements, principalement des maisons (71,6 %).

En 2010, près de trois quarts des résidences principales sont composées de logements occupés par leur propriétaire (66,7 %) contre 31,7 % de locataires. La commune répond à une diversité de l'habitat par sa typologie variée : en 2010, le parc de logements était composé à 71,6 % de maisons individuelles et 28,2 % de logements en immeubles collectifs.

L'implantation de petits logements en location sociale ou privée au sein du tissu existant pourrait constituer une offre nouvelle à destination de nouveaux ménages ou des personnes âgées ne pouvant rester au domicile familial. La rénovation et la réhabilitation du bâti existant pourraient concourir également à la création d'une offre nouvelle.

Les développements envisagés devront tenir compte des principes édictés par les lois relatives à l'habitat pour continuer à répondre aux différents besoins en logements des nouveaux ménages : diversité de l'habitat, mixité des fonctions urbaines et équilibre du développement urbain.

En moyenne, sur la période entre 1999 et 2010, la production est de 17 logements par

an. Ce chiffre est inférieur aux objectifs du PLH sur la période 2011-2017 qui préconise une production de 24 logements en moyenne par an. Cet objectif représente 145 logements libres sur 6 ans, dont 36 logements locatifs sociaux.

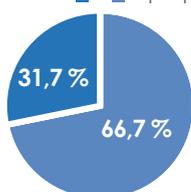
Les projets de logements identifiés en 2011 par le PLH représentent 116 logements, révélant un effort de construction supplémentaire de 29 logements à mettre en œuvre.

En mai 2014, les prix moyens à Collégien s'élèvent à 3 533 €/m² pour les appartements, et 2 826 €/m² pour les maisons. Les prix au mètre carré de la commune sont plus élevés que la moyenne du département qui se situe autour de 2 688 € pour les appartements et 2 419 € pour les maisons.

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE RÉSIDENCES PRINCIPALES	1990	ÉVOLUTION 1990-1999	1999	ÉVOLUTION 1999-2010	2010
COLLÉGIEN	624	45,7 %	940	19,3 %	1122
MARNE-ET-GONDOIRE	47 469	12,4 %	53 388	4,9 %	56 025
MARNE-LA-VALLÉE	234 224	16,9 %	273 950	17,3 %	322 543

STATUT D'OCCUPATION EN 2010

locataires ■ propriétaires



A titre de comparaison, la moyenne nationale est de 57,9 % de propriétaire, contre 39,1 % de locataires.

Au niveau national, l'habitat individuel représente 56 % du parc de logement contre 43 % pour l'habitat collectif.



TYPES DE LOGEMENTS EN 2010

4. L'ÉCONOMIE

4.1 Emploi et catégories socio-professionnelles

Sur la commune de Collégien, le nombre d'emplois est de 2 723 en 2012 contre 2785 en 2007. Cette légère diminution ne concerne pas uniquement la commune, ceux de MLV-77 et Marne-et-Gondoire reculent de respectivement 0,5% et de 1,5%. En 1 an le territoire a perdu 493 emplois.

L'augmentation de 54,6 % par rapport à 1999 est aujourd'hui ralentie. Cette augmentation est très importante en regard de celle de la population sur la même période (évolution de + 5,3 % entre 1999 et 2010). L'évolution devrait reprendre à la hausse aux regards des nouvelles activités qui s'implanteront sur la zone d'activités de Lamirault.

La population active de Collégien est composée en majorité de de professions intermédiaires (25,1 %) mais plus généralement d'employés (21,7 %).

Depuis 1999, la part d'ouvriers est en nette diminution, au profit des professions intellectuelles supérieures, ayant augmenté de 77,5 %.

Malgré la part importante de cadres au sein de la population collégeoise, les catégories d'emplois les plus représentées dans la commune sont celles des employés (35,6 %) et dans une moindre mesure celles des ouvriers (24,1 %) et des professions intermédiaires (23,3 %). Ces chiffres peuvent conduire au constat que les actifs travaillant hors de la commune sont en majorité des professions intellectuelles supérieures, alors que les postes d'employés sont occupés par les actifs non-collégeois.

4.2 Entreprises

La commune de Collégien compte en 2014, 249 entreprises dont :

- zone industrielle : 103 entreprises
- centre commercial : 120 entreprises
- zone artisanale : 20 entreprises

Elles offrent des emplois implantés principalement à l'intérieur dans :

- la zone d'activités économiques (ZAE) des Portes de la Forêt, au sud de l'autoroute A4, réalisée dans le cadre de la ZAC des Vergers,
- le centre commercial BAY 2 qui s'apparente à la Zone d'Aménagement Commercial Enrée de Territoire Sud Ouest.
- la ZAE de Lamirault en cours de réalisation situé entre les portes de la forêt et la forêt de Ferrière.

mais également dans:

- la ZAE des Bons Enfants,
- la ZAE des Coutures,
- le commerce de centre bourg.

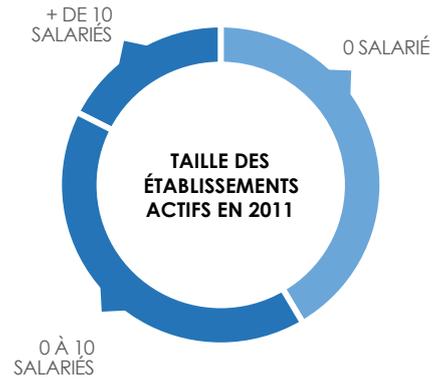
L'activité de ces entreprises se répartit de la façon suivante :

- 73,1 % dans le secteur du commerce, des transports et des services,
- 3,6 % dans le secteur de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale,
- 14,1 % dans le secteur de l'industrie,
- 9,2 % dans le secteur de la construction.

L'activité agricole se présente de la façon suivante, 26ha de terrains agricoles sont présents à l'Est de la commune. Cependant, la commune de Collégien ne dispose pas de siège d'exploitation sur son territoire.

La majorité des entreprises est implantée à Collégien depuis au moins six ans (61,2 %), dont 44,1 % depuis plus de dix ans.

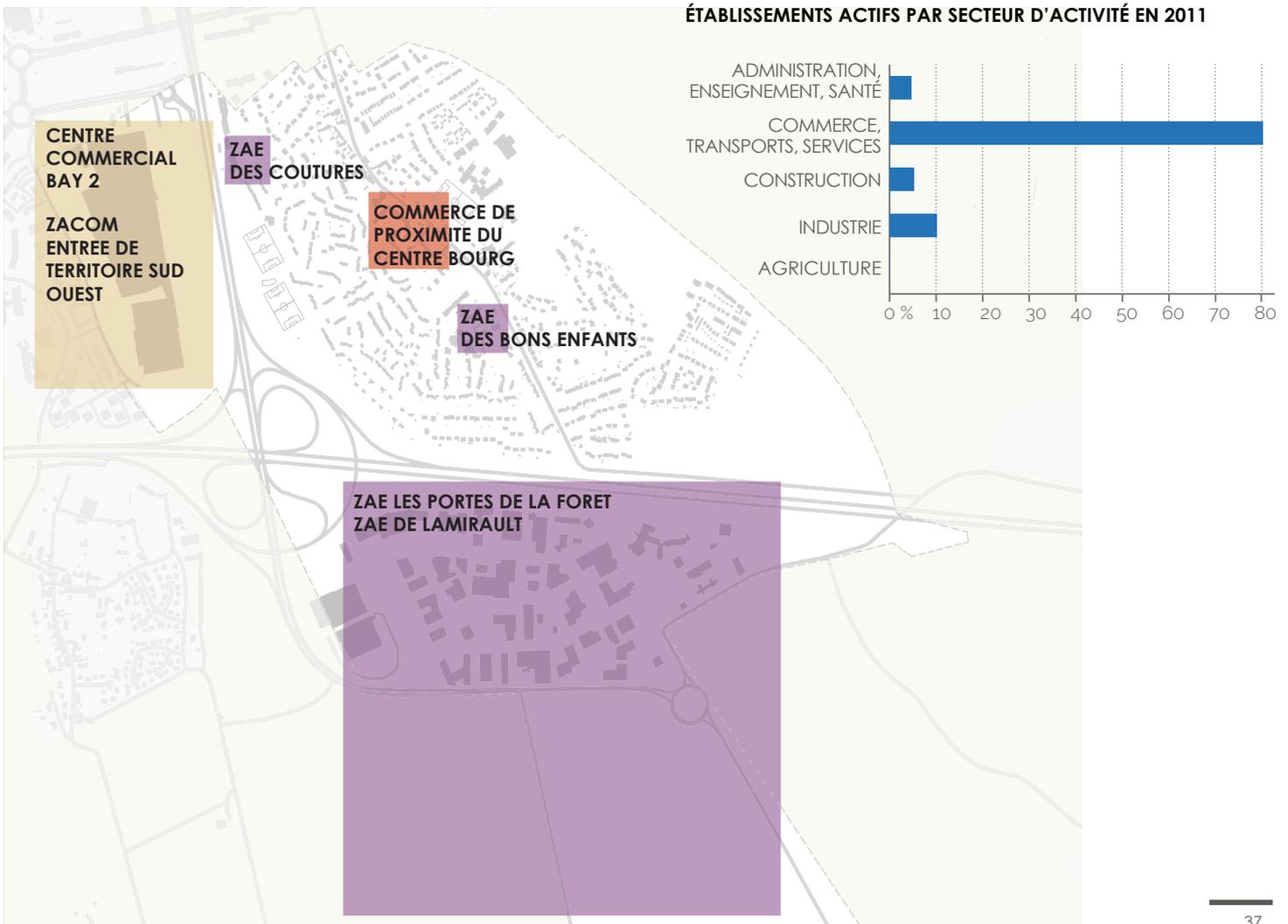
Le nombre d'entreprises créées en 2014 représentait 19,7 % de l'ensemble des



entreprises présentes sur la commune, notamment dans les secteurs de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale) (23%) et 23,1% dans le domaine des commerces, transports et services divers.

La part des entreprises individuelles représente 61,2 % de ces entreprises créées.

POPULATION ACTIVE SELON LA CATÉGORIE SOCIO-PROFESSIONNELLE	1990	1999	2005	2010
ARTISANS, COMMERÇANTS, CHEFS D'ENTREPRISE	7,6 %	4,2 %	4,6 %	5,1 %
CADRES, PROFESSIONS INTELLECTUELLES ET LIBÉRALES	18,3 %	12,3 %	14,6 %	19,0 %
PROFESSIONS INTERMÉDIAIRES	28,5 %	30,7 %	31,7 %	32,7 %
EMPLOYÉS	29,2 %	41,6 %	31,9 %	27,2 %
OUVRIERS	16,4 %	14,8 %	17,2 %	15,9 %



5. LES ÉQUIPEMENTS

5.1 Une commune bien équipée

Les équipements collectifs sont répartis de manière équilibrée sur le territoire communal, l'offre étant complète et diversifiée. Le centre-bourg affirme grâce aux équipements sa fonction de centralité. Toutefois, certains secteurs sont moins bien desservis, notamment ceux situés à l'est de la commune, et au sud de l'autoroute A4.

De nombreux projets ont été concrétisés depuis le PLU de 2007, dont principalement la rénovation de la salle communale, l'extension et réaménagement de l'école des Saules, de nouveaux terrains de sport et la rénovation des vestiaires du Parc des loisirs et des Sports.

5.2 Les équipements scolaires

Collégien dispose d'un groupe scolaire « Les Saules », composé de 10 classes primaires qui regroupaient 233 élèves en 2012 (le groupe scolaire ne comptait que 9 classes primaires en 2012), et 6 classes maternelles d'un effectif total de 171 élèves en 2012.

C'est le seul établissement scolaire sur le territoire de la commune. Il n'existe pas à Collégien d'établissement d'enseignement de premier et second cycles. Cependant, un collège d'une capacité de 400 élèves (Collège Victor Schœlcher) ainsi qu'un lycée de 700 élèves et étudiants (Lycée Jean Moulin) sont présents à Torcy, commune limitrophe de Collégien.

5.3 Équipements administratifs et techniques

Les équipements – publics ou privés – importants pour les collégeois sont situés pour la plupart au centre de la commune :

- la mairie, se situant depuis 1987 dans une partie de l'ancienne ferme du centre du village,
- l'annexe postale ouverte depuis 1998,

- les services techniques,
- le cimetière, plus excentré, à l'ouest.
- l'église Saint-Rémi

5.4 Les équipements culturels et socio-éducatifs

Les équipements culturels et socio-éducatifs de la commune sont essentiellement situés dans le centre-bourg. Leur composition est la suivante :

- une maison communale proposant des salles d'activités, un espace troisième âge, des salles en location aux particuliers et des salles de réunion pour les associations,
- un centre de loisirs comprenant un accueil de loisirs, une structure petite enfance (Maison des Petits Pieds, Jardin d'Enfants, Relais Parents-Assistantes Maternelles), un espace multi-accueil et un Club pré-ados,
- un centre culturel Intercommunal « la Courée » comprenant une bibliothèque, une école de musique, une école de danse et une salle de spectacles.

5.5 Les équipements sportifs

Afin de proposer aux Collégeois des lieux de pratique physique et sportive de qualité, il existe dans la commune différents espaces dédiés :

- un gymnase de 2 066 m², situé Allée du Parc, comprenant une grande salle, une salle polyvalente et un dojo, et pouvant accueillir jusqu'à 568 personnes;
- un plateau d'évolution lié au groupe scolaire, rue des Saules, en libre accès et dédié aux pratiques du handball, football, basketball en extérieur;
- un terrain engazonné dédié à la pratique du football, rue des Saules, disposant d'un vestiaire dans la maison communale;
- un terrain de pétanque et un vestiaire, situés dans le Parc des loisirs et des sports;
- un golf éducatif six trous, dans le parc de la Brosse.

Depuis 2013, le Parc des Loisirs et des Sports propose en plus des deux terrains de football, dont un terrain d'honneur et un terrain d'entraînement, un skatepark, un parcours VTT et un parcours de santé.

5.6 Le réseau numérique

L'article 23 de la loi n°2009-1572 du 17 décembre 2009, relative à la lutte contre la fracture numérique, a introduit dans le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), l'article L.1425-2 qui prévoit l'établissement à l'initiative des départements de schémas directeurs territoriaux d'aménagement numérique (SDTAN) à l'échelle d'un ou de plusieurs départements ou d'une région.

Au travers de la réalisation d'un SDTAN, le Conseil général de Seine-et-Marne, en partenariat avec la Région Ile-de-France,

s'est engagé en faveur d'un développement du réseau numérique sur l'ensemble du département. L'objectif est de faciliter l'accès à Internet pour tous les usagers (particuliers, entreprises, institutions publiques) et de garantir ainsi l'équité sociale et la performance économique.

Avec la création du réseau Sem@for77, qui constitue la première étape de ce projet, 1170 km de fibre optique ont déjà été déployés, permettant le raccordement au haut débit de plus de 200 zones d'activités et 590 établissements publics. Et grâce à l'extension de ce réseau, 84,2 % des zones urbanisées du département se situent à moins de 2 km du réseau Sem@for77, dont la commune de Collégien.

La commune de Collégien dispose d'un accès au câble depuis 1998.

LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS DE COLLÉGIEEN

SCOLAIRES

- 1 ÉCOLE DES SAULES

SPORTIFS

- 2 GYMNASE
3 PLATEAU ÉVOLUTIF
4 GOLF ÉDUCATIF
5 PARC DES LOISIRS ET DES SPORTS
6 TERRAIN DE FOOTBALL

CULTURELS

- 7 MAISON COMMUNALE
8 CENTRE DE LOISIRS
9 CENTRE CULTUREL « LA COURÉE »

ADMINISTRATIFS - DIVERS

- 10 MAIRIE
11 ANNEXE POSTALE
12 SERVICES TECHNIQUES
13 ÉGLISE
14 CIMETIÈRE
15 JARDINS DE LA BROSSE



6. LES DÉPLACEMENTS

6.1 La trame viaire

La commune de Collégien est traversée par des axes de circulation importants qui créent des limites fortes sur le territoire. Sa position à proximité de l'échangeur des autoroutes A4 et A104 lui confère des potentialités de développement importantes :

- l'autoroute A4 (Paris-Metz), radiale, se connecte aux trois réseaux de rocades régionales : le périphérique parisien, l'autoroute A86 et la Francilienne (A104).
- la Francilienne est la troisième rocade de Paris, infrastructure jouant un rôle majeur dans les dessertes d'Ile-de-France.

Au niveau intercommunal, la RD 471 est une voie structurante du secteur III de Marne-la-Vallée, prolongeant la Francilienne vers le Sud en direction de Melun et desservant la zone industrielle et le sud de Collégien. Cependant, ces lourdes infrastructures contraignent fortement l'extension de Collégien, elles scindent le territoire de la commune en trois parties distinctes :

- la première, située à l'ouest d'A104, dite zone d'extension de la ZAC du chemin de Croissy (BAY 2) ;
- la seconde, comprise entre l'A104, l'A4 et le RER A, où se situe le centre-bourg
- la troisième, située au sud de l'A4 avec les zones d'activités des Portes de la Forêt et de Lamirault.

Leur présence est aussi un facteur de nuisances sonores contre lesquelles la commune tente de se prémunir. Des murs anti-bruit ont déjà été réalisés entre l'A104 et la zone pavillonnaire, ainsi que le long de l'autoroute A4 au sud du centre-bourg.

D'autre part, l'échangeur de Collégien ne permet pas d'assurer les mouvements A4 est vers la RD 471 sud et RD 471 sud vers l'A4 est, ce qui induit des trafics de transit parasites

dans Collégien par la rue de Melun. Le remplacement du muret séparateur de l'A104 par un « saut de mouton » a été déclaré d'utilité publique en décembre 2004, pour permettre aux automobilistes venant du sud de la Seine-et-Marne d'accéder à Torcy et au centre commercial régional (BAY 2) sans traverser Collégien mais abandonné finalement par l'Etat.

Le réseau secondaire au sein de Collégien est très maillé, structuré autour de la rue de Melun sous forme capillaire, desservant l'ensemble des quartiers résidentiels de la commune.

6.2 Le trafic et la sécurité routière

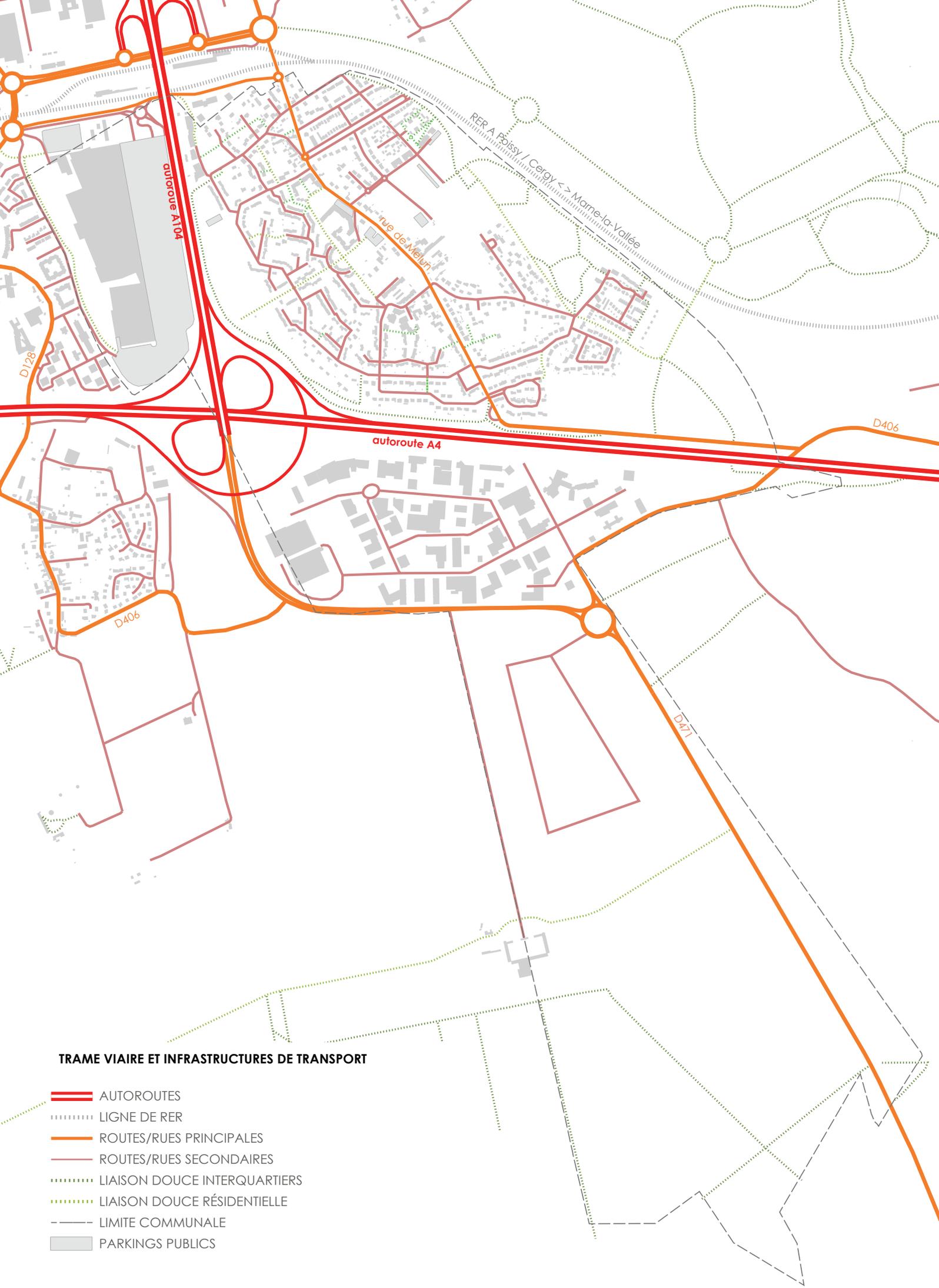
Le trafic routier :

La Commune de Collégien étant traversée par deux autoroutes, connaît un fort trafic automobile et poids-lourds sur ces axes. En 2010, c'est en effet en moyenne 111 800 véhicules par jour qui empruntent l'A104 en passant par Collégien, et 114 300 véhicules par jour sur l'A4. Le trafic est en augmentation sur ces voies (+15 % entre 2009 et 2010 par rapport à la période 2001-2002).

La route départementale D471, prolongation de l'A104, connaît également un fort niveau de trafic avec 15 900 véhicules par jour en moyenne sur l'année 2011, beaucoup plus important que celui de la D406 en direction de Bussy Saint Georges qui comptabilise en 2012 4 560 véhicules par jour. Ces deux routes sont classées comme Routes à Grande Circulation et de ce fait, soumises à des servitudes de recul.

La sécurité routière :

Le territoire de Collégien a été le cadre de 137 accidents corporels entre 2006 et 2011 (dont 51 graves) et une zone d'accumulation



TRAME VIAIRE ET INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT

-  AUTOROUTES
-  LIGNE DE RER
-  ROUTES/RUES PRINCIPALES
-  ROUTES/RUES SECONDAIRES
-  LIAISON DOUCE INTERQUARTIERS
-  LIAISON DOUCE RÉSIDENTIELLE
-  LIMITE COMMUNALE
-  PARKINGS PUBLICS

d'accidents a été identifiée sur l'A4 et l'A104, notamment au niveau des échangeurs. La sécurité routière est aujourd'hui un enjeu prioritaire de la sécurité publique. Dans le respect réciproque de leur autonomie, les collectivités publiques doivent harmoniser leurs décisions d'utilisation de l'espace pour assurer notamment cette sécurité (art. L.110 du Code de l'Urbanisme).

Un projet de « saut de mouton » au niveau de l'échangeur RD 471 /A4/A104, approuvé par décision ministérielle du 12 février 2003, vise à rétablir le mouvement de la RD471 vers la voie A104, en améliorant la sécurité des mouvements entre l'A4 et l'A 104 en direction du nord.

La restructuration de ce nœud autoroutier et la nouvelle entrée de ville Est prévues dans le cadre de ce PLU, permettront d'améliorer considérablement la sécurité routière sur la commune.

D'autre part, les actions engagées avec le plan de circulations douces de la commune, la restructuration et l'étendue de la rue de Melun en zone 30 ont mis en place des aménagements piétons et cyclables totalement sécurisés et confortent la politique de la ville dans ce sens.

6.3 Les transports en commun

La Commune de Collégien est bordée, au nord-est, par la ligne A du RER Poissy/Paris/ Marne-la-Vallée – Chessy. L'offre, à l'heure de pointe, est de 12 à 18 trains par heure en direction de Paris et de Chessy. La gare RER desservant Collégien est la gare de Torcy. Le temps de transport entre Paris et Torcy est de 25 minutes. La gare de Torcy est à 15 minutes à pied du centre de Collégien.

Les lignes de trains régionaux et nationaux sont plus éloignées : le TGV passe par la gare de Chessy-Marne-la-Vallée, la ligne de Transilien Paris-Meaux passe à Lagny, Thorigny et Pomponne. La ligne de RER E Paris-Tournaing marque un arrêt par Ozoir-la-Ferrière,

commune proche de Collégien.

La Commune de Collégien est desservie par le service de bus Pep's avec les lignes 13 et 46 :

- la ligne 13 assure le raccordement RER A et RER E, entre Torcy et Ozoir-la-Ferrière en desservant Collégien au biais de 32 courses en semaine dans chacun des sens de circulation. Le nombre est réduit à 24 le samedi et aucune desserte dimanche et jours fériés. En heure de pointe, elle relie Collégien au RER A en 6 minutes et au RER E en 24 minutes.

Cette ligne pourrait dans un futur proche assurer une desserte de la ZAC de Lamirault qui n'est pas desservie à ce jour.

- la ligne 46 relie les gares RER A de Torcy à celle de Val d'Europe, à raison d'un bus toutes les 20 minutes en heure de pointe et toutes les 40 minutes en heure creuse. La Commune de Collégien est ainsi située à 8 minutes de la gare de Torcy et à 29 minutes de la gare de Val d'Europe.

Cette ligne a vocation à évoluer et à devenir la ligne C prévue au PLD des secteurs 3 et 4 de MLV.

Ces dessertes restent à développer, notamment en heures creuses. Le projet de nouveau franchissement de l'A4 vise également à permettre d'améliorer le service pour la desserte des zones d'activités du sud de la commune en évitant les détours. Le projet d'aménagement de la ZAE dans le cadre de la ZAC de Lamirault-Collégien devra également rechercher une solution permettant d'assurer une desserte en TC à l'intérieur de la ZAE sans générer de boucle. Un service de transport à la demande, géré par le syndicat Intercommunal des Transports des secteurs 3 et 4 de Marne la Vallée devrait normalement desservir la ZAC depuis la gare RER de Torcy à l'automne 2016.

La Commune de Collégien s'est récemment dotée d'un minibus destiné aux attentes des personnes âgées, permettant de favoriser l'accès aux services de la commune (maison communale notamment) ou à l'extérieur de Collégien (marché de Lagny, centre commercial Bay 2...).

LIAISON DOUCE CHEMIN DES FERMES



LIAISON DOUCE ALLÉE DU CHÂTEAU D'EAU



6.4 La micro-mobilité

La micro-mobilité désigne les déplacements des habitants à l'échelle du quartier, que l'on peut effectuer à pieds ou à vélo. La taille de la commune et la distance entre les extrémités de la partie agglomérée et le centre-bourg ainsi que les nombreuses liaisons existantes, présentent un fort potentiel pour faciliter les déplacements des habitants sans l'utilisation d'un véhicule pour les déplacements du quotidien.

Les zones pavillonnaires, plus ou moins récentes, ont toutes intégré des cheminements piétons venant compléter les voies de desserte et en impasse. Au-delà, quelques grands axes doux permettent des liaisons interquartiers. Ceux-ci peuvent avoir une vocation de loisirs et de promenade, ou bien encore remplir une fonction de déplacements urbains quotidiens, afin de relier les services de la ville, les équipements scolaires ou sportifs, ou les zones d'activités.

Depuis mars 2002, la commune de Collégien a mis en place un plan local de circulations douces, permettant le maillage de cheminements cohérent et qualitatif pour encourager et améliorer l'attractivité de ce mode de déplacement. Ce plan a été séquencé en trois phases, de la revalorisation des cheminements existants au centre de la commune au traitement des cheminements circulaires, ainsi que la requalification de la rue de Melun et la mise en conformité du réseau d'assainissement. Ce projet a permis à Collégien de recevoir, le 19 avril 2005, le 1er Prix de la catégorie « Transports et déplacements » du Grand Prix de l'Environnement.

A plus grande échelle, la revalorisation du site de la vallée de la Brosse est achevée depuis septembre 2004. Son accessibilité a été rendue au public par le biais de pistes piétonnes, cyclables et cavalières reliant les zones d'habitation aux bases de loisirs. Ce

projet s'insère de manière globale dans le Schéma directeur des circulations douces d'Ile-de-France.

Lancé en 2012, le schéma directeur des liaisons douces (SDLD) de Marne et Gondoire a été validé par les instances communautaires le 13 avril 2015. Ce schéma définit des itinéraires utilitaires (déplacements quotidiens de type domicile-travail) et de loisirs à vocation communautaire, accompagnés de la mise en œuvre d'actions complémentaires telles que la mise en place de jalonnement, de stationnement sécurisé... Le SDLD s'est axé sur la réalisation d'itinéraires visant à répondre en priorité aux différents enjeux d'échelle intercommunale :

- Favoriser l'intermodalité avec les différents services de déplacements déployés sur le territoire de la CAMG (réseau de transports en commun, stations d'écomobilité) en reliant les pôles multimodaux, comme les différentes gares
- Assurer la desserte des zones d'emploi et d'habitat denses actuelles et en cours d'aménagement
- Permettre la liaison vers les cœurs urbains du territoire regroupant services à la personne, aménités de loisirs (cinéma...) et pôles de commerces
- Garantir l'accès aux équipements publics d'intérêt interterritorial : équipements de santé, sportifs, culturels et de loisirs.

6.5 Le stationnement

Le stationnement à Collégien est satisfaisant en volume et comptabilise environ 750 places réparties dans le centre-bourg et les zones pavillonnaires. Parmi ces places, environ 180 font partie de parkings publics, à proximité d'équipements (terrains de sport, école, cimetière), de la mairie ou de services (Poste notamment). Cependant, une réorganisation voire une mutualisation s'avèrerait nécessaire afin de mieux gérer les temps de stationnement entre les résidents et les visiteurs.

6.7 Les polarités

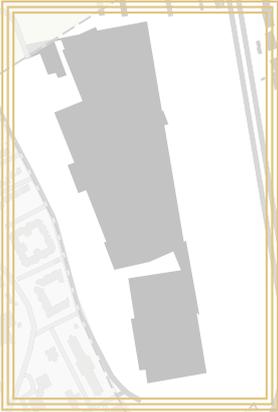
Au regard de la localisation des équipements, des activités et de toutes les aménités qui contribuent à la vie urbaine, un ensemble de polarités se dessinent sur le territoire communal. Ce sont des lieux de rencontre et de pratique de la ville au quotidien qui ont des fonctions, une temporalité et des pratiques spécifiques :

	FONCTIONS PRÉSENTES	MIXITÉ DES FONCTIONS	TEMPORALITÉ	POPULATION	QUALITÉ URBAINE
CENTRE-BOURG	mairie, espace jeunes, espace multi-accueil, centre culturel, équipements culturels, commerces, café, restaurant, services, annexe postale	+++	matin, fin d'après-midi, weekend	jeunes, personnes âgées, population active, visiteurs	bâti ancien, éléments de patrimoine, espaces publics de rencontre
ÉCOLE DES SAULES/ PARC DE LA BROUSSE	école, gymnase, terrain de sport, golf éducatif, plateau d'évolution maison communale Parcours santé	++	Temps scolaire, Début et fin de journée en semaine, mercredis, weekends, vacances	enfants, jeunes, population active, visiteurs	qualité des espaces publics, cheminements, vides urbains
PARC LOISIRS ET SPORTS	terrains de sport avec vestiaire, parcours de santé, parcours VTT, terrain de pétanque, skatepark	+++	Pause méridienne, fin de journée en semaine, mercredis, weekends, vacances	jeunes, population active, familles, enfants, visiteurs	qualité des espaces publics, cheminements
ZONES D'ACTIVITÉS DES PORTES DE LA FORÊT ET DE LAMIRAULT	activités artisanales, logistique et industrie, hôtel, restaurants, commerces de gros	=	jours de semaine, midis et soirs de weekend (restauration et hôtels)	population active en semaine, jeunes et familles le weekend	qualité des espaces publics, cheminements
CENTRE COMMERCIAL BAY 2	commerces de détail et alimentaires, services	=	fin de journée en semaine, mercredis, weekends	population active, jeunes	caractère routier, vide urbain au niveau du parking, cheminements

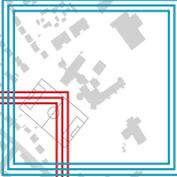
- +++ Très bonne
- ++ Assez bonne
- = Basique

Les polarités de la commune de Collégien sont donc réparties assez logiquement autour d'un premier grand pôle lié à la vie quotidienne de ses habitants (centre-bourg et zones pavillonnaires) et d'un second pôle lié à la vie active rayonnant sur les habitants de Collégien et les communes alentour.

CENTRE COMMERCIAL



**SECTEUR ÉCOLE/
PARC**



**CENTRE-
BOURG**



**PARC LOISIRS
ET SPORTS**



ZONES D'ACTIVITÉS

7. LA MORPHOLOGIE URBAINE

7.1 L'évolution urbaine

Jusqu'au début des années 1960, le village de Collégien était organisé le long de la route de Lagny à Melun et des chemins ruraux joignant Croissy aux villages du plateau de Guermantes. À proximité de ce centre ancien existaient trois fermes situées le long de la route principale. L'urbanisation s'est alors développée le long de cette route, la RN 371, sans plan préétabli : le village s'est étiré en longueur et a fini par inclure les trois fermes existantes.

En 1965, la commune de Collégien s'est trouvée intégrée dans le périmètre géographique de la Ville Nouvelle de Marne-la-Vallée. Elle est située dans le secteur III tel qu'il est décrit par le schéma directeur de la région Ile-de-France approuvé le 1er janvier 1976. Les conditions de son développement s'en trouvent alors fortement modifiées.

La ville a été amenée, de ce fait, à participer au développement urbain mis en œuvre par Epamarné. Deux Zones d'Aménagement Concerté ont été créées : ZAC « des Bons Enfants » (1977) et ZAC « des Vergers » (1983).

L'entrée en vigueur de la loi du 13 Juillet 1983 sur les Villes Nouvelles a conduit à créer, sur Bussy-Saint-Georges, une agglomération nouvelle dite « du secteur III de Marne-la-Vallée », destinée à accueillir, la majeure partie du développement. Cette agglomération nouvelle, créée par décret du 4 avril 1985, concernait, partiellement, le territoire de Collégien.

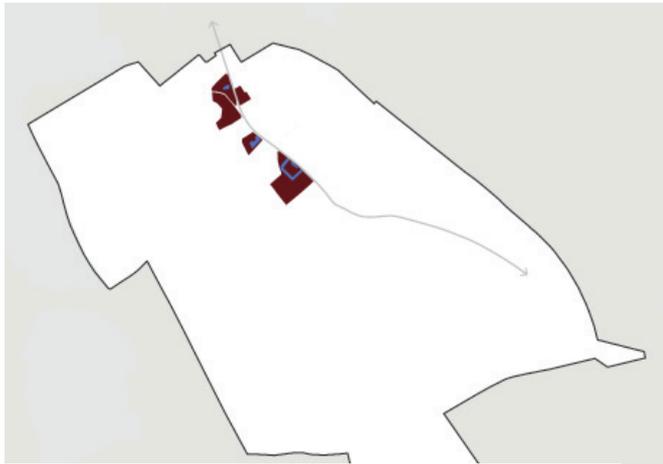
Par délibération municipale du 25 septembre 1985, la commune de Collégien décide de sortir de l'agglomération nouvelle de Marne-

la-Vallée et accepte de céder 85 ha sur 425 à l'agglomération nouvelle ; Collégien devient alors une commune de droit commun.

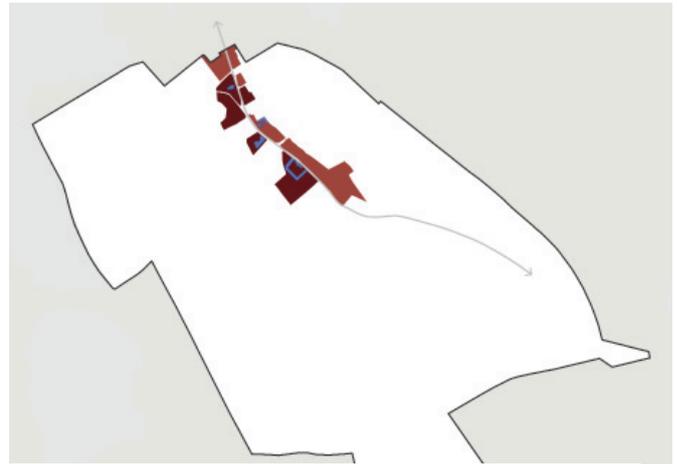
À partir de cette date, le développement de la commune s'est réalisé sur des objectifs strictement communaux. Ainsi, le précédent Plan d'Occupation des Sols, approuvé le 29 septembre 1988, a permis la construction de logements sociaux, en complément de l'offre existante, la réalisation d'équipements significatifs (école, salle polyvalente, centre de loisirs, gymnase, centre culturel), et la réorganisation et l'affirmation du centre-bourg, principalement sous la forme de deux Zones d'Aménagement Concerté : La ZAC du « Pré Saint-Rémy » et la ZAC du « Centre-Ville ».

Afin de conforter les acquis de la politique communale face à l'augmentation du prix du foncier et à la forte demande de logements des jeunes collégeois, la commune a créé une nouvelle opération de cent logements dans sa partie est : la ZAC de la Brosse. Ce nouveau quartier termine l'urbanisation du territoire de Collégien par l'aménagement conjoint du parc paysager et du nouveau quartier résidentiel.

La commune de Collégien envisage aujourd'hui un nouveau projet d'une centaine de logements, situé en plein centre-bourg afin de répondre à la nouvelle demande de logements plus petits et aux objectifs qui lui sont fixés en matière de construction de logements locatifs sociaux. Elle cherche également à se protéger d'une urbanisation limitrophe qu'elle ne maîtrise pas, et cela passe en particulier par son ouverture sur le site de la vallée de la Brosse qui constitue un élément naturel stable à long terme.



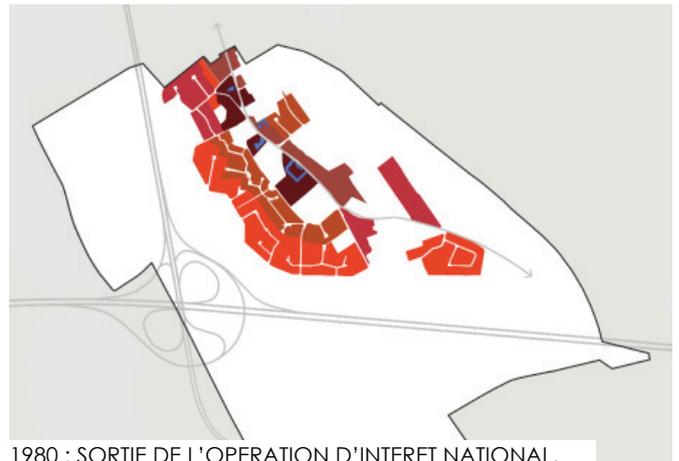
AVANT 1960 : 3 FERMES LE LONG DE LA VOIE PRINCIPALE



1965 : ENTREE DANS LE PERIMETRE DE LA VILLE NOUVELLE



1977 : CREATION DE LA ZAC DES BONS-ENFANTS



1980 : SORTIE DE L'OPERATION D'INTERET NATIONAL, CREATION DES EQUIPEMENTS, LOGEMENTS SOCIAUX



1982 : CREATION DE LA ZAC DES VERGERS



1987 : CREATION DE LA ZAC DU PRE SAINT-REMY

ÉVOLUTION URBAINE DE COLLÉGIEN

- AVANT 1960
- 1965
- 1977
- 1980
- 1982
- 1990-2000
- 2000-2014



2000-2014 : CREATION DE BAY 2, ZAC DE LA BROUSSE, ZAC DE LAMIRAULT

7.2 Les entités urbaines et typologies architecturales

Le « village-rue »

Le village, composé sur le modèle du village-rue, dispose d'habitations implantées à l'alignement de la rue principale (rue de Melun). Sa morphologie est caractéristique de celle d'un bourg situé non loin d'une grande agglomération et qui s'est développé à un moment de forte croissance urbaine. En une quinzaine d'années, la Commune de Collégien est passée de l'état de village à celui de petite unité urbaine.

Le long de la rue de Melun, on retrouve différentes typologies de bâti :

- un bâti « traditionnel », composé d'anciennes fermes et de bâtisses rurales
- un bâti récent de petits collectifs, complété par quelques maisons de ville

Les extensions urbaines

▪ Les lotissements : ces extensions privilégient un pavillonnaire diffus autour du centre ancien, constitué de maisons au milieu de leur parcelle. Ces petites poches d'urbanisation fonctionnent de manière autonome autour de leur voirie propre, à laquelle se limite l'espace public. Dans Collégien, on distingue deux grands types de lotissements :

- un bâti isolé, mais regroupé en petites entités de 10 à 20 pavillons environ et qui sont la trace des lotissements d'avant l'urbanisation massive de la ville nouvelle
- un bâti continu ou semi-continu caractéristique du développement « ville nouvelle » et qui occupe tout le secteur sud et ouest du centre urbain de la commune

▪ Les ZAC : ces opérations d'habitat de plus grande dimension se sont développées en recherchant la création d'espaces publics organisés intégrant des équipements publics.

Ces ZAC ont été initiées par Epamarne :

- la ZAC des Bons-Enfants, approuvée le 29 juin 1977 et déclarée achevée par arrêté préfectoral du 14 octobre 1996
- la ZAC des Vergers, approuvée le 18 janvier 1982
- la ZAC du Pré-Saint-Rémy, approuvée le 27 juillet 1992, et déclarée supprimée par arrêté préfectoral du 24 octobre 2006
- la ZAC du centre-ville, approuvée le 09 mars 1995 et achevée
- la ZAC de la Brosse, approuvée le 7 septembre 2007 et achevée

Les zones d'activités économiques

▪ Les Portes de la Forêt : 43 hectares au sud de l'A4 de locaux de production avec un bâti caractéristique des zones d'activités de périphérie (locaux d'entreprises, logistique, chaînes d'hôtels et de restaurants). Cette zone d'activités bénéficie d'une localisation exceptionnelle en terme de desserte en se situant à proximité des autoroutes A4 et A104.

▪ La ZAC du Chemin de Croissy : 24 hectares à l'ouest de la Francilienne d'activités commerciales regroupant le centre commercial régional Bay 2 et des activités tertiaires.

▪ La ZAC de Lamirault : ce projet d'urbanisation de 37 hectares accueille un pôle d'activités économiques sur la commune de Collégien. Située au sud de la zone d'activités des Portes de la forêt, la zone est limitée par la RD 471 au nord, et par la forêt de Ferrières au sud. Ce site est caractérisé par son écrin forestier et l'Allée de la Ferme de Lamirault qui marque l'accès principal à la ferme et qui est préservée dans le projet d'aménagement. La ZAC de Lamirault a été approuvée en février 2006 et actuellement en cours de commercialisation et construction.

Les paysages routiers et entrées de ville

Sur la commune de Collégien, le paysage routier depuis l'A4 et l'A104 n'a pas beaucoup



LES ZAC ET EXTENSIONS URBAINES

- 1 ZAC DES BONS ENFANTS (1977*)
- 2 ZAC DU CHEMIN DE CROISSY (1982*)
- 3 ZAC DES VERGERS (1982*)
- 4 ZAC DU PRÉ-SAINT-RÉMY (1992*)
- 5 ZAC DU CENTRE-VILLE (1995*)
- 6 ZAC DE LAMIRAULT (2006*)
- 7 ZAC DE LA BROUSSE (2007*)

LOTISSEMENTS

* date de création des ZAC

d'intérêt : les grandes infrastructures routières traversent une zone très urbanisée et se retrouvent confrontées aux murs anti-bruit et aux talus routiers canalisant la vision des automobilistes sur la voie elle-même. Les locaux d'activités surplombent l'autoroute A4 au sud du village, tandis que depuis l'A104 c'est le centre commercial Bay2 qui longe la voie.

La commune dispose, actuellement, de deux entrées de ville. La première, au nord du centre-bourg a été réaménagée en 2002, il s'agit d'un petit giratoire desservant la RD 418 et la RD 128. Cette entrée de ville profite d'une large ouverture sur l'espace naturel de la Vallée de la Brosse avant de s'engager dans la rue de Melun au cœur du Village. Des cheminements piétons et deux roues ont été aménagés au sein de ce projet permettant de relier le village au RER, lycée, collège et centre commercial en toute sécurité.

La seconde entrée de ville, au sud du village, est moins évidente, se faisant à partir de la RD 406, après le passage sous l'A4, par un virage à 90° potentiellement dangereux.

La RD 418 longe ensuite l'autoroute A4 et par conséquent le mur anti-bruit. Cette voie relativement étroite est en léger décaissé par rapport au paysage de la vallée à l'est, ce qui rend difficiles les perspectives visuelles. Elle traverse enfin une partie boisée avant d'entrer dans le village par les quartiers résidentiels.

Le franchissement de l'A4 et la liaison routière avec le carrefour de l'Empereur à Bussy-Saint-Georges, prévus au schéma directeur, pourraient permettre l'aménagement d'une entrée plus évidente avec de grandes qualités paysagères (dégagement visuel, ouverture sur la vallée de la Brosse, perception du centre de Collégien depuis l'entrée de ville).

ENTRÉE DE VILLE NORD



ENTRÉE DE VILLE SUD



RUE DE LA PLANCHETTE



RUE DE LA PLANCHETTE



ZAC DE LA BROUSSE



ZONE D'ACTIVITÉS DES PORTES DE LA FORÊT



CENTRE COMMERCIAL BAY 2



ALLÉE DE LA FERME DE LAMIRAULT



7.3 La consommation d'espace et les potentialités foncières

La tache urbaine actuelle, c'est-à-dire l'espace consommé par l'urbanisation y compris les voiries, représente environ 210 hectares, dont 70 ha pour le centre-bourg de Collégien et 81 ha pour les zones d'activités des Portes de la Forêt et de Lamirault. Collégien possède un territoire d'une superficie totale de 337 hectares.

Sur la période 1972-1987, la consommation d'espace annuelle moyenne était de 2,8 ha par an. Sur la période 1987-1998, la croissance urbaine a été plus faible, passant à 1,1 ha par an. Ces périodes ont été suivies d'un « temps mort » de constructions neuves, jusqu'à 2005. Enfin, depuis le Plan Local d'Urbanisme précédent, entre 2005 et 2014, ce sont 43 hectares qui ont été consommés (4,3 ha par an), tous usages confondus. Ce rythme dégage une moyenne de 2,3 ha par an d'espaces naturels et agricoles consommés entre 1972 et 2014 (97 hectares au total), contre 1,7 ha par an mesurés lors du précédent PLU. Globalement, on observe une diminution des espaces agricoles au profit des emprises consommées par les zones d'activités : entre 2008 et 2012, 6,68 ha d'espaces agricoles et

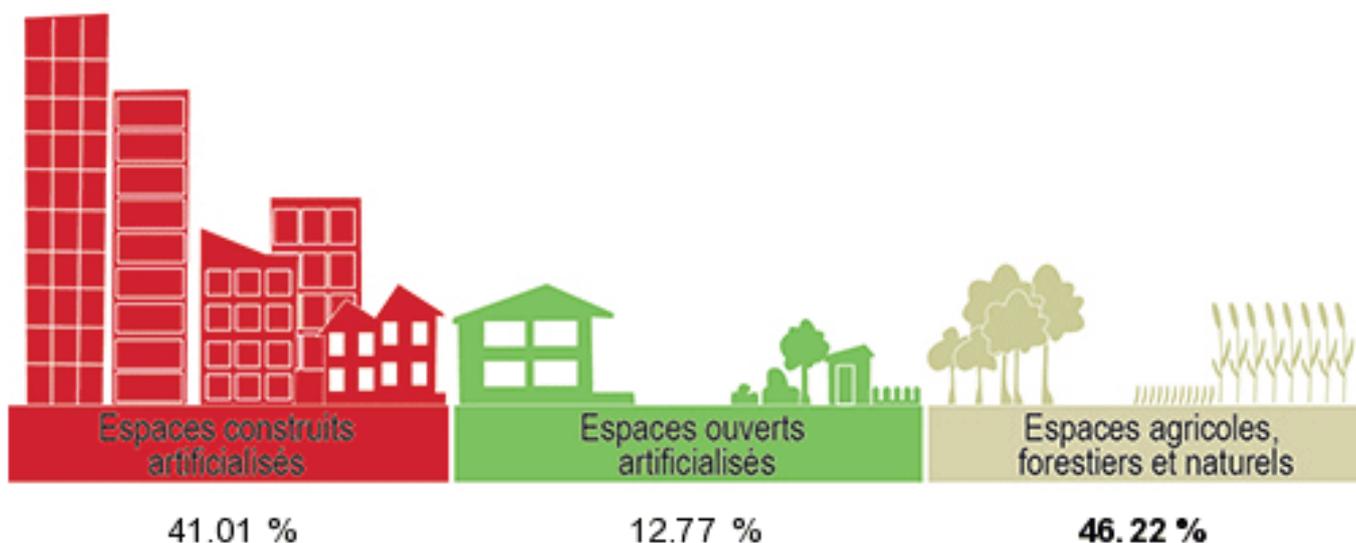
naturels ont disparu contre 3,04 ha d'activités économiques et industrielles créées, le delta étant consacré à l'extension des zones pavillonnaires, notamment pour la réalisation de la ZAC de la Brosse.

Au final, le territoire s'est surtout urbanisé durant les années 80 et très récemment, grâce notamment aux extensions urbaines sous forme de zones pavillonnaires et ZAC.

La croissance de la tache urbaine comparée à celle de la population sur la période 1972-2014 indique une consommation moyenne de 344 m² par habitant supplémentaire tous usages (logements, activités, équipements, espaces publics).

Cette accélération de la consommation d'espace – et de l'étalement urbain – s'explique d'une part par l'urbanisme des zones d'activités très demandeuses en foncier et générant beaucoup de vides interstitiels, et d'autre part, par la généralisation de l'urbanisation résidentielle sous la forme de lotissements, cependant plus structurés et plus denses que l'urbanisation ancienne des années 60 à 80.

RÉPARTITION DE L'OCCUPATION DU SOL EN 2012



L'OCCUPATION DU SOL SIMPLIFIÉE À COLLÉGNIEN EN 2012



ÉVOLUTION DE L'OCCUPATION DU SOL ENTRE 2008 ET 2012

Occupation du sol en hectares	Surface 2008	Disparition	Apparition	Surface 2012	Bilan
1 Forêts	81,28	-0,35	0,00	80,93	-0,35
2 Milieux semi-naturels	43,25	-2,37	0,00	40,88	-2,37
3 Espaces agricoles	40,61	-6,68	0,00	33,93	-6,68
4 Eau	0,69	0,00	0,00	0,69	0,00
Espaces agricoles, forestiers et naturels	165,83	-9,40	0,00	156,44	-9,40
5 Espaces ouverts artificialisés	39,65	-0,74	2,79	41,69	2,05
Espaces ouverts artificialisés	39,65	-0,74	2,79	41,69	2,05
6 Habitat individuel	55,10	-0,20	2,89	57,79	2,69
7 Habitat collectif	3,58	0,00	0,00	3,58	0,00
8 Activités	36,02	0,00	3,04	39,07	3,04
9 Equipements	3,27	0,00	0,00	3,27	0,00
10 Transports	35,03	0,00	0,07	35,10	0,07
11 Carrières, décharges et chantiers	0,07	-0,07	1,62	1,62	1,54
Espaces construits artificialisés	133,09	0,00	7,35	140,44	7,35
Total	338,57	-10,13	10,13	338,57	0

7.4 Les vides et les franges

Les limites entre l'espace urbain et les espaces naturels alentour sont plus ou moins opaques, compte tenu du caractère très routier et ferré des voies qui entourent le centre-bourg autant que des éléments naturels :

- Au nord-est, la voie ferrée de la ligne du RER A marque une césure nette entre Collégien et la vallée de la Brosse. Celle-ci est peu visible depuis la commune, car située au-delà du parc paysager de la Brosse et des espaces boisés bordant les zones pavillonnaires, mais reste une frontière physique entre l'urbain et l'agricole qui est aujourd'hui franchissable en mode doux.
- Au centre, l'échangeur ainsi que les autoroutes constituent de véritables coupures rendant difficiles les échanges, notamment à pied ou à vélo, avec des points de contact peu nombreux et pour certains dangereux (croisement rue de Melun/RD406). L'autoroute A4 peut être perçue comme une frontière physique entre le centre-bourg et les zones d'activités au sud.
- Au sud de la commune, la frange entre urbain et naturel est plus poreuse : l'interface entre la ZAC de Lamirault, encore inachevée, et les espaces cultivés jouxtant la ferme de Lamirault est constituée d'une allée de fruitiers et d'un espace bordé de boisements.

Le centre urbain de Collégien recèle également de « vides », d'espaces peu utilisés de fonds de parcelles ou de cœurs d'ilots qui constituent des ruptures dans l'espace urbain. Dans une logique de réduction de la consommation d'espace et de limitation des extensions urbaines, ces espaces sont des réserves foncières pouvant être support d'une densification et de renouvellement urbain.

LIMITE COMMUNALE EN BORDURE DU RER A (RUE DE LA VALLÉE)



COUPURE CRÉÉE PAR LE PASSAGE DE L'AUTOROUTE A4



« VIDE » URBAIN RUE DU LAVOIR (PRAIRIES)



7.5 Le patrimoine

Le patrimoine naturel

Le site classé des vallées des rus de la Brosse et de la Gondoire, par décret du 14 septembre 1990 pour son caractère historique et pittoresque.

Le site inscrit du château de Guermantes et de la vallée de la Gondoire par arrêté du 20 juillet 1972 pour son caractère pittoresque.

Une partie de cette vallée, sur laquelle est située Collégien, forme un site inscrit à l'inventaire des monuments naturels et des sites en raison de son caractère historique et pittoresque.

Des espaces cultivés en centre de bourg font partie intégrante du paysage de Collégien, ils seront à préserver strictement au titre de l'article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme qui les rend inconstructibles.

De nombreux boisements et bosquets sont disséminés sur la commune, assurant un équilibre écologique et animant le paysage de par leur diversité, leur importance, leur forme et les essences qui les constituent. Ces espaces seront pérennisés dans le PLU, soit par un classement en Espaces Boisés Classés, soit par une protection au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme permettant d'identifier des éléments de paysage qui ont un intérêt suffisant pour justifier leur préservation par un dispositif réglementaire spécifique.

Le patrimoine bâti

- La ferme Lamirault : cette ferme est inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques. Elle a la particularité d'être entourée de fossés, déjà mentionnés au XIIIème siècle. Le bâtiment subsiste du fief acquis au XVème siècle par Fouché et plus tard par James Rothschild.

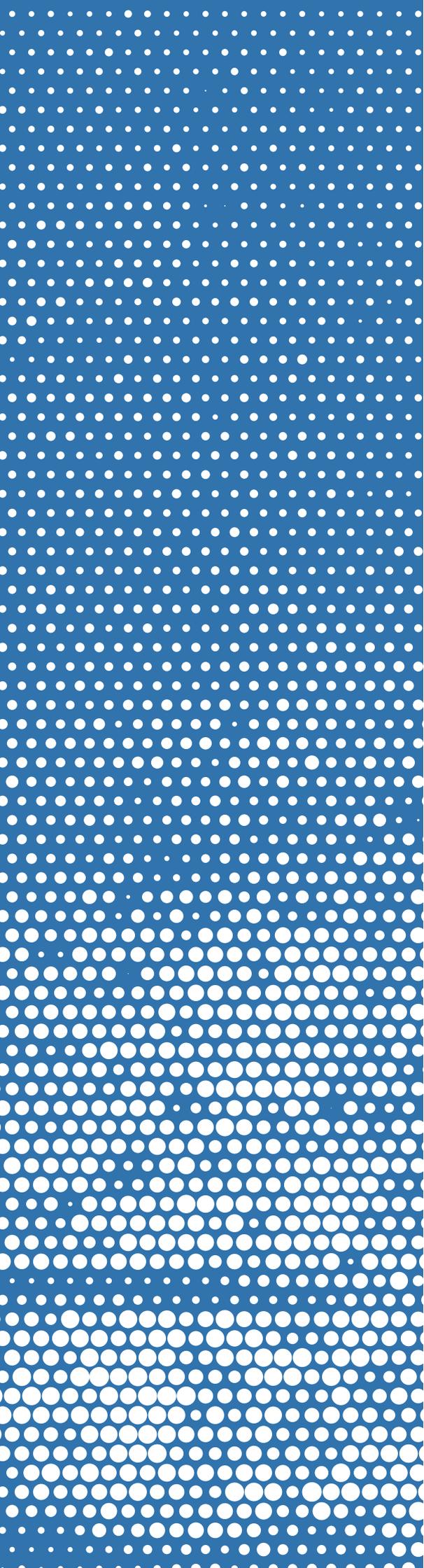
- La ferme de Collégien : aujourd'hui réhabilitée pour accueillir la mairie et des équipements, ainsi que certaines maisons rurales du centre-bourg font partie du patrimoine bâti non classé et non inscrit, mais possédant un intérêt architectural.

- L'église de Collégien : entièrement rebâtie au 16ème siècle et restaurée à la fin du 19ème siècle, elle constitue également un élément remarquable du patrimoine bâti.

FERME DE LAMIRAULT







TOME B
ÉTAT INITIAL DE
L'ENVIRONNEMENT

CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES	64
1. GÉOLOGIE ET TOPOGRAPHIE	64
2. HYDROGRAPHIE ET ZONES HUMIDES	64
3. CONTEXTE CLIMATIQUE	69
LES MILIEUX NATURELS ET ENTITÉS PAYSAGÈRES	70
4. GÉNÉRALITÉS	70
5. LE PLATEAU	70
6. LA VALLÉE DE LA BROUSSE	71
7. LES SITES FORESTIERS CLASSÉS	71
8. LES ESPACES AGRICOLES	72
LES ESPACES VERTS COMMUNAUX	74
LES RESSOURCES ÉNERGÉTIQUES	76
9. ENERGIE SOLAIRE	76
10. ENERGIE EOLIENNE	76
11. BOIS ET BIOMASSE	76
12. LA GÉOTHERMIE	77
LA GESTION DE L'EAU POTABLE, DE L'ASSAINISSEMENT ET DES DÉCHETS	78
13. LE RÉSEAU D'EAU POTABLE	78
14. L'ASSAINISSEMENT	78
15. LA GESTION DES DÉCHETS	79
LES SOURCES DE NUISANCES	82
16. LA QUALITÉ DE L'AIR	82
17. LES NUISANCES SONORES	84
SYNTHÈSE, ENJEUX ET PERSPECTIVES	86
18. DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE	86
19. STRUCTURE URBAINE ET PAYSAGÈRE	87
20. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	89

1. CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES

1.1 Géologie et topographie

Géologie

Collégien se situe sur le plateau de la Brie Française en bordure sud de la Marne. Les rus de Maubuée et de la Brosse entaillent localement ce plateau, constituant ainsi de petites dépressions ou bassins versants locaux. Ce plateau est constitué d'un substratum d'âge tertiaire (série stratigraphique au-dessus de la craie secondaire). Le plateau est entièrement recouvert de limons qui masquent les niveaux géologiques superficiels de l'Oligocène.

Une nappe existe dans l'horizon de Brie retenue par l'horizon imperméable sous-jacent des argiles vertes de Romainville. Relativement superficielle, elle peut parfois remonter jusqu'au niveau des limons et se confondre avec la nappe superficielle du plateau. Cette dernière repose généralement sur les assises, de faible perméabilité, des argiles à meulière. Elle est directement sous l'influence des précipitations ; en raison de sa faible importance et de sa fluctuation de niveau, elle est inutilisable.

La nappe de Brie est rabattue sur le versant en direction du ru de Maubuée et se mêle également aux eaux d'infiltration venant de la surface.

Topographie

La commune de Collégien s'inscrit en limite de plateau, sur la rupture de pente. Le plateau a une faible inclinaison d'orientation sud-est/nord-ouest, passant de la cote 130 à la cote 100 NGF en rupture de pente, le point dominant se détache au sud de la commune dans la forêt de Ferrières. Le coteau descend

à l'est de Collégien jusqu'à la cote 85 NGF.

Cette implantation détermine directement deux zones distinctes :

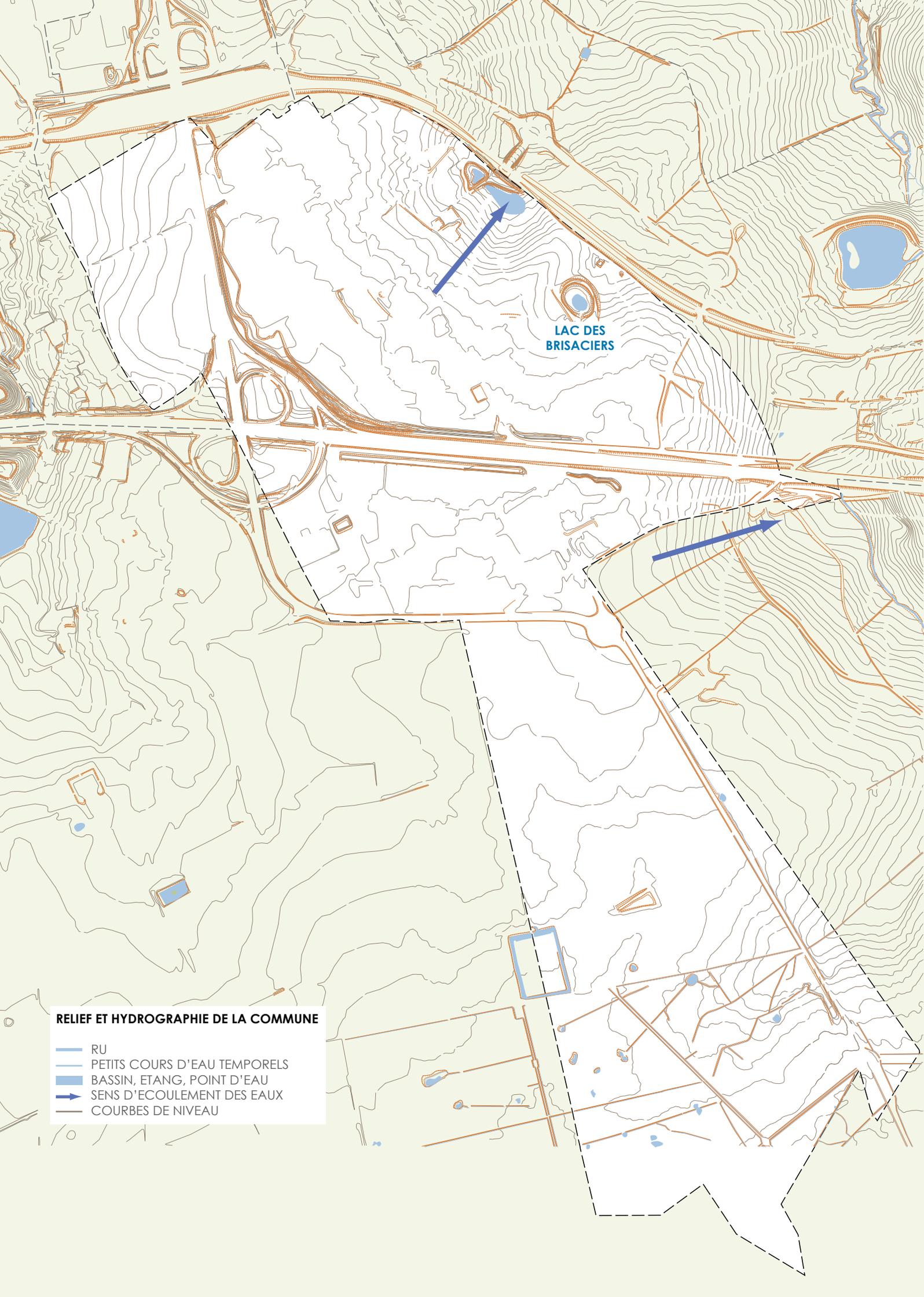
- la zone ouverte sur la vallée de la Brosse, qui concerne une partie du centre bourg de Collégien ;
- la zone ouverte sur le plateau, en direction de l'ouest et du sud.

1.2 Hydrographie et zones humides

Le plateau de la Brie sur lequel se situe Collégien est entaillé de petits cours d'eau qui appartiennent tous au bassin de la Marne. Ces cours d'eau sont alimentés par des sources de débordement de la nappe des formations de Brie. Parmi ces cours d'eau, on retrouve notamment le ru de la Gondoire et le ru de la Brosse à l'est de la commune de Collégien. Le ru de la Brosse prend sa source sur la commune de Ferrières-en-Brie et conflue avec la Gondoire sur la Commune de Saint-Thibault-des-Vignes. Son passage est busé depuis l'autoroute A4 jusqu'à l'Étang de la Brosse, il franchit ainsi le tracé du RER pour aboutir à l'étang de la Loy sur la commune de Gouvernes.

De nombreux plans d'eau sont présents sur le secteur III de Marne-la-Vallée, L'étang de la Brosse est le plan d'eau, situé à l'est de Collégien sur la commune de Bussy-Saint-Georges. Ce bassin d'orage permet d'écarter les forts débits provoqués par le ruissellement d'eau pluviale des surfaces urbanisées, mais constitue aussi un lieu attractif pour les communes du secteur.

Sur la commune de Collégien, on retrouve de petits plans d'eau, notamment dans la zone humide au sud de la commune dans la forêt de Ferrières et dans la partie est du village, le lac des Brisaciers.



LAC DES BRISACIERS

RELIEF ET HYDROGRAPHIE DE LA COMMUNE

- RU
- PETITS COURS D'EAU TEMPORELS
- BASSIN, ETANG, POINT D'EAU
- ➔ SENS D'ÉCOULEMENT DES EAUX
- COURBES DE NIVEAU

Un important projet d'aménagement, élaboré par la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire, a permis d'améliorer la qualité des eaux du ru de la Brosse qui étaient fortement dégradées par le rejet des eaux usées ou mal épurées des communes alentour.

Comme la totalité des ruisseaux du secteur III, le ru de la Brosse ainsi que les plans d'eau s'y rattachant, sont issus de la nappe des formations de Brie. Il sert d'exutoire pour les rejets pluviaux issus des réseaux de collecte du ruissellement sur les surfaces imperméabilisées. D'importants travaux de valorisation et de diversification (une étude d'hydrologie, un schéma directeur d'assainissement) ont été entrepris par Marne-et-Gondoire depuis 2002. Les zones humides jouent un rôle important dans le cycle de l'eau. En effet, que ce soient des marais, vasières, tourbières ou encore des prairies humides, elles auto-épurent, régularisent le régime des eaux, réalimentent les nappes souterraines. Elles sont parmi les écosystèmes les plus productifs sur le plan biologique.

La Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 (art 2) définit les zones humides comme étant « *des terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire. La végétation quand elle existe, est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année.* »

Le réseau de collecte des eaux pluviales de la commune de Collégien comporte deux bassins de rétention et peut être découpé en 6 sous bassins versants, comme le montre le plan ci-dessous.

Le bassin versant 3 est régulé par le bassin est Brisaciers (bassin en eau permanent). D'après les informations disponibles, le volume de stockage utile de ce bassin est estimé à 5000 m³. L'émissaire du bassin dirige les eaux vers le ru de la Brosse, environ 1 km à l'aval.

Le bassin versant 5 est régulé par le bassin Ouest Golf (bassin en eau permanent). D'après les informations disponibles, le volume utile du bassin est estimé à 2200 m³, le volume total calculé en eau étant de 3700 m³ (cote de fond = 88,45 m ngf). Ce bassin a aussi pour émissaire le ru de la Brosse, à environ 1,3 km à l'aval.

Les bassins versants 1, 2, 4 et 6 sont également régulés par les bassins de rétention ouest (Golf). Les eaux pluviales de ces 4 bassins versants sont acheminées vers un émissaire commun constitué par la canalisation DN 1600 située à proximité du bassin Ouest. Cet émissaire traverse la ligne RER et rejoint le ru de la Brosse. A noter que l'émissaire DN 1600 récupère également le débit de fuite du bassin ouest en amont de la ligne RER.

Les bassins 1 et 2 ont fait l'objet de travaux de mise en séparatif des réseaux de collecte. En effet, l'ancien réseau unitaire dont le collecteur principal se trouvait sous la rue de Melun présentait deux déversoirs d'orage vers le réseau pluvial : un au niveau de l'intersection entre la rue de Melun et l'impasse de Croissy (point de contrôle du BV 2) et l'autre au niveau de la rue du Lavoir (point de contrôle du BV 1).

En parallèle, deux bassins régulent la zone commerciale Bay 2 et la ZA des Portes de la Forêt. Ces deux bassins se déversent en dehors de la commune de Collégien.

PASSAGE EN
SÉPARATIF DE LA
RUE DE MELUN

BV OUEST

BV2

BV5

BV4

BV6

BV1

BV3

BV SUD

VERS
LA BROSSE

RACCORDEMENT
BASSIN OUEST

VERS
LA BROSSE

RACCORDEMENT
BASSIN EST

VUE DU BASSIN OUEST



VUE DU BASSIN EST



1.3 Contexte climatique

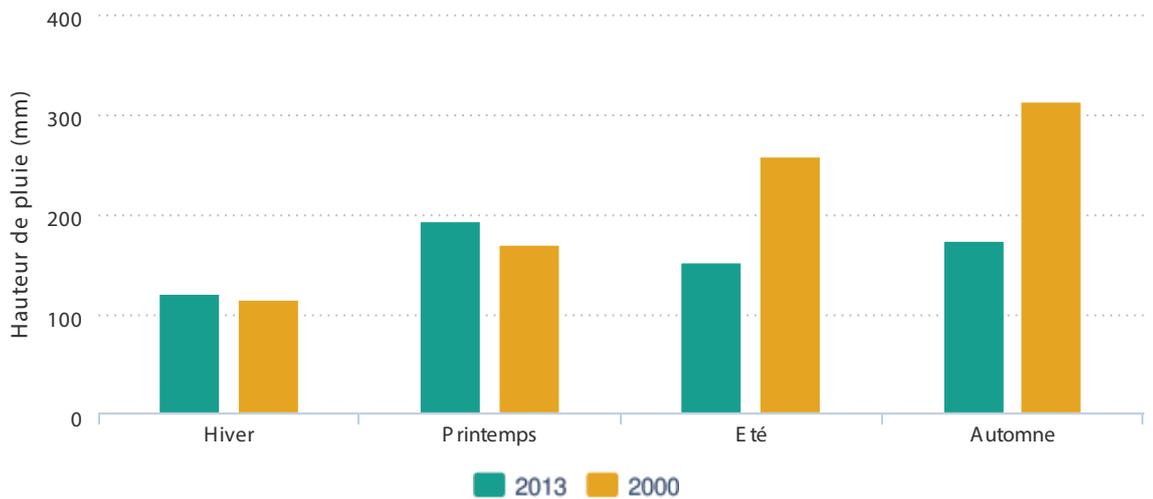
Le climat à hauteur de Marne-la-Vallée est celui rencontré dans toute la région parisienne. De type semi-océanique, il se caractérise par des hivers relativement doux à frais et des étés en général assez chauds. Les précipitations sont peu abondantes, bien qu'étalées sur environ 160 jours. Le régime moyen des précipitations se caractérise par des maxima en automne et des averses d'orage en été, le mois avec les plus faibles précipitations étant avril.

L'analyse de la rose des vents au niveau de Torcy fait état de vents dominants de

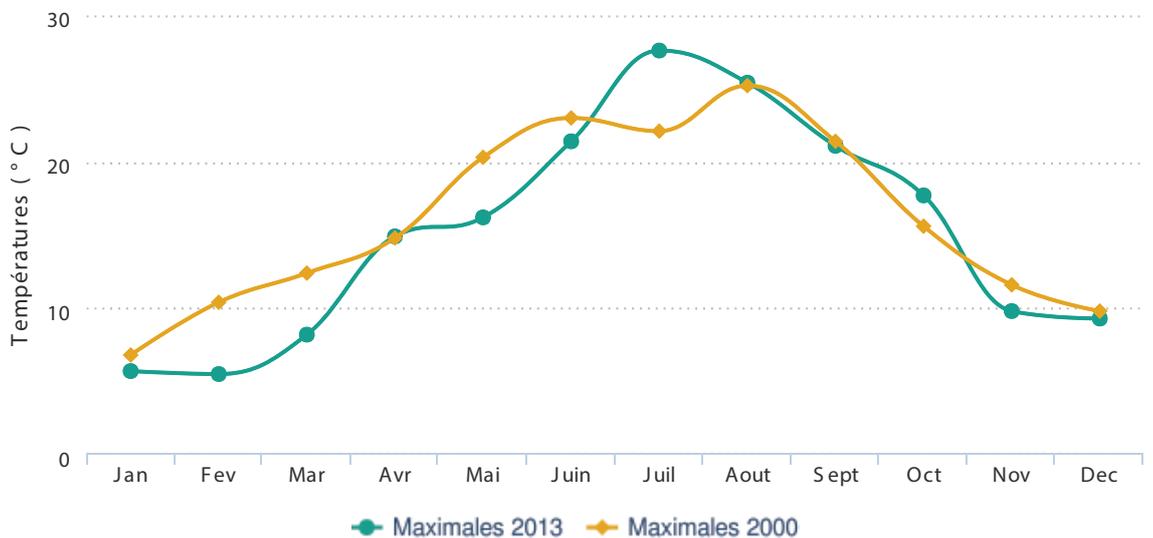
direction sud-ouest (vents humides d'origine océanique), et en moindre partie de direction nord-est (vents secs et froids d'origine occidentale). La plupart des vents a une vitesse variant de 2 à 4 m/s.

En dehors des épisodes de pointes de pollution observés en période estivale, la qualité de l'air est plutôt bonne en Région Parisienne. Un réseau d'observation a été mis en place afin de réaliser un suivi de la qualité de l'air. La station la plus proche de la zone d'étude se situe sur la commune de Champs-sur-Marne, où les statistiques réalisées sur plusieurs mois vérifient la tendance générale observée en Ile-de-France.

PLUVIOMETRIE A COLLEGIEN EN 2000 ET 2013



TEMPERATURES MAXIMALES A COLLEGIEN EN 2000 ET 2013



2. LES MILIEUX NATURELS ET ENTITÉS PAYSAGÈRES

2.1 Généralités

La commune de Collégien, située sur un plateau, jouit de la proximité de deux éléments naturels remarquables :

- La Vallée du ru de la Brosse que domine à l'est le centre-bourg. Avec le ru de la vallée de la Gondoire, ils forment un écrin vert d'une grande richesse biologique et paysagère - site classé au titre de la loi de 1930 - au cœur de la Ville Nouvelle, dont Marne et Gondoire poursuit la valorisation.
- La Forêt régionale de Ferrières, au sud, traversée par le GR de Pays « Vallées et forêts briardes ». Ces espaces constituent des éléments importants dans le dispositif de trame verte d'Ile-de-France.

Le développement urbain de Collégien s'est longtemps fait sans prendre en compte véritablement ces deux éléments, situés en frange de son territoire et méconnus par ses habitants.

La Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire a permis de rattraper ce retard grâce à des actions de sauvegarde et de valorisation des sites, des paysages et du patrimoine local de son territoire. Cette valorisation du cadre de vie passe notamment par la préservation et la mise en valeur des espaces ouverts de la commune (espaces

agricoles et naturels), dans le cadre du PPEANP et par le développement de déplacements alternatifs de « liaisons douces » à vocations ludique et fonctionnelle.

D'autre part, une ZNIEFF de type II est identifiée au sud de la commune sur la forêt régionale de Ferrières. Les ZNIEFF de type II sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Ces espaces doivent faire l'objet d'une prise en compte systématique dans les programmes de développement afin d'en respecter la dynamique d'ensemble.

2.2 Le plateau

Le vaste plateau agricole sur lequel le village de Collégien s'est développé permet des visions lointaines remarquables sur la vallée de la Brosse. Ce paysage est très sensible, car chaque implantation nouvelle est très visible sur le secteur.

Au sud de l'autoroute, la limite du plateau est constituée par la masse boisée de la forêt régionale de Ferrières. Les terrains agricoles de la ferme de Lamirault s'appuient sur ce massif boisé, leur étendue est orientée vers la ferme par une grande allée de poiriers, de près d'un kilomètre, qui constitue l'axe de composition des bâtiments de la ZAC de Lamirault récemment créée.

LE PLATEAU (RUE DE MELUN)



2.3 La vallée de la Brosse

La commune de Collégien, en crête de coteau, domine la vallée de la Brosse. Isolée de celle-ci par la tranchée du RER A, la ville bénéficie de vues lointaines vers les coteaux de Bussy-Saint-Georges. Cette vallée s'étend depuis la forêt de Ferrières jusqu'à la confluence avec le ru de la Gondoire. L'asymétrie entre ces deux versants est très marquée, le coteau oriental forme un dénivelé de 50 mètres. Ce versant est couvert par une végétation fournie constituée par les vergers et un mélange d'essences locales.

Les centres anciens des villages sont installés le long de la crête sur ce versant, les clochers d'églises de chacun des villages sont visibles depuis le plateau (Collégien) et le fond de vallée.

Le versant opposé forme un large glacis. Cette faible ondulation du terrain est occupée par l'agriculture. De nombreux bosquets d'arbres, haies ou vergers dessinent les limites du paysage de cette vallée.

La construction des infrastructures routières et ferroviaires a modifié l'aspect de la vallée. Le passage du RER a entraîné un remblaiement important au niveau de la traversée du ru.

L'ensemble réduit la continuité visuelle et physique le long de la vallée, mais fournit des points de vue intéressants.

2.4 Les sites forestiers classés

La forêt régionale de Ferrières, dont une partie est située au sud de la commune de Collégien, forme un important massif boisé bien entretenu dans lequel il est facile de se repérer grâce à un système de chemins bien hiérarchisés et une signalétique complète. Cette forêt est inscrite dans le Plan Régional d'Intervention Foncière, qui devrait à terme prendre également en compte les espaces agricoles de Lamirault.

Aujourd'hui, la forêt ne possède pas de réel accès par le nord (sur la commune de Collégien), les grandes allées piétonnes qui structurent le massif ont leurs débouchés au sud sur le CD21 (aire de Belle Assise).

La forêt de Ferrières présente un grand intérêt écologique, elle est classée ZNIEFF de type II. Cet espace abrite notamment une faune riche et diversifiée : chevreuils, sangliers, cerfs de Sika, blaireaux, renards, crapauds accoucheurs, putois, belettes, fouines, martres, pinsons des arbres, mésanges merles noirs, éperviers, bondrées apivores... Elle fait partie des Périmètres Régionaux d'Intervention Foncière qui va être étendue aux espaces agricoles de Lamirault après avis favorable émis le 29/06/2015.

Elle correspond à un groupement forestier de Chênes et de Charmes naturels, communs en Ile-de-France, mais formés d'une végétation diversifiée non dégradée, possédant de grandes qualités floristiques.

LA VALLÉE DE LA BROSSE



2.5 Les espaces agricoles

L'agriculture, bien qu'en déclin constant en terme d'activité, reste une donnée notable du paysage de Collégien. En effet, on trouve des terrains encore exploités sur une grande partie du Sud de la Commune (secteur de Lamirault) et sur toute la partie Nord Est.

Une surface de 26 ha de terres agricoles, soit environ 8 % du territoire communal, est actuellement exploitée par 3 agriculteurs.

L'activité agricole offre un paysage ouvert voué principalement aux cultures céréalières et oléo-protéagineux.

Ces terrains sont actuellement totalement cernés par l'urbanisation. De plus, l'exploitation agricole sur la commune se heurte à plusieurs difficultés :

- la trop grande proximité de l'urbanisation, le coût du foncier,
- l'absence de perspectives successorales, les futures urbanisations prévues.

La question de la pérennité des exploitations sur le territoire communal se pose, mais le maintien d'une forme d'activité agricole est fortement souhaité dans la partie Nord Est du territoire communal pour sa fonction paysagère (espaces ouverts sur le coteau de la vallée de la Brosse) et pour celle de gestionnaire de l'espace.

Ce maintien ne peut se faire qu'à condition d'intégrer les contraintes économiques qui régissent ces activités via notamment la préservation des continuités des liaisons agricoles à l'échelle de l'agglomération.

UN ESPACE AGRICOLE LONGEANT LA RD471





VALLEE DE LA BROSSE

ferme de
Lamirault

ZONIEFF n°1211
FORÊT DE FERRIERES



EDIFICE CLASSÉ À L'INVENTAIRE
DES MONUMENTS HISTORIQUES



SITE INSCRIT



SITE CLASSÉ



ZONE NATURELLE D'INTÉRÊT
ÉCOLOGIQUE FAUNISTIQUE ET
FLORISTIQUE



PERIMETRE DE PROTECTION
DES ESPACES AGRICOLES ET
NATURELS PERIURBAINS DE
MARNE-ET-GONDOIRE

3. LES ESPACES VERTS COMMUNAUX

Collégien bénéficie d'une forte présence d'espaces verts en milieu urbain. Un maillage d'espaces verts, assez riche, participe à la structure de la tache urbaine tout autant que le bâti.

Cette connexion d'espaces naturels constitue un support majeur pour les lieux publics, les jardins, les cheminements doux, et invite les habitants à la détente. Ils complètent un réseau d'espaces naturels aux travers de placettes engazonnées, de prairies fleuries, de continuités piétonnes végétalisées....

A ce titre, la commune de Collégien est labélisée 1ère fleur des «villes et villages» fleuris. Ce label récompense les efforts mis en place par la commune pour réserver une place prépondérante au végétal dans l'aménagement de ses espaces publics qui propose une offre de parcs et de jardins à découvrir.

Dans un contexte de densification de la tache urbaine, l'introduction de la nature dans les formes urbaines permet d'augmenter la qualité des lieux d'habitation et le cadre de vie des habitants.

Collégien possède une armature naturelle importante sur laquelle les projets d'aménagement peuvent s'appuyer et forger leur organisation. Collégien possède de vastes espaces verts, parfois accompagnés de plans d'eau. Parmi les principaux, on compte le parc implanté en continuité de la vallée de la Brosse, l'espace boisé classé de la forêt de Ferrières, dont une partie est située sur le territoire de Collégien, ainsi que les cheminements doux qui assurent les continuités vertes au niveau du centre plus urbain mais toujours en relation avec un espace vert (jardin de la mairie, parc des loisirs et des Sports....).

PARC DE LA BROSSE



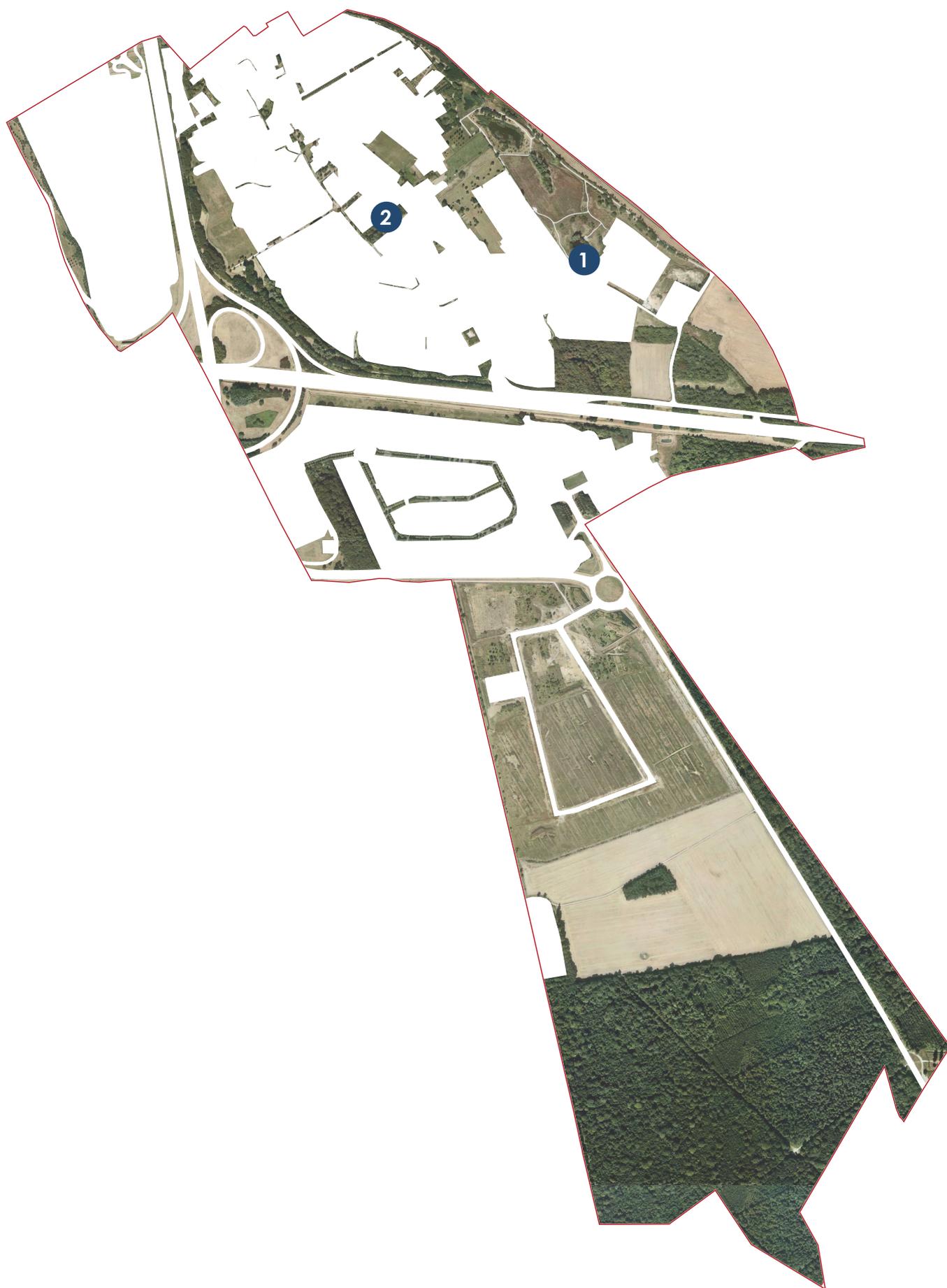
1

JARDIN DE LA MAIRIE



2

LES ESPACES VERTS COMMUNAUX



4. LES RESSOURCES ÉNERGÉTIQUES

Le plan climat départemental réalisé par le Conseil général de Seine-et-Marne et validé début 2011 identifie 3 objectifs principaux :

- la réduction des émissions des gaz à effet de serre,
- la réduction de la consommation énergétique,
- l'adaptation aux changements climatiques (évaluation des secteurs vulnérables à une hausse des températures : activités, industries...).

Afin de pouvoir répondre aux attentes de ces objectifs, la commune de Collégien doit prendre en compte les potentialités de productions énergétiques disponibles sur son territoire.

4.1 Energie Solaire

L'utilisation des énergies solaires est l'une des plus simples à mettre en place, tant sur les nouveaux projets que sur les constructions existantes.

Elles se répartissent selon 2 grands principes :

- le solaire thermique : énergie récupérée par capteurs thermiques puis restituée en l'état pour chauffer un bâtiment.
- le solaire photovoltaïque : production d'électricité au travers de panneaux..

Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) de l'île de France présente les objectifs suivants pour 2020 :

- Equiper 10 % des logements existants en solaire thermique
- Passer de 15 à 520 MWc pour le solaire photovoltaïque

4.2 Energie Eolienne

Le Schéma Régional Eolien qui constitue une annexe du SRCAE identifie la commune comme une zone favorable à contraintes fortes, ce qui se traduit par une implantation assez complexe des éoliennes et la réalisation d'études préalables avant aménagement.

Cependant, le SCOT précise que la force des vents sur le territoire de Marne et Gondoire est faible.

La réalisation d'Eoliennes sur le territoire de la commune n'est donc pas interdit (sauf contraintes liées aux ZNIEFF), mais de faibles intérêts.

4.3 Bois et biomasse

La ressource bois est très présente sur la commune au regard de la Forêt de Ferrières, ce qui constitue un potentiel intéressant pour la filière bois-énergie.

De plus, la diversité des terres agricoles présentes sur la commune et la volonté de diversifications des cultures constitue un second potentiel.

L'utilisation de ce type d'énergie devra cependant faire l'objet d'études préalables, pour identifier clairement le potentiel de gisement lié aux zones agricoles et naturelles.

Cela passera également par un accord entre les propriétaires fonciers, les exploitants agricoles, les gestionnaires et la collectivité.

4.4 La géothermie

Le potentiel de géothermie se distingue en 2 types :

- la géothermie très basse énergie (température inférieure à 30 °C) ayant recours aux pompes à chaleur,
- les géothermies basses et hautes énergies (température entre 30 et 150 °C) (utilisation industrielle).

Le SRCAE identifie la commune comme étant une zone d'exploitation très favorable avec un fort potentiel géothermique.

L'utilisation de l'énergie géothermique présente de nombreux atouts, tant sur le plan écologique (moins de rejet de CO₂) qu'économique (seul le coût de l'installation est à prendre en compte).

5. LA GESTION DE L'EAU POTABLE, DE L'ASSAINISSEMENT ET DES DÉCHETS

5.1 Le réseau d'eau potable

La commune de Collégien fait partie du Syndicat Mixte d'Adduction en Eau Potable de la région de Lagny-sur-Marne, qui agit en tant que maître d'ouvrage. Depuis novembre 2014, la compétence « eau » est exercée par la CAMG qui s'est substituée à la commune de Collégien au sein du SMAEP.

L'exploitation du réseau d'eau potable est déléguée à la société VALYO, filiale de Veolia Eau.

Les ressources en eau du Syndicat sont de l'ordre de 100 000 m³/jour en provenance de l'usine d'Annet sur Marne.

La commune de Collégien consomme approximativement 510 m³ par jour, en moyenne. Elle est alimentée essentiellement par la station de pompage de Bussy-Saint-Martin. La cote d'équilibre correspond à la hauteur des réservoirs des Totems:160. La desserte actuelle est donc très satisfaisante.

Les surfaces restantes à urbaniser, hors périmètre de Zone d'Aménagement Concerté, étant peu importantes et compte tenu de l'ampleur du réseau existant, pourront être desservies de manière optimum. Les opérations intégrées dans des ZAC feront l'objet d'un programme spécifique de travaux de desserte par le réseau d'eau potable.

5.2 L'assainissement

La compétence « assainissement » est exercée par la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire dont est membre la commune de Collégien. La Société Française de Distribution d'Eau est délégataire de la CAMG pour l'exploitation des réseaux d'assainissement.

La commune de Collégien est desservie par le réseau d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire. Ce réseau comprend sur l'ensemble de la commune de Collégien 12 600 mètres linéaires de réseaux d'eaux usées séparatifs et 2 postes de relèvement. Le centre-bourg de Collégien (rue de Melun) est équipé depuis août 2006 d'un réseau séparatif.

Ce réseau est ensuite raccordé au réseau d'assainissement du Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Région de Lagny-sur-Marne (SIAM) et les eaux usées sont acheminées vers la station d'épuration des eaux usées de Saint-Thibault-des-Vignes.

Concernant les eaux pluviales, le réseau de collecte peut être découpé en 4 grands axes principaux :

- l'axe du quartier Saint-Rémy : le réseau collecte les eaux pluviales du quartier jusqu'au bassin de rétention situé en limite communale, en amont de la voie RER
- les eaux pluviales de la partie sud-est de la commune sont collectées vers le bassin de rétention situé à l'est de la commune
- les eaux pluviales de la partie nord-ouest de la commune sont collectées vers le bassin situé à l'Ouest de la commune

La commune n'est traversée par aucun cours d'eau, mais comprend plusieurs plans d'eaux artificiels qui servent à la régulation des débits du réseau d'eaux pluviales.

5.3 La gestion des déchets

La problématique des déchets est principalement réglementée par la loi de 1992 relative à l'élimination des déchets et aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). La politique ambitieuse de gestion des déchets développée par cette loi s'engage en faveur de :

- la prévention et la gestion des déchets à la source;
- le traitement des déchets en favorisant leur valorisation;
- la limitation en distance du transport des déchets;
- l'information du public;
- la responsabilisation du producteur.

Suite à cette loi, le tri et la valorisation ont été rendus obligatoires, le recours à l'enfouissement des déchets a été limité aux déchets ultimes. Deux outils principaux ont été mis en place pour atteindre ces objectifs :

- la TGAP, taxe due par tout exploitant d'installation de traitement ou de stockage des déchets, principe du pollueur-payeur,
- la rédaction des plans d'élimination des déchets gérés à l'échelle régionale ou départementale selon les déchets considérés.

Les lois dites « Grenelle 1 et 2 » du 3 août 2009 et 12 juillet 2010 entendent renforcer la politique de réduction des déchets. L'objectif est une baisse de la quantité d'ordures ménagères de 5 kg par habitant et par an d'ici 2014. Les plans d'action sont :

- « diminuer de 15 % les quantités de déchets destinées à l'enfouissement ou à l'incinération, et réduire la production d'ordures ménagères de 7 % sur 5 ans,
- limiter le traitement des installations de stockage et d'incinération à 60 % des déchets produits sur le territoire, afin de favoriser la prévention, le recyclage et la valorisation,
- augmenter le recyclage matière et organique pour les porter à un taux de 35 % des déchets ménagers et assimilés en 2012, et 45 % en 2015, contre 24 % en 2004. »

Le Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEMA) de Seine-et-Marne, révisé en 2004, fixe comme principal objectif l'adaptation des capacités de traitement et de stockage des déchets en fonction des prévisions d'accroissement annuel de la population qui s'élèvent à 1,14 %. Le SCoT de Marne Brosse et Gondoire prévoit les dispositions suivantes :

Prescription :

« Imposer aux nouvelles constructions des espaces de stockage de différentes catégories de déchets collectés sur la commune et des objets encombrants. Les locaux doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre la manipulation aisée de tous les bacs et être accessibles à tous. Les aires de présentation ou stockage extérieures doivent faire l'objet d'intégration paysagère. »

Recommandations :

« Engager une démarche forte d'information et de sensibilisation à destination des entreprises du territoire, et en partenariat avec le SIETREM et EPAMARNE notamment pour lutter contre les dépôts sauvages, □ étudier l'opportunité, à l'échelle du territoire du SCoT, d'organiser une gestion différenciée de la collecte des déchets (création de colonnes d'apport volontaire enterrées en substitution de la collecte en porte à porte...) promouvoir, sur l'ensemble du SCoT, le compostage individuel et groupé afin de réduire les gisements de déchets collectés avec les ordures ménagères et les dépôts sauvages : mise à disposition de composteurs, démarches pédagogiques avec un maître composteur. »

Dans l'ancien PLU de Collégien, concernant la gestion des déchets, les règles suivantes étaient prescrites : « Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions pour le stockage des déchets ménagers et assimilés. »

La gestion des déchets dans la commune de Collégien est organisée par le SIETREM (Syndicat Intercommunal pour l'Enlèvement et le Traitement des Résidus Ménagers) et gérée par la CAMG depuis 2014. Ce syndicat gère les déchets de ses 30 communes adhérentes, par l'intermédiaire de trois prestataires.

Les collectes des ordures ménagères et du tri sélectif sont réalisées par la société Poly Urbain. Pour les déchets ménagers résiduels, elles sont conteneurisées et effectuées deux fois par semaine, le lundi et le jeudi matin. La collecte sélective est réalisée en porte-à-porte, une fois par semaine, le mercredi.

Les déchets communaux sont pour leur part collectés par la société Aubine. La société Generis est chargée de la collecte des encombrants, tous les troisièmes mercredis de chaque mois. Les encombrants électriques ne sont pas compris dans ces collectes : ils doivent être ramenés en magasin ou déposés dans l'une des cinq déchetteries du Syndicat,

tenues par l'entreprise Sita. Les Collégieois peuvent se rendre dans l'une de ces cinq déchetteries. Les apports sont gratuits pour les habitants dans la limite d'un apport maximal de 1m3 par jour et par foyer pour les déchets solides, ou de 2m3 par jour et par foyer pour les déchets verts.

Les déchets verts peuvent également être compostés de façon individuelle. Des composteurs de 400 litres en bois traité sont fournis aux habitants pour une participation de 20 euros (deux par foyer maximum). Ainsi, entre 2008 et 2012 sur le territoire du Syndicat, 3 082 composteurs ont été vendus, 8 905 habitants ont été équipés en zone pavillonnaire et 728 tonnes d'ordures ménagères ont été détournées.



Collégien

Les services ne sont pas assurés le 1er Mai

	Ordures Ménagères	Lundi et Jeudi
	Collecte Sélective	Mercredi (voir consignes de tri au dos)
	Encombrants	3^o Mercredi du mois
	Déchets Toxiques	Déchetterie (voir horaires d'ouverture au dos)
	Déchets Verts	Compostage domestique ou apport en déchetterie (voir horaires d'ouverture au dos)
	DEEE	Echange lors d'un nouvel achat en magasin ou apport en déchetterie (voir horaires d'ouverture au dos)

Imprimé sur papier recyclé

Ne me jetez pas, je peux vous être utile juin 2010

SIETREM
3, rue du Grand Pommeraye
77400 Saint-Thibault-des-Vignes

Un doute, une question ?
Du Lundi au Vendredi
N° Vert 0 800 770 061
de 9h00 à 12h30 et de 14h00 à 17h30

Fax : 01.64.30.11.00.
E-mail : info@sietrem.fr

6. LES SOURCES DE NUISANCES

6.1 La qualité de l'air

Le droit de respirer un air qui ne nuise pas à sa santé est reconnu à chacun. Les activités anthropiques libèrent dans l'atmosphère des substances émises par des sources fixes et mobiles (activités industrielles, domestiques et agricoles, transport routier...).

On distingue les substances dites « polluants primaires » des « polluants secondaires », ces derniers ayant été transformés, par exemple sous l'action du soleil. Les composés émis dans l'atmosphère par les différentes activités génératrices sont très nombreux, les principaux composés polluants étant :

- le dioxyde de soufre (SO₂)
- les particules en suspension (Ps)
- les oxydes d'azote (NO_x)
- les composés organiques volatils (COV)
- le monoxyde de carbone (CO)
- le gaz carbonique (CO₂)
- le plomb (Pb)
- les hydrocarbures (HC) et les hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP)
- l'ozone (O₃)

Pour protéger la qualité de l'air, la loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (LAURE) du 30 décembre 1996 rend obligatoires la surveillance de la qualité de l'air, la définition de normes de qualité de l'air (objectifs de qualité, valeurs limites...) et l'information du public. Elle prend en compte la relation entre la qualité de l'air, l'utilisation de l'énergie, l'utilisation de l'espace et la maîtrise des besoins de déplacement. Des normes de qualité de l'air par polluant sont aujourd'hui fixées à l'échelle européenne par la directive 2008/50/CE du 14 avril 2008.

En application de ces réglementations, un Plan Régional pour la Qualité de l'Air en Ile-

de-France (PRQA), élaboré par la Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'environnement d'Ile-de-France (DRIRE) a été approuvé par le préfet le 31 mai 2000. Il vise à bâtir une politique pour améliorer à moyen terme la qualité de l'air à Paris et dans sa région.

Concernant la qualité actuelle de l'air, caractérisée au moyen de l'indice « ATMO », le bilan pour le quart nord du département de Seine-et-Marne est plutôt favorable, car la proportion de jours pour lesquels la qualité de l'air est bonne ou très bonne est voisine de trois jours sur quatre en moyenne sur l'année. Ce secteur est en effet moins pollué par le dioxyde d'azote que le cœur dense de l'agglomération parisienne et moins affecté par l'ozone que le sud de la région parisienne.

Dioxyde d'azote

En Seine-et-Marne, comme en Île-de-France, le secteur des transports est à l'origine de près de 50 % des émissions de dioxyde d'azote. En situation de fond, la moyenne annuelle de NO₂ en 2012 était de 29 µg/m³ à la station urbaine de Lognes (station la plus proche). Les concentrations en NO₂ sont inférieures à la valeur limite de 40 µg/m³ en moyenne annuelle fixée par la directive 2008/50/CE du 14 avril 2008. Le seuil horaire de 18 dépassements de 200 µg/m³ en moyenne horaire a été respecté en 2012 pour la station de Lognes (aucun dépassement).

Particules PM10

Les émetteurs de particules en suspension sont nombreux et variés : transport routier, combustion industrielle, chauffage urbain, incinération des déchets... En Seine-et-Marne, les principaux secteurs d'émission des particules de diamètre inférieur à 10 µm

(PM10) sont les secteurs du transport routier (12 %), du résidentiel-tertiaire (26 %), et de l'industrie (34 %).

Sur la station de Lognes, la moyenne annuelle de particules PM10 était de 23 µg/m³ en 2012.

Les concentrations sont inférieures à la valeur limite (40 µg/m³ en moyenne annuelle) et à l'objectif de qualité (30 µg/m³ en moyenne annuelle). Toutefois, le seuil réglementaire de 50 µg/m³ de moyenne journalière a été dépassé 14 fois en 2012 (pour 35 jours de dépassement autorisés au maximum).

Ozone

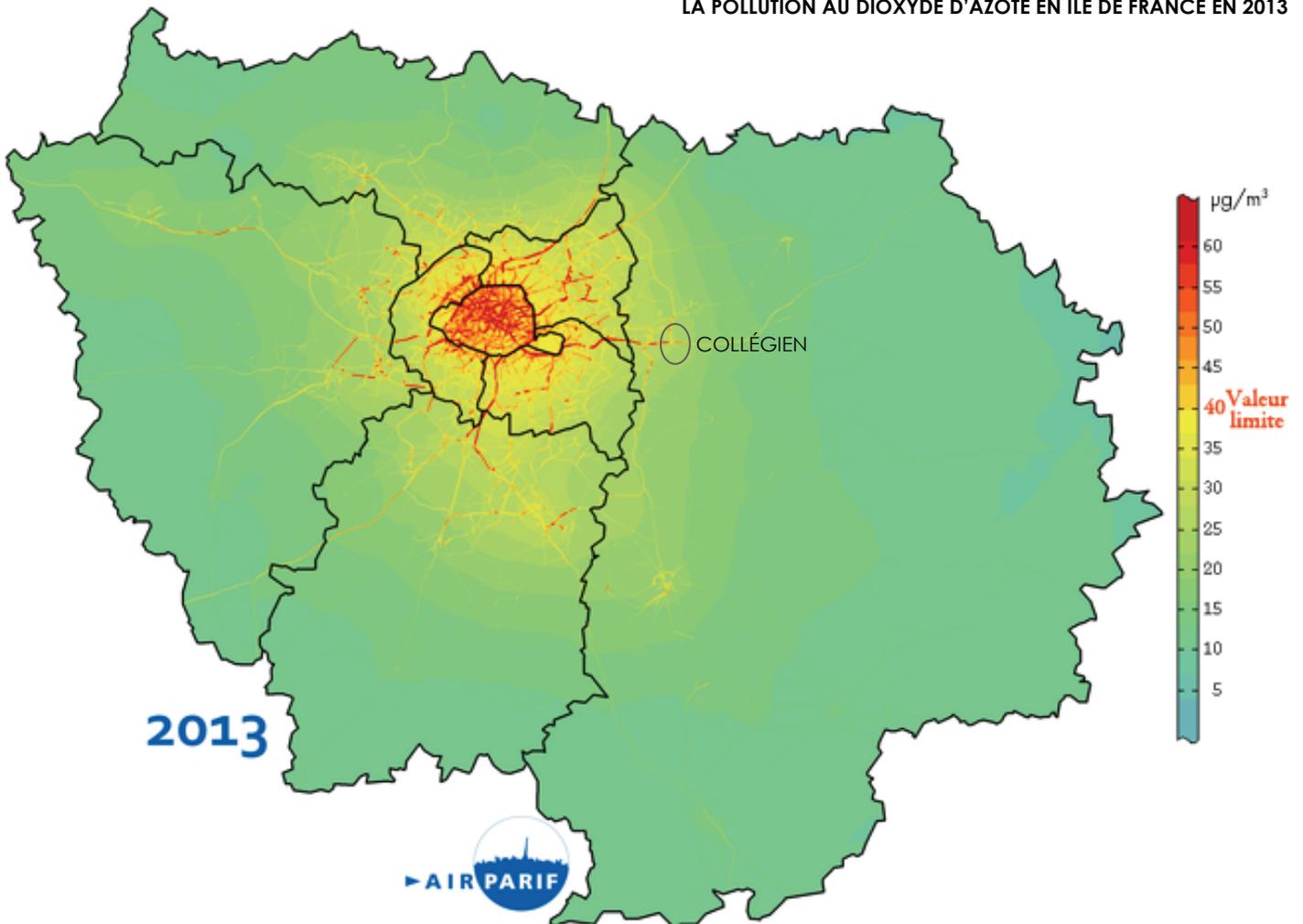
L'ozone n'est pas directement émis dans l'atmosphère, ils'agit d'un polluant secondaire, principalement formé par réaction chimique

entre des gaz « précurseurs », le dioxyde d'azote (NO₂) et les Composés Organiques Volatils (COV), sous l'effet du rayonnement solaire (UV). À des concentrations élevées, l'ozone a des conséquences sur la santé de l'homme, mais aussi sur l'environnement.

Entre 2010 et 2012, concernant la valeur cible pour la santé (établie en moyenne sur trois ans), la station urbaine de Lognes a dépassé pendant 16 jours le seuil maximal de 120 µg/m³ sur 8 heures, contre 25 jours autorisés en moyenne sur trois ans.

La valeur cible relative à la protection de la végétation est quant à elle établie sur une moyenne de cinq ans. Elle a largement été respectée sur la période 2008-2012, avec une valeur de 10 326 µg/m³.h, inférieure à la limite de 18 000 µg/m³.h sur cinq ans (AOT40).

LA POLLUTION AU DIOXYDE D'AZOTE EN ILE DE FRANCE EN 2013



6.2 Les nuisances sonores

Les données globales montrent que la commune de Collégien est principalement exposée au bruit routier, à des niveaux élevés (présence des deux autoroutes A4 et A104, ainsi qu'un échangeur). Le bruit ferroviaire est également présent (au nord et à l'est de la commune avec la ligne du RER A), mais à des niveaux plus modérés.

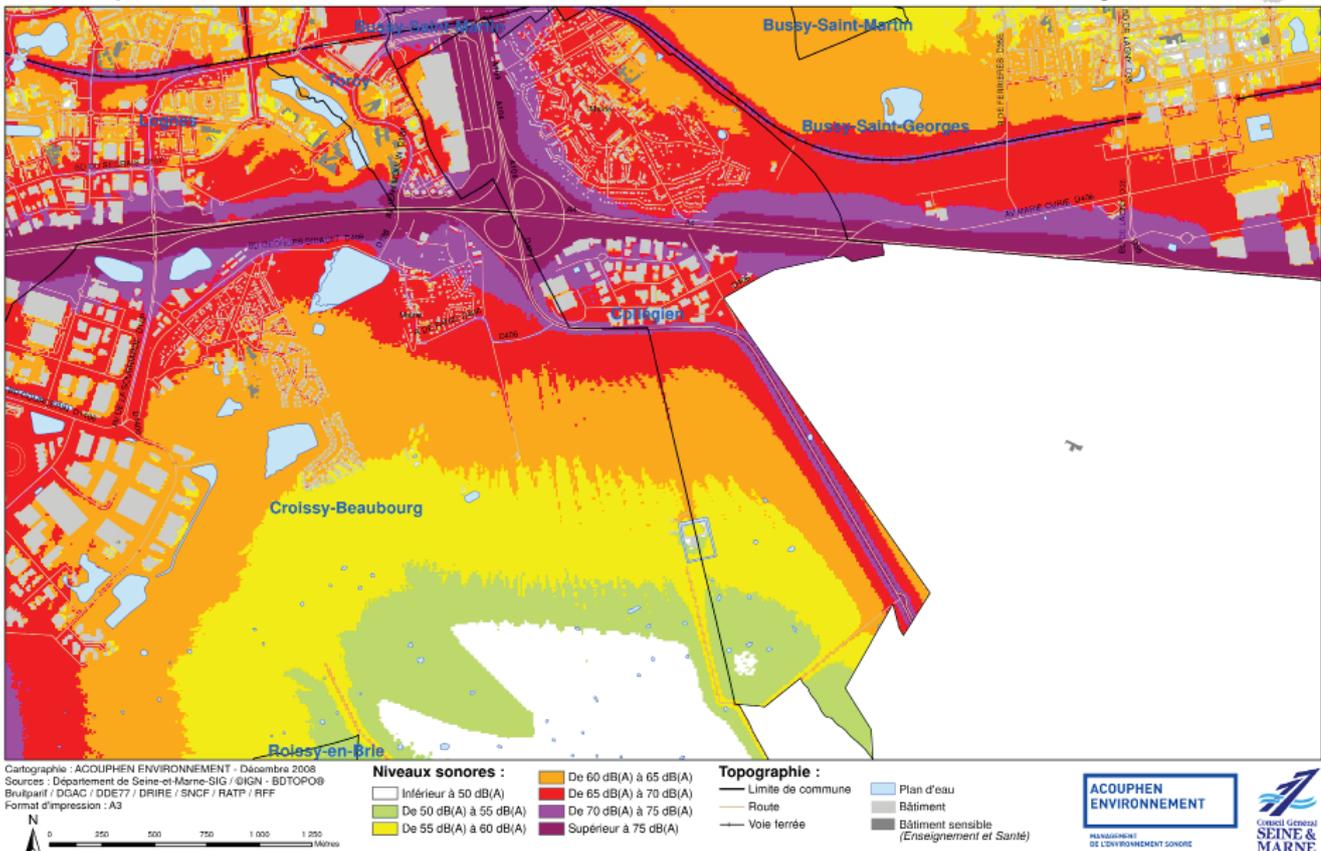
93 % de la population de la commune est potentiellement exposée à des niveaux de bruit supérieurs à 65 dB (A) en journée (indicateur Lden) et 43 % de la population est potentiellement exposée à des niveaux de bruit supérieurs à 60 dB (A) pour la période nocturne (Ln), traduisant un environnement sonore global caractéristique d'un milieu urbain, avec une forte problématique routière. La population n'est pas exposée aux bruits industriels et aériens, du moins au sens des critères de représentation cartographique

pris en considération dans le cadre de l'application de la Directive Européenne.

Le SCoT de Marne Brosse et Gondoire prévoit des dispositions sur les risques et nuisances :

- engager l'arrêt d'un Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) à l'échelle du SCoT, document rendu obligatoire pour toutes les communes du SCoT à l'exception de Lesches (directive européenne 202/49/CE), afin de définir les actions locales à mettre en œuvre pour prévenir et réduire les nuisances et protéger les « zones calmes ».
- Ce document est actuellement en cours d'élaboration.
- prendre en compte les actions proposées dans les PPBE relatives aux infrastructures de transport, en cours d'élaboration par le département et l'État ;
- encourager la mise en œuvre de dispositifs adaptés de réduction et de protection acoustiques lors du développement de zones d'habitat le long des axes routiers et ferrés les plus bruyants (zones de bruit supérieures à 65 dB (A) en Lden).

Cartographie du bruit en multiexposition : Situation 2004 - 2007 Département de Seine-et-Marne 
Indicateur global : Lden (Jour/Soir/Nuit) - Bruit aérien, ferroviaire, industriel et routier Collégien



SYNTHESE DES CLASSES D'EXPOSITION AU BRUIT DE LA POPULATION

Commune : Collegien
Population : 2983

Nombre d'habitants exposés au bruit

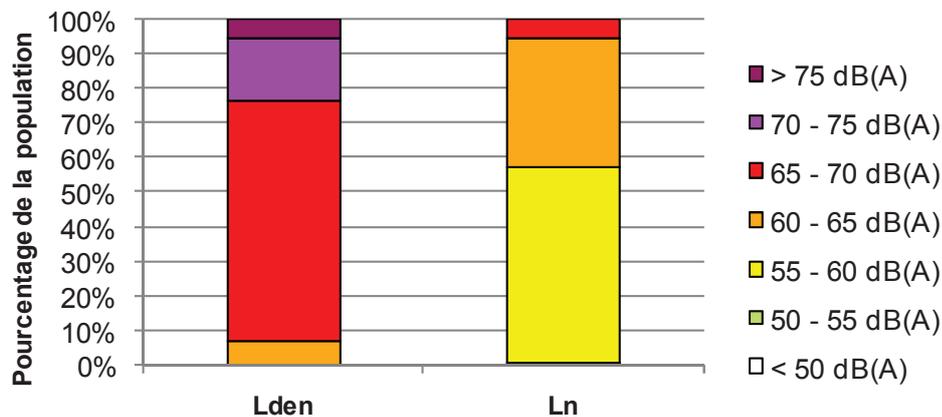
Classes d'exposition - Lden

Population exposée	Bruit routier		Bruit ferroviaire		Bruit industriel		Bruit aérien		Bruit Global	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
A moins de 50 dB(A)	0	0%	2800	93%	3000	100%	3000	100%	0	0%
Entre 50 dB(A) et 55 dB(A)	0	0%	200	5%	0	0%	0	0%	0	0%
Entre 55 dB(A) et 60 dB(A)	0	0%	0	1%	0	0%	0	0%	0	0%
Entre 60 dB(A) et 65 dB(A)	200	7%	0	1%	0	0%	0	0%	200	7%
Entre 65 dB(A) et 70 dB(A)	2100	70%	0	0%	0	0%	0	0%	2100	69%
Entre 70 dB(A) et 75 dB(A)	500	18%	0	0%	0	0%	0	0%	500	18%
A plus de 75 dB(A)	200	6%	0	0%	0	0%	0	0%	200	6%

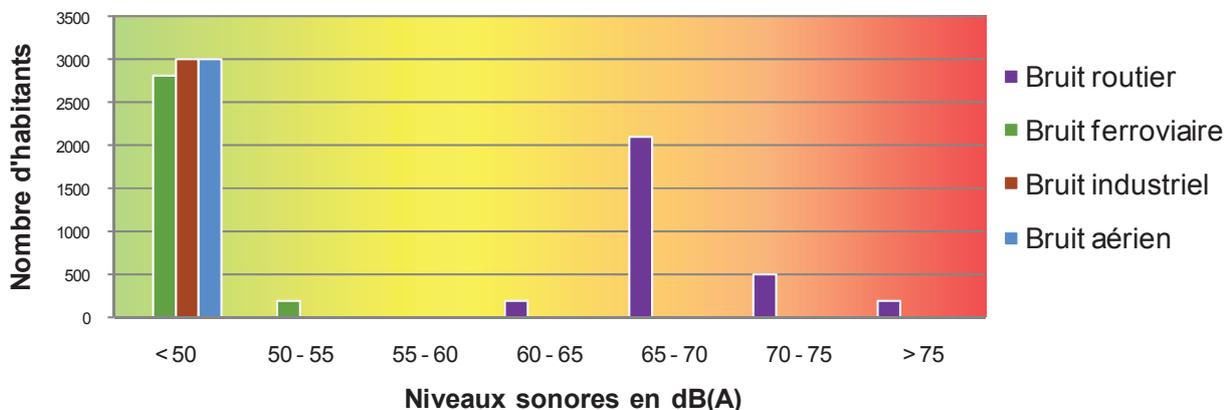
Classes d'exposition - Ln

Population exposée	Bruit routier		Bruit ferroviaire		Bruit industriel		Bruit aérien		Bruit Global	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
A moins de 50 dB(A)	0	0%	3000	99%	3000	100%	3000	100%	0	0%
Entre 50 dB(A) et 55 dB(A)	0	1%	0	1%	0	0%	0	0%	0	1%
Entre 55 dB(A) et 60 dB(A)	1700	57%	0	0%	0	0%	0	0%	1700	56%
Entre 60 dB(A) et 65 dB(A)	1100	37%	0	0%	0	0%	0	0%	1100	37%
Entre 65 dB(A) et 70 dB(A)	200	6%	0	0%	0	0%	0	0%	200	6%
Entre 70 dB(A) et 75 dB(A)	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
A plus de 75 dB(A)	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%

Exposition de la population au bruit global - Situation de référence - Collegien



Contribution des sources à l'exposition au bruit de la population pour l'indicateur global Lden - Situation de référence - Collegien



7. SYNTHÈSE, ENJEUX ET PERSPECTIVES

7.1 Diagnostic socio-économique

THÉMATIQUES	SYNTHÈSE		ENJEUX ET PERSPECTIVES
	ATOUTS/POTENTIALITÉS	FAIBLESSES/CONTRAINTES	
Démographie et structure de la population		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un rythme de croissance démographique qui se ralentit depuis les années 90 ▪ Une population globalement jeune, mais dont l'indice de jeunesse diminue depuis les années 80 ▪ Un desserrement des ménages dû à une décohabitation croissante, qui fait naître un fort besoin en logements adaptés 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pérenniser la croissance démographique en proposant des services et équipements adaptés aux nouvelles caractéristiques de la population : éducation (école, crèche), divertissement, emplois, logements de taille adaptée aux petits ménages... ▪ Quid de la prise en compte les besoins des publics spécifiques et du développement de l'offre d'hébergements : personnes âgées, handicapées, étudiants, gens du voyage (soutien à domicile, structures et espaces d'accueil, résidences spécialisées...)
Emploi et entreprises	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2 739 emplois pour 1 774 actifs ▪ Une population active composée de cadres et de professions intermédiaires et des emplois particulièrement tournés vers le commerce 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un taux de chômage en légère hausse ▪ Un nombre important d'actifs travaillant en dehors de la commune : 88,1 % en 2010 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Offrir la possibilité à la population de rester et de travailler sur la commune afin de limiter les migrations domicile-travail : adapter la structure de l'emploi aux évolutions de la population active ▪ Développer l'accessibilité et la lisibilité des zones d'activités, notamment en transports en commun et en modes doux ▪ Privilégier le renouvellement urbain des zones d'activités existantes et intégrer plus de mixité fonctionnelle : créer de nouveaux équipements et services dans les zones d'activités

<p>Emploi et entreprises</p>			<ul style="list-style-type: none"> ▪ Conjuguer développement économique et Haute Qualité Environnementale, architecturale et paysagère : exiger un traitement qualitatif renforcé des zones d'activités économiques le long des axes (affichage publicitaire, structure végétale, qualité architecturale) ▪ Assurer la préservation du rayonnement communal des commerces du centre-bourg
------------------------------	--	--	---

7.2 Structure urbaine et paysagère

THÉMATIQUES	SYNTHÈSE		ENJEUX ET PERSPECTIVES
	ATOUTS/POTENTIALITÉS	FAIBLESSES/CONTRAINTES	
<p>Habitat et parc de logements</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Des logements individuels et de grande taille ▪ Des quartiers résidentiels de qualité offrant un cadre de vie agréable 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une sous-occupation du parc au regard de ménages de 2,8 personnes en moyenne et une population vieillissante ▪ Un léger retard en terme d'offre locative sociale : Collégien compte 23,1 % de logements sociaux contre 25 % fixés par la Loi DUFLOT de 2013 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rééquilibrer l'offre de logements en l'adaptant à l'évolution de la population de Collégien et à ses besoins : garantir une offre plus importante de petits logements, envisager la division de pavillons... ▪ Maintenir une diversité sociale à Collégien et permettre aux personnes qui travaillent dans la commune d'y résider : développer une offre de logements intermédiaires en locatif et en accession à la propriété, maintenir le coût de la construction... ▪ Favoriser la mixité sociale par le renforcement de l'offre locative sociale : réaliser un effort de construction de 11 logements sociaux supplémentaires pour atteindre l'objectif fixé par la loi DUFLOT de 25 %. Collégien possède actuellement 23,1 % de logements sociaux

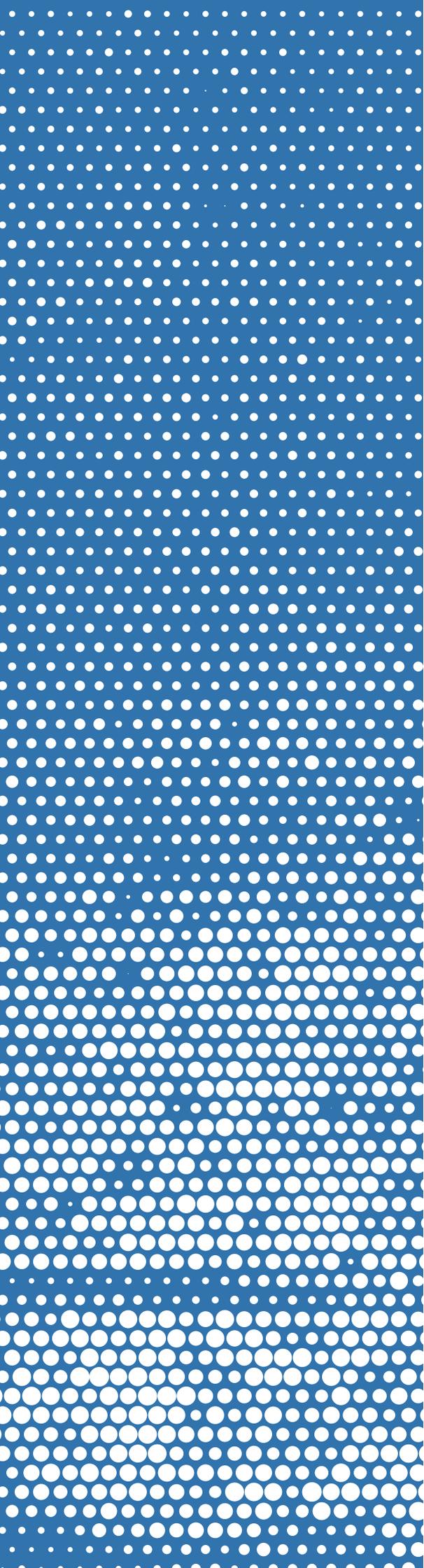
<p>Consommation d'espace et potentialités foncières</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un SCoT qui fixe des objectifs cohérents sur l'ensemble du territoire intercommunal en termes de consommation foncière 		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mettre en œuvre les objectifs du SCoT en misant de manière réaliste et équilibrée sur le renouvellement du tissu urbain : identification des quelques délaissées, dents creuses, friches qui existent dans la commune et donner les moyens de valoriser et/ou préserver ces espaces ▪ Poursuivre les efforts en matière d'optimisation du foncier à bâtir dans le cadre de la mise en œuvre des projets déjà engagés sur le territoire communal
<p>Morphologie urbaine</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un tissu pavillonnaire diffus autour du centre ancien, puis plus dense au nord et au sud-ouest, caractéristique des lotissements des villes-nouvelles ▪ Une qualité paysagère à préserver : vallée de la Brosse, espaces boisés classés... ▪ Un centre-bourg attractif (école, commerces de proximité) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un tissu ancien dense au centre-bourg, organisé à la façon d'un « village-rue » ▪ Un développement urbain enclavé par les infrastructures, scindant la ville en différentes typologies monofonctionnelles 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Compléter la gamme des équipements, en lien avec les habitants, mais aussi des « usagers de la ville », fréquentant notamment le centre commercial, les zones d'activités... ▪ Préserver la morphologie du bourg et des zones pavillonnaires
<p>Trame viaire</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un pôle générateur majeur de déplacements de type loisirs (présence de Bay 2) ▪ Des axes urbains structurants permettant des déplacements fluides (surtout au sud) ▪ Bon maillage de cheminements piétons-vélos intraquartiers 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Des potentialités importantes, mais des infrastructures qui scindent Collégien en 3 parties distinctes ▪ Sur le secteur de Torcy, plus de la moitié des déplacements qui se font en voiture (Source : EMG Seine et Marne, 2010) ▪ La desserte en transport en commun de la zone d'activités sud-est insuffisante 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Facilitation des échanges entre la zone résidentielle et la zone industrielle : création d'un nouveau franchissement de l'A4 pour les modes doux ▪ Renforcer et étendre les liaisons douces : privilégier notamment les déplacements domicile-travail ▪ Favoriser et sécuriser la cohabitation entre véhicules et modes doux sur la rue de Melun ▪ Améliorer les échanges entre les pôles structurants de la commune, notamment en réalisant les aménagements de voirie permettant de rendre le réseau de bus attractif ▪ Améliorer la desserte en transports en commun des zones d'activités, en réduisant ou en évitant les détours en leur sein ▪ Améliorer les échanges avec les territoires voisins, notamment Croissy-Beaubourg

<p>Paysage et cadre de vie</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Des espaces paysagers diversifiés et de qualité 		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une attention devrait être portée sur les franges urbaines qui sont des espaces tampons entre le milieu urbain et le milieu naturel, les espaces verts seront présents au sein du projet afin d'éviter les ruptures pour la biodiversité et améliorer le cadre de vie des habitants ▪ Garantir la préservation de l'écrin paysager de la commune : boisements, haies, murets, venelles, lisières... ▪ Conforter le maillage des liaisons vertes existantes
--------------------------------	---	--	--

7.3 État initial de l'environnement

THÉMATIQUES	SYNTHÈSE		ENJEUX ET PERSPECTIVES
	ATOUTS/POTENTIALITÉS	FAIBLESSES/CONTRAINTES	
<p>Milieus naturels et gestion des ressources</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un climat et des températures modérés toute l'année, ▪ Un ensoleillement et des vents constants propices aux développements d'énergies renouvelables. 		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pérenniser durablement l'ensemble des éléments de la trame verte, jaune, bleue ▪ Profiter du bioclimatisme (orientation, réduction des effets du vent etc.) pour réduire les dépenses énergétiques des bâtiments
<p>Gestion des eaux (potables et assainissement) et des déchets</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une bonne couverture du réseau en eau potable sur le territoire ▪ Réseau de collecte réparti en 4 grands axes et raccordé à la station d'épuration de Saint-Thibault-des-Vignes ▪ Bonne gestion des déchets et du tri 		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Renforcer la gestion alternative des déchets (poursuite de la mise en place de composteurs)
<p>Nuisances</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les sites de mesure de la qualité de l'air les plus proches de la commune de Collégien indiquent que les niveaux de pollution (concentration des polluants) sont en moyenne inférieurs aux valeurs limites de la réglementation française et européenne ▪ Des risques industriels faibles 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Des nuisances sonores très impactantes dues à la proximité des autoroutes ▪ Des émissions de Gaz à Effet de Serre principalement dues à l'utilisation de la voiture pour les déplacements quotidiens 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Proposer des alternatives efficaces à l'automobile pour les déplacements quotidiens des habitants et affirmer un modèle urbain adapté (modes doux, articulation entre urbanisme et desserte en transports collectifs) ;





TOME C
EXPLICATION ET
JUSTIFICATION DES CHOIX

PRÉAMBULE	95
EXPLICATION DES MOTIFS DU PADD AU REGARD DU DIAGNOSTIC ET DES NORMES SUPÉRIEURES	97
LE PROJET AU TRAVERS DU PADD	99
AXE 1- MAÎTRISER UNE URBANISATION ACTIVE ET SOLIDAIRE	101
Poursuivre l'urbanisation de la commune	101
Renforcer la ville active	104
Des équipements au service du mieux vivre ensemble	106
Articulations avec...	107
AXE 2- STRUCTURER UNE MOBILITÉ DURABLE	109
Diminuer les déplacements motorisés	109
Développer le principe de micro-mobilité	110
Mettre en place un nouveau service : le relais de proximité	112
Articulations avec...	113
AXE 3- PÉRENNISER ET VALORISER LE POTENTIEL NATUREL ET AGRICOLE	115
Assurer des continuités écologiques	115
Préserver l'activité agricole	117
Développer une production locale de l'énergie	118
Articulations avec...	120
AXE 4- DÉVELOPPER LA COMMUNE AU TRAVERS DU PAYSAGE	121
Valoriser un paysage à vivre	121
Requalifier les entrées de commune peu qualitatives	123
Articulations avec...	124
CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	127
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORISÉES	129
Intensification du centre-bourg	129
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATISÉES	130
Paysage à vivre	130
JUSTIFICATION DES ÉVOLUTIONS DU RÈGLEMENT	133
L'ÉVOLUTION DES ZONAGES DU PLU 2007 AU NOUVEAU PLU	136
La philosophie du zonage	136
COMPARAISON DU ZONAGE PLU 2007 ET DU ZONAGE PLU 2016	140
Le zonage PLU 2007	140
Le zonage PLU 2016	141
Justification des règles découlant des inscriptions graphiques	142
LE RÈGLEMENT ÉCRIT	143
Les dispositions générales	143
Les articles spécifiques	143
Les principales règles applicables à la zone UG	144
Les principales règles applicables à la zone UV	150
Les principales règles applicables à la zone A	151
Les principales règles applicables à la zone N	152

+ PRÉAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme de Collégien exprime une pensée active sur la commune. Pour être à la hauteur des crises systémiques qui se manifestent avec de plus en plus d'acuité, il va falloir recommencer à faire des villes, non pas à partir de nouveaux dispositifs porteurs d'une innovation sans mémoire, mais en recyclant les procédures existantes. Un Plan Local d'Urbanisme, envisagé sous cet angle, peut être un moyen comme un autre pour entrer dans l'économie des villes du 21ème siècle.

L'Etat, avec la loi SRU de janvier 2000, a créé les PLU enrichis avec de plus en plus de préoccupations environnementales et sociétales sans que l'on s'interroge si l'outil convient à la tâche.

Cette situation n'éveille pas la curiosité des chercheurs en urbanisme et en sciences sociales. A l'écart des débats, sans dynamique interne, les PLU accumulent les sujétions et reconduisent par commodité la base réglementaire des anciens Plans d'Occupation des Sols (POS) : des « POS/PLU ».

A y regarder de près ces « POS/PLU » maintiennent aussi d'autres particularités, pas toujours opportunes à l'heure de la métropolisation des territoires :

- valorisation du visuel et des mises en perspective de l'espace urbain. Cet aspect, hérité de la Renaissance, se manifeste par l'importance accordée aux articles qui réglementent les fronts bâtis (alignements, reculs, hauteurs, continuités des constructions) ;
- maintien du principe haussmannien d'une coupure franche entre espaces publics et le domaine privé qui induit une disparition des espaces partagés et interstitiels ;

- exclusion de la Nature des zones urbaines en dehors de ses fonctions ornementales et d'agrément ;

- directives architecturales réduites à quelques caractéristiques convenues, souvent jugées arbitraires autant par l'homme de l'art que par l'habitant.

Le volet réglementaire des POS/PLU se trouve en fait plus soucieux d'ordre que d'intelligibilité. Si l'on veut qu'il soit à la hauteur des tâches qui lui sont confiées, il va falloir faire un choix entre deux définitions de l'urbanité qu'il est censé servir :

- une première, corrective et réparatrice, qui considère l'urbain comme une « colle » faisant participer l'ensemble des composants présents d'une forme urbaine préexistante ;

- une seconde, beaucoup plus ambitieuse, qui s'intéresse à la manière dont ces mêmes éléments sont capables de se répondre mutuellement pour mettre en œuvre les objectifs du projet de ville définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ces nouveaux assemblages reconsidèrent l'innovation et la mettent au service du « vivre ensemble » et d'un nouvel accord avec la Nature.

La commune de Collégien adopte aujourd'hui un Plan Local d'Urbanisme nouvelle génération par une révision de son ancien PLU, document en vigueur pour la réglementation de la ville et le développement de son évolution architecturale, paysagère et urbaine. Il était issu du premier Plan d'Occupation des Sols et avait fait l'objet de nombreuses révisions.

1 EXPLICATION DES MOTIFS DU PADD AU REGARD DU DIAGNOSTIC ET DES NORMES SUPÉRIEURES

Ce projet de PLU s'attache, notamment au travers du PADD à imaginer la commune de Collégien dans une nouvelle optique d'évolution et possibilité d'imaginer la commune à un horizon plus lointain intégrant toutes les attentes en matière de développement du territoire urbanisé, des espaces naturels et agricoles.

Ce document assure la mise en cohérence avec les documents légaux de normes supérieures et offre la possibilité d'une réflexion quant à l'intégration d'une plus grande considération des biodiversités et de réductions de l'impact de l'humain sur la planète.

L'étude diagnostic et l'analyse de l'état initial de l'Environnement, la prise en compte des orientations des documents supra-communaux et les objectifs de développement durable définis à l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme

ont permis de faire les choix qui suivent dans le cadre de l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Collégien

Il s'articule autour de 4 grands axes de projet :

- Maîtriser une urbanisation active et solidaire
- Structurer une mobilité durable
- Pérenniser et valoriser le potentiel naturel et agricole
- Développer la commune au travers du paysage

Ces axes sont déclinés en objectifs qui répondent aux enjeux identifiés, décrits en introduction de chacun de ces axes dans le document du PADD et dont la synthèse est présentée dans le paragraphe suivant.

+ LE PROJET AU TRAVERS DU PADD

« Il n'y a pas d'intelligence écologique qui ne repose sur plus de justice sociale. »

La Communauté d'Agglomération de Marne-et-Gondoire s'est engagée sur ces thèmes avec l'idée que la création des richesses et des solidarités est un enjeu fort pour demain.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Collégien est une démarche parmi d'autres pour aboutir à ces attentes et s'apparente aujourd'hui à un outil devant prendre en compte les préoccupations de la vie quotidienne. Dès aujourd'hui, chacun de nous fait des efforts pour alléger le poids de sa présence sur cette planète, mais sans outils à la hauteur des enjeux, sans coordination,

sans accompagnement, les résultats restent maigres. Ne rien imposer sur ces sujets, mais permettre à chacun de voir ses efforts démultipliés par les leviers de la collectivité sont la base d'un nouveau vivre ensemble et une manière de créer de nouveaux biens partagés.

Dans cet esprit différent et novateur au regard des anciens PLU, le PADD s'inscrit en parfaite continuité avec les politiques engagées qui ont fait de Collégien ce qu'elle est et ce qu'elle devra être demain.

La question du logement, les équipements et services publics, la mobilité, le développement de la vie sociale, la nature

en ville et bien d'autres points doivent être optimisés et coordonnés entre eux. Tous ces thèmes sont au centre de la démarche d'élaboration du PLU.

Ainsi, le logement social restera une question prioritaire, les services à la population seront encore élargis, une priorité sera aussi donnée aux déplacements, à la mobilité des personnes et des objets qui, avec le développement du e-commerce, devient une préoccupation. La nature qui occupe une fonction uniquement ornementale jouera un rôle plus actif : dorénavant, il va falloir se développer de manière conjointe avec elle et s'échanger des services.

Le futur PLU reconsidéra ces logiques une à une pour qu'elles s'assemblent différemment afin que leur association offre des alternatives crédibles, innovantes capables de répondre aux objectifs du « vivre ensemble » et du développement durable.

Le futur PLU va aider à adopter de nouveaux comportements plus responsables vis-à-vis des questions environnementales. Il a pour volonté de changer le regard sur la commune et de permettre de donner une dimension encore plus forte au « vivre ensemble ».

Ainsi le PADD s'attache à développer ces grandes thématiques au travers de 4 grands axes visant à :

- **Maîtriser une urbanisation active et solidaire** répondant au développement et à l'urbanisation contenue de la commune, au maintien d'une population active sur la commune et à la volonté d'apporter une nouvelle offre de logements pour

les habitants présents ou futurs

- **Structurer une mobilité durable** dans l'objectif de renverser la tendance et de diminuer l'utilisation et la présence de l'automobile au profit des modes actifs (piétons et cycles)

- **Pérenniser et valoriser le potentiel naturel et agricole** de la commune afin de pouvoir apporter une réponse quant aux attentes des grands enjeux du développement durable, des actions doivent être mises en place à l'échelle locale tant au niveau de la place de l'agriculture dans la commune que sur la gestion des ressources naturelles.

- **Développer la commune au travers du paysage** afin de désacraliser les espaces verts de la commune et d'ouvrir la réflexion quant au fait de redonner une importance à ces espaces par la possibilité donnée de vivre au travers de ces espaces.

Le PADD s'attache donc au travers de ces 4 axes à répondre en grande partie à une volonté d'amélioration permanente du cadre de vie des Collégeois en accord avec les attentes et évolutions liées à la prise en compte des attentes écologiques.

+ AXE 1 - MAÎTRISER UNE URBANISATION ACTIVE ET SOLIDAIRE

POURSUIVRE L'URBANISATION DE LA COMMUNE

→ RAPPEL DU DIAGNOSTIC

La croissance de Collégien a été assez forte depuis les années 1980, engendrant une forte extension de la ville et permettant d'assurer un bon renouvellement de sa population (installation de jeunes ménages...)

Aujourd'hui, la Commune de Collégien entend stabiliser son nombre d'habitants en dessous de 3500 contre 3150 aujourd'hui. Cela permettant ainsi de ne plus ouvrir de zones à l'urbanisation.

→ LES ENJEUX EN MATIÈRE D'HABITAT ET DE MIXITÉ SOCIALE

- Poursuivre la croissance démographique raisonnée sans pour autant augmenter le cloisonnement social
- Permettre le développement maîtrisé de l'habitat autour de projets intégrant la mixité sociale et offrant à chaque habitant la possibilité d'un parcours résidentiel adapté
- Poursuivre un développement de l'habitat par une densification du tissu existant
- retenir les jeunes ménages et les populations âgées via une typologie de logements adaptés, mais aussi en terme d'offre et de services (équipements adaptés, commerces de proximité...)

→ LES CHOIX DU PADD

CREER UN AXE FORT PIÉTON/CYCLE

- **Prendre en compte cet axe dans la réalisation des aménagements futurs** permettant ainsi de créer une liaison piétons et cycle entre la rue de Melun et la Maison communale, desservant ainsi les principaux équipements de la commune.
- **Considérer cet axe comme un support** de nouvelles opérations de logements au centre de la commune

> Il s'agit de poursuivre l'évolution urbaine de la commune en introduisant une nouvelle orientation quant au développement des opérations de renouvellement. L'introduction de ce nouvel axe, support d'urbanisation nouvelle répondant à une nouvelle articulation pour la commune.

DÉFINIR DES SECTEURS OPÉRATIONNELS

La libération d'un nombre important de terrains en centre-bourg a permis d'apporter une réflexion quant aux attentes des Collégeois en matière de typologie, de qualité de logements, de mixité sociale.

Ces différents sites répondent aux orientations suivantes :

- **Favoriser la mixité générationnelle** par la réalisation d'opérations visant à accueillir des personnes âgées en association avec de jeunes ménages primo-accédant.

• **Créer une nouvelle offre de logements** rendue nécessaire au regard des contraintes en terme de hauteur et de typologie. Ces contraintes doivent être prises comme des atouts afin d'encourager la réalisation de logements de plus petite taille (2 ou 3 pièces).

• **Densifier le tissu urbain** au travers de certains sites, dont la taille et la disposition sont propices au développement d'opérations de plus grande envergure sur la commune, qui passera par la réalisation de logements collectifs en continuité avec le centre historique et permettra de répondre aux attentes du Programme Local d'Habitat (PLH) concernant la réalisation de logements sociaux.

• **Densifier et mixer les typologies** par une opération assurant une transition entre les équipements de la commune et les habitations existantes. Elle pourrait accueillir des constructions de type individuel et collectifs/intermédiaires le long de la rue des Saules.

• **Concevoir des opérations d'ensemble à valeur environnementale** répondant soit aux orientations d'aménagement, soit à la mise en place d'une démarche de type « écoquartier » répondant à une Approche Environnementale de l'Urbanisme

• **rechercher une qualité urbaine et environnementale** en veillant au traitement des continuités urbaines avec la commune existante, et notamment des liaisons douces, aux performances écologiques

des constructions et à une gestion consciencieuse des ressources (en particulier de la gestion des eaux), à la diversité des programmes, incluant les différentes typologies d'habitat, des locaux d'activités, des équipements et services ainsi qu'à la diversité et à la qualité des architectures afin d'éviter l'uniformisation et la banalisation des espaces urbains.

> Il s'agit de répondre aux volontés de densification des parcelles rendues libres en centre-bourg aux travers d'opérations novatrices, tant sur le plan des typologies que des attentes architecturales, urbaines et environnementales et participant à une bonne intégration de celle-ci dans un centre-bourg.

ENCOURAGER L'ÉVOLUTION DES TISSUS ANCIENS ET PAVILLONNAIRES

La densification des parcelles libres du centre-bourg ne peut constituer une réponse complète quant aux attentes en matière de densification du centre-bourg.

L'évolution du tissu pavillonnaire existant correspond à une nouvelle vision de l'évolution de la vie, de la famille et de la façon d'Habiter (famille recomposée, inter-génération...)

• **Autoriser une densification à l'échelle de la parcelle** ayant pour but de donner, aux habitants de Collégien, la possibilité de permettre une évolution de leur construction. Cela permet la réalisation de logements de plus petite taille répondant à une volonté de mixité sociale, solidaire et générationnelle par la possibilité donnée : extension,

surélévation, nouvelle construction, division parcellaire...

> Il s'agit ici de prendre en compte les évolutions des modes de vie participant à un objectif de densification et de renouvellement du tissu pavillonnaire qui ne remet pas en cause le principe de la maison individuelle mais induit un resserrement de la trame bâti.

Ce principe doit être pris en compte dans le nouveau PLU afin d'être encadré et de limiter les évolutions « sauvages ».

PERMETTRE UNE MIXITÉ SOCIALE ET GÉNÉRATIONNELLE

L'offre en logements sur la commune de Collégien doit évoluer pour offrir un accueil correspondant à toutes les catégories de population, que ce soit au travers d'opérations de densification à la parcelle ou lors d'opérations de plus grande ampleur..

Cela se traduit par :

- **La réalisation de logements à destination des jeunes actifs ou des primo-accédants** souhaitant s'établir ou rester sur la commune.
- **La réalisation de logements adaptés aux personnes âgées ou en perte d'autonomie et** positionnés au plus près des commerces et services.
- **La création d'une offre de logements intermédiaires à destination des jeunes actifs et familles avec enfants**, en accession à la propriété ou en acquisition pure.
- **Poursuivre la création de logements sociaux dans le parc de logements neufs** afin de répondre aux attentes fixées par le Schéma de Cohérence

Territorial (SCOT) soit 25 % minimum de logements à vocation sociale (location ou accession) dans la production de nouveaux logements.

- Proposer une offre plus importante demande de réaliser des typologies d'habitats diversifiés complémentaires à celles déjà existantes sur la commune : individuels ou individuels groupés, logements de petites tailles, logements intermédiaires, petits collectifs.

> Il s'agit de permettre une meilleure mixité de l'habitat au travers d'une volonté politique de réalisation de logements locatifs sociaux ou équivalent dans le but d'augmenter l'offre sur la commune et d'offrir aux populations vieillissantes une possibilité de poursuivre leur parcours résidentiel et de continuer à résider sur la commune en apportant une réponse en matière de logements adaptés à cette population.

→ LEUR TRADUCTION DANS LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS ET DANS LE RÈGLEMENT

Afin de permettre d'atteindre ces objectifs, le PLU prévoit :

- au travers d'un plan graphique thématique lié à la mixité sociale :
 - l'instauration d'un pourcentage de logements sociaux par opération sur l'ensemble de la commune
 - la définition de zones sociales existantes ne pouvant évoluer quant à leur catégorisation actuelle
- la prise en compte de secteur de mutations urbaines correspondant à

des entités sous-bâties et offrant des potentialités quant à la possibilité d'accueillir rapidement de nouvelles opérations mixtes au travers des OAP.

- La simplification de certaines règles permettant la densification à l'échelle de la parcelle.

RENFORCER LA VILLE ACTIVE

→ RAPPEL DU DIAGNOSTIC

La commune de Collégien dispose d'un tissu d'activités assez développé au travers des zones commerciales et d'activités existantes que ce soit Bay 2, la zone d'activité des Portes de la Forêt ou la nouvelle Zone d'Activités Economiques (ZAE) de Lamirault. Leurs positionnements en proximité immédiate des axes de communication autoroutiers en font un atout pour l'économie de la commune. Cependant ces zones fonctionnent en autarcie et même si la commune de Collégien fait partie des villes très actives avec un taux de population active supérieur à 70 %, le bassin d'emploi de la commune a tendance à se stabiliser, voire à diminuer, poussant ainsi les Collégeois à succomber à l'attractivité des emplois proposés dans les communes voisines et notamment à Paris (88,1 % des actifs ne travaillent pas sur la commune).

Les nouvelles typologies de travail et notamment la sortie du lieu de travail font partie des nouvelles données à prendre en compte pour les villes et doivent également être prises en compte dans les futurs aménagements.

→ LES ENJEUX DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

- Redonner aux zones d'activités une force d'attractivité tant par leur fonctionnement (accessibilité,

desserte transport, signalisation) que par l'image qu'elles véhiculent (qualité urbaine et paysagère, aspect architectural...)

- Affirmer la mixité des fonctions dans la ville en intensifiant les usages sur un même espace
- Offrir aux habitants une offre nouvelle en matière d'emploi par la mise en place de lieux dédiés aux nouveaux modes de travail en dehors de l'entreprise (free-lance, start-up, auto-entrepreneuriat...)
- Faire perdurer la présence d'activités commerciales en centre-bourg

→ LES CHOIX DU PADD

DÉVELOPPER LES ACTIVITÉS PAR L'INTENSIFICATION ET LA RESTRUCTURATION DU TISSU EXISTANT

Afin de renforcer les activités économiques et son intégration à la commune, il est préconisé de :

- **Pérenniser l'activité commerciale en centre-bourg**, en permettant l'implantation de petits commerces au rez-de-chaussée dans les opérations nouvelles ou de renouvellement.
- **Éviter le changement d'affectation** afin de conserver le potentiel commercial du centre au travers de

mesures à intégrer aux documents d'urbanisme.

• **Améliorer la desserte et la connexion des zones d'activités** avec le centre-bourg au moyen des réseaux de transports en commun et déplacements doux.

Concernant le renouvellement/pérennisation des ZAE, il faut mettre en place plusieurs actions visant à permettre un renouvellement du tissu d'activités existant et limitant l'étalement des activités. Pour cela :

- **Lutter contre le gaspillage d'espace** et la sous-utilisation des parcelles d'activités (augmenter l'emprise au sol, privilégier les parcelles de tailles plus petites, mutualiser les espaces)
- **Investir les délaissés et vides présents**
- **Réfléchir à une nouvelle typologie de bâtiment** en cas de renouvellement pour limiter les emprises au sol

Concernant la définition de nouveaux secteurs d'activités :

- **Promouvoir et encourager le développement** de la ZAE de Lamirault dont le dossier de réalisation a été approuvé en 2006
- **Prendre en compte les mesures** liées au développement durable (aménagement des voiries, paysagement des stationnements...) dans le cadre de cette nouvelle zone d'activités, en particulier au regard de la Ferme de Lamirault. Pour rappel, il existe une charte HQE.
- **Promouvoir la réalisation de bâtiments intégrés** permettant une parfaite relation entre l'architecture

de la construction et le paysage alentour.

• **Traiter l'interface entre la Zone d'Activités de Lamirault et les Zones Naturelles et Agricoles à proximité**

> Il s'agit de poursuivre et de développer un nouvel élan pour l'emploi sur la commune permettant d'offrir de nouvelle perspective d'emploi pour les Collégeois au travers d'une revalorisation des Zones d'activités et une réorganisation des activités sur le territoire.

DÉVELOPPER LA MIXITÉ URBAINE

Afin de promouvoir une mixité verticale, il est conseillé de :

- **Favoriser l'intégration de locaux d'activités** (tertiaire, professions libérales, locaux associatifs et commerces) en rez-de-chaussée dans les opérations de logements collectifs, en réinvestissement urbain autant qu'en extension.
- **Développer la mixité verticale** dans les zones d'activités (activités ou commerce en RDC, bureaux dans les étages)

Dans le but de permettre les micro-activités dans le tissu urbain, Collégien doit réfléchir à une nouvelle vision en permettant d' :

- **Autoriser le travail à domicile**, les professions libérales et l'auto-entreprenariat dans des secteurs à vocation d'habitats.

> Il s'agit d'encourager l'activité sur la commune en obligeant la réalisation de locaux d'activités et de commerces ainsi qu'à une réflexion quant à la sortie du salarié de l'emprise physique de l'entreprise.

→ LEUR TRADUCTION DANS LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS ET DANS LE RÈGLEMENT

- Affirmation de la mixité des fonctions au travers de l'article 1 du règlement
- Promotion des activités en RDC

au travers d'un bonus de hauteur des RDC incitant à l'implantation d'activités.

- Volonté d'implantation d'activités au travers de l'OAP « intensification du centre-bourg »

DES ÉQUIPEMENTS AU SERVICE DU MIEUX VIVRE ENSEMBLE

→ RAPPEL DU DIAGNOSTIC

La commune de Collégien offre à ses habitants une gamme d'équipements assez vastes tant sur le plan sportif que culturel ou associatif. Ces équipements forment des points de polarités assez lisibles dans la commune, le long de l'axe piéton cycle qui a été présenté précédemment.

A l'analyse de la composition des équipements, il apparaît que la commune de Collégien ne manque pas des équipements de base. Cependant, certains services apportés aux habitants pourraient être améliorés ou complétés

→ LES ENJEUX

- Compléter l'offre en matière d'équipements afin de répondre aux attentes nouvelles des habitants
- Instaurer des services visant à une mixité générationnelle dans la pratique d'activités

→ LES CHOIX DU PADD

CRÉER DES EQUIPEMENTS CULTURELS STRUCTURANTS DU TERRITOIRE

- **Procéder à l'extension de la Courée** afin de créer un équipement à rayonnement communal, ayant vocation à promouvoir la musique sur Collégien et en mutualisation des équipements dans le cadre du programme « Musique en Marne et Gondoire ».

RENFORCER LES INITIATIVES EN FAVEUR DU LIEN SOCIAL

- **Affirmer la pratique d'activités intergénérationnelles** permettant d'intégrer à la fois les personnes âgées dans la vie de la commune (lecture faite aux enfants par les seniors, café couture, cuisine....) et de redonner une place aux jeunes populations (Projet Bouge tes ID).
- **Promouvoir les manifestations** favorisant la diversité culturelle et l'ouverture à la culture pour tous (communication et informations aux habitants...).

• **Favoriser les espaces de travail partagé (collaboratif et coopératif)** en liaison avec la ville active (entraide entre actifs et non-actifs, mutualisation des outils et des espaces, partage des compétences) et en continuité du réseau social emploi déjà présent sur la commune.

> Il s'agit d'offrir aux différentes catégories de population (personnes âgées, jeunes

actifs, autoentrepreneurs...) des espaces liés à leur attentes propres et pouvant permettre éventuellement une émulation entre les différentes catégories de populations (jeunes, très jeunes et âgées)

→ LEUR TRADUCTION DANS LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DANS LE RÈGLEMENT

- Affirmation de la mixité des fonctions au travers de l'article 1 du règlement

ARTICULATIONS AVEC...

→ LE SDRIF

Les grands objectifs du SDRIF sont :

- Résoudre la crise du logement par la production de 70 000 logements/an
- créer 28 000 emplois par an en favorisant la mixité fonctionnelle et le rééquilibrage habitat/emploi
- produire un urbanisme de qualité
- limiter la consommation foncière

La commune de Collégien s'engage au travers du PADD à ne plus ouvrir d'espaces à l'urbanisation et à densifier la ville sur elle-même.

Pour ce faire, la volonté d'offrir une nouvelle typologie de logements en complément de l'offre existante entend combler les attentes des Collégeois, jeunes ou moins jeunes, dans le but d'assurer un parcours résidentiel sur la commune.

De même, la volonté de redynamiser l'activité sur la commune répond à un objectif de maintien et développement de l'emploi sur la ville.

Ce souhait est accentué par le

développement d'une possibilité de mixité des fonctions et de création d'activités ou de commerce à RDC, la valorisation du commerce de centre-bourg et la réflexion sur les zones d'activités.

→ LE SCOT

Le SCoT engage les communes à limiter l'étalement urbain et à apporter une nouvelle réflexion quant à l'aménagement du territoire et à la volonté de densification. Le PLU de Collégien répond à ces attentes, car il affirme une limite franche à l'urbanisation en proposant une densification de sa zone déjà urbanisée ce jour. Il répond également aux volontés de production de logements à l'échelle du territoire tant sur le plan des typologies que des attentes en matière sociale, mais également dans un souci de parcours résidentiel complet sur la commune.

Concernant l'amélioration des offres commerciales et du développement du bassin d'emploi, le PADD offre une réponse quant à la volonté de pérenniser l'activité et offrir une nouvelle vision du lieu de travail.

→ LE PLH

Les opérations de logements prévues au PLH ont été réalisées et la commune entend maintenant poursuivre l'effort afin d'atteindre un taux de 25 % de logements sociaux conformément aux attentes de la loi ALUR.

De même, la typologie des logements est repensée afin que la taille des logements, leur forme urbaine (individuel, collectif), leur localisation et bien entendu, leur statut et leur prix répondent aux attentes des habitants.

+ AXE 2- STRUCTURER UNE MOBILITÉ DURABLE

DIMINUER LES DÉPLACEMENTS MOTORISÉS

→ RAPPEL DU DIAGNOSTIC

La prise en compte des engagements liés au développement durable repose sur une diminution des déplacements automobiles en offrant des possibilités nouvelles de se déplacer dans la commune. Aujourd'hui, même si la commune dispose d'un réseau de déplacements doux assez étendu sur la commune, le type de déplacements des Collégeois reste de préférence axé sur l'utilisation de l'automobile, même pour les courtes distances. Ceux-ci provoquent un trafic assez important accompagné de nuisances à la fois sonores, mais aussi liées à la pollution et aux circulations de transit induit par les communes voisines.

→ ENJEUX EN MATIÈRE DE CIRCULATION

- Repenser et minimiser la place de la voiture dans la ville
- poursuivre les actions d'aménagement des voiries
- apaiser et réduire le trafic afin de diminuer les nuisances liées notamment au trafic de transit sur la rue de Melun

→ LES CHOIX DU PADD

DIMINUER LES DÉPLACEMENTS MOTORISÉS

- Faire pression sur le stationnement pour **limiter la présence de la voiture**

dans le centre-bourg

- **Canaliser la vitesse** sur la rue de Melun tout en maintenant la circulation des véhicules, indispensable aux activités du Centre-Bourg.
- **Instaurer une zone de rencontre limitée à 15 km/h** en hyper-centre, favorisant ainsi le déplacement piéton.
- **Inciter à la démarche de covoiturage**
- Privilégier dans les nouveaux projets urbains les **voiries partagées et peu hiérarchisées** (cf. ZAC de la Brosse) permettant le partage de la chaussée pour tous les modes de déplacement.

> Il s'agit de proposer des évolutions pour les espaces viaires publics dans le but d'inverser la tendance à l'utilisation de l'automobile au travers d'une volonté de rééquilibrage des modes de déplacements.

SIMPLIFIER L'ACCÈS DEPUIS LA FRANCILIENNE

- **Aménager la voie de connexion entre A4 et A104** en supprimant le mur séparateur sur l'A104 pour permettre aux véhicules venant de la ZAE de Lamirault de rejoindre le Nord de la commune. Cela participera à limiter le transit sur la rue de Melun en offrant un contournement routier

> Il s'agit de simplifier l'accès à Collégien et au centre commercial Bay 2 dans le

but de limiter la circulation de transit sur la rue de Melun en offrant une possibilité de contournement routier du centre-boug.

MAÎTRISER LE STATIONNEMENT

- **Mutualiser les aires de stationnement publiques ou privées** dans les nouveaux projets et prévoir des emplacements privilégiés pour les véhicules non polluants (points de chargement électrique, emplacements vélo)
- **Revoir le positionnement du stationnement en hyper-centre** permettant de traiter efficacement le stationnement sauvage présent le long de la rue de Melun.
- **Adapter le nombre de**

stationnements obligatoires dans le règlement en fonction des zonages et des typologies.

> Il s'agit de promouvoir la mutualisation des stationnements mais aussi du véhicule en lui-même afin de diminuer le nombre d'automobiles sur le territoire de Collégien

→ LEUR TRADUCTION DANS LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DANS LE RÈGLEMENT

- La définition de normes de stationnement dans l'article 5 du règlement avec un bonus concernant les voitures électriques ou partagées
- La prise en compte des zones de voiries partagées dans la définition de l'OAP « Intensification du centre »

DÉVELOPPER LE PRINCIPE DE MICRO-MOBILITÉ

→ RAPPEL DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC

La réduction de l'utilisation de l'automobile ne peut se faire qu'en accompagnement du développement des aménagements simplifiant la circulation des piétons et des cyclistes dans la ville.

Le principe de micro-mobilité qui permet une simplification du déplacement des habitants à l'échelle de leur quartier est un élément déjà fortement développé sur la commune de Collégien au travers d'un plan de circulation douce qui est mis en place depuis 2002.

En parallèle, Collégien ne dispose pas d'une très bonne desserte en transport en commun. L'accès au RER se fait au moyen de 2 lignes de bus dont la fréquence des

passages n'est pas très élevée.

Le déploiement de ces lignes sur la commune est donc très stratégique quant à la mise à disposition d'un accès aux grandes infrastructures de transports qui soit rapide et efficace. L'intermodalité étant un parfait palliatif à l'utilisation de l'automobile.

→ ENJEUX EN MATIÈRE DE DÉPLACEMENTS DOUX/TRANSPORT

- Favoriser les déplacements doux et rendre les déplacements plus simples et plus attractifs au détriment des déplacements automobiles
- Assurer un partage de l'espace public au profit des déplacements doux dans le cadre des

réaménagements/embellissement de voirie

- Poursuivre la suppression des discontinuités des itinéraires « modes actifs » par la construction des continuités de cheminements piétons et cycle dans le tissu urbain existant et à venir
- Considérer les modes actifs comme mode de déplacement complémentaire des transports en commun permettant une intermodalité vélos/piétons/transports en commun

→ LES CHOIX DU PADD

L'intégralité de cette orientation tend à favoriser le développement du principe d'une meilleure multimodalité permettant ainsi une diminution de la présence automobile au profit notamment des transports en commun. Elle s'attache à donner au Collégeois une nouvelle vision de la pratique de la ville liée à la ville des proximités favorisant les déplacements courts, et donc le délaissement de l'automobile au profit de modes de déplacement apportant une meilleure réponse aux objectifs de protection de la qualité de l'air et de la lutte contre le réchauffement climatique.

CREER UN RESEAU CONTINU SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

- **Continuer le maillage** des réseaux de déplacements doux : piétons et cycles dans le centre assurant une communication simplifiée entre les différents pôles d'activités et d'équipements et en raccord avec le réseau de transport en commun.

- **Faire progresser le réseau cyclable** à l'échelle de la commune notamment vers les Zones d'Activités au sud, vers la gare de Torcy et la campagne alentour permettant une interaction entre ces différents territoires qui environnent la commune de Collégien.

- **Assurer un franchissement de l'autoroute A4** entre la rue de Melun et l'allée des Portes de la Forêt permettant une connexion piétons/cycles sur les traces de l'ancien axe historique de la commune

- **Améliorer les connexions vers la vallée de la Brosse**, notamment au niveau des franchissements du RER.

> Il s'agit au travers de ce premier objectif, de retraduire une volonté de compléter le plan de déplacement à l'échelle de la ville au travers d'une connexion des sentes existantes et la mise en place de différents moyens de reconnexions piétonnes.

ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT DU TRANSPORT EN COMMUN

- **Prévoir le redéploiement du réseau** dans les aménagements futurs (gabarits des voies, réserves pour la mise en place des arrêts...) permettant une desserte plus complète du territoire sous forme de transport en commun en site propre ou priorisant les bus. Ce redéploiement doit s'accompagner d'une desserte plus large, notamment pour la ZAE de Lamirault.

- **Profiter du franchissement de l'autoroute A4** pour étudier l'hypothèse de simplifier le tracé de

la ligne 13 du réseau PEP'S afin de réduire le temps de parcours et éviter le contournement actuel entre les arrêts « Prés Longuet » et « Portes de la Forêt »

- **Encourager l'intermodalité** par la mise en place de service autour des points d'arrêts de transports en commun (point de rencontre covoiturage, Stationnements sécurisés pour les 2 roues...)

> Il s'agit d'accompagner la politique de renversement des tendances de déplacements en offrant une possibilité de déplacements et micromobilité simplifiée

→ LEUR TRADUCTION DANS LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DANS LE RÈGLEMENT

- La prise en compte des déplacements doux dans le cadre des réaménagements de voirie pour la réalisation de voirie partagée dont les premières mises en place sont définies au travers des diverses OAP sectorisées
- La définition de normes de stationnement pour les cycles dans l'article 5 du règlement

METTRE EN PLACE UN NOUVEAU SERVICE : LE RELAIS DE PROXIMITÉ

→ RAPPEL DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC

La diminution des déplacements routiers et le développement des modes doux doivent s'accompagner d'une offre de services de proximité pour les habitants. Ces services doivent correspondre à des attentes particulières des habitants s'agissant de leur programmation.

→ ENJEUX EN MATIÈRE DE DÉPLACEMENTS DOUX

- Offrir des services de proximité pour les habitants
- définir une programmation de ses équipements en fonction de leur positionnement dans la ville

→ LES CHOIX DU PADD

- **La gestion des flux de marchandises et de biens de consommation** en

proposant un service de relais/livraison à mettre en place avec les commerçants de la commune, les plateformes logistiques et le commerce en ligne.

- **Lieux d'échange et d'entraide entre les habitants** (point de départ de pedibus, covoiturage, échange inter-quartier ou local)
- **Offre liée aux productions locales** (Relais AMAP ou principe de panier bio, création de jardins partagés)
- **Des espaces de jeux pédagogiques** à l'attention des parents et des enfants.
- Des **espaces de co-working** offrant des services numériques et bureautiques pour tous (auto-entrepreneurs, télétravail, recherches d'emploi, créations d'entreprises)

> Il s'agit d'offrir aux habitants de Collégien des services répartis dans la ville et au plus proche de leur domicile dans un souci de promotion des déplacements doux. La programmation et le positionnement de ces

lieux s'adaptera en fonction des attentes de la commune et de ses habitants et s'articuleront autour de grandes thématiques sociales simplifiant la vie des habitants.

ARTICULATIONS AVEC...

→ LE SDRIF

Le SDRIF, à l'échelle de l'île de France et surtout du Grand Paris, a pour ambition de mieux articuler le réseau de transport en commun (notamment avec le réseau du Grand Paris Express) afin de favoriser l'accessibilité aux services et équipements et diminuer la dépendance à l'automobile.

Le PADD s'attache à participer à cet objectif par la simplification de l'intermodalité à l'échelle de la commune notamment par l'amélioration de la couverture en transport en commun et à la simplification d'accès aux arrêts qui seront mieux connectés aux sentiers urbains. Le but est ainsi de réduire au minimum les déplacements domicile/travail ou domicile/RER afin de diminuer la dépendance à l'automobile.

→ LE SCOT

Le SCoT indique au travers du DOO des éléments à prendre en considération pour le développement de la commune de Collégien. Ces éléments concernent principalement le développement des liaisons douces structurantes, la création d'un franchissement de l'autoroute A4 ainsi que la prise en compte du développement des transports en commun (BHNS ou TCSP). Le PADD du PLUa pris en compte ces éléments dans l'axe qui vient d'être expliqué et répond

de façon précise à toutes ces attentes visant à améliorer la place des modes actifs dans le principe des déplacements.

→ LE PDUIF/PLD PLAN LOCAL DES DÉPLACEMENTS DES SECTEURS 3 ET 4 DE MARNE-LA-VALLÉE

Le PDUIF et le PLD ont pour objectif « d'atteindre un équilibre durable entre les besoins de mobilités des personnes et des biens d'une part, la protection de l'environnement, de la santé et la préservation de la qualité de la vie, d'autre part ».

Le PDUIF fixe des objectifs clairs quant à la croissance globale des déplacements alternatifs à la voiture.

Dans cet objectif, cet axe du PADD propose de diminuer la présence et l'usage de la voiture en développant les alternatives que sont la marche, le vélo et l'utilisation des transports en commun.

Ainsi la place de la voiture est réduite au travers d'un travail sur l'équilibrage et le partage des voiries avec les piétons et les cycles.

Dans un second temps, la prise en compte des attentes du PLD concernant le redéploiement du réseau de bus sur l'ensemble du territoire et notamment la modification et le repositionnement de

certaines arrêts et la prise en compte des déplacements piétons et cycle participe à une volonté de favoriser un aménagement urbain favorable aux modes actifs.

Enfin, la prise en compte des normes de stationnement des cycles dans le PLU contribue à cette volonté d'une alternative à l'automobile pour les habitants.

→ LE SRCAE

La réduction des nuisances causées par l'utilisation de l'automobile et plus précisément dans le cadre du SRCAE (Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie), des nuisances liées à la pollution, est prise en compte notamment par la volonté de réduire la présence de l'automobile sur le territoire de la commune et au-delà.

Cela se traduit encore une fois par la réflexion sur les transports en commun.

De même, la mise en place des relais de proximité participe à une volonté de réduire les déplacements polluants sur la ville en favorisant la logique du dernier kilomètre effectué par l'habitant.

+ AXE 3- PÉRENNISER ET VALORISER LE POTENTIEL NATUREL ET AGRICOLE

ASSURER DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

→ RAPPEL DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC

La commune de Collégien s'inscrit au sein d'un écrin naturel composé d'espaces forestiers, agricoles et naturels qu'il convient de maintenir et valoriser.

En effet, la commune de Collégien est située à proximité de deux éléments naturels remarquables :

- La Vallée du ru de la Brosse que domine à l'est le centre-bourg. Avec le ru de la vallée de la Gondoire, ils forment un écrin vert d'une grande richesse biologique et paysagère - site classé au titre de la loi de 1930 - au cœur de la Ville Nouvelle, dont Marne et Gondoire poursuit la valorisation.
- La Forêt régionale de Ferrières, au sud, traversée par le GR de Pays « Vallées et forêts briardes ». Ces espaces constituent des éléments importants dans le dispositif de trame verte d'Ile-de-France.

Le développement urbain de Collégien s'est longtemps fait sans prendre en compte véritablement ces deux éléments, situés en frange de son territoire et méconnus par ses habitants.

Aujourd'hui, la mise en place du Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Péri-urbains (PPEANP) renforce la préservation de ces espaces sur les différentes communes qui forment cet écrin végétal, par une mise en valeur des espaces ouverts de la commune (espaces agricoles

et naturels)

De plus, ces entités sont source de biodiversité et abritent une faune diverse et variée qu'il convient de préserver et de faire circuler sur le territoire de la commune.

→ LES ENJEUX EN MATIÈRE DE BIODIVERSITÉ

- Pérenniser et valoriser les deux entités paysagères qui forment les grandes lignes du paysage de Collégien
- Accompagner et pérenniser le développement de la flore existante et son épanouissement à moyen terme
- Favoriser l'aménagement d'espaces verts dits relais au sein de l'espace urbanisé
- Accompagner le développement de couloirs de biodiversité sur la commune
- Influencer sur l'aménagement des parcelles privées et notamment sur la limitation de l'imperméabilisation de celles-ci
- Améliorer le fonctionnement de l'écosystème et à la stimulation du développement des biotopes tout en maintenant l'affectation actuelle des sols en zone urbanisée.

→ LES CHOIX DU PADD

ASSURER LA PROTECTION DES PLANS D'EAUX ET ZONES HUMIDES

- **Prendre en considération les points d'eau** présents sur la commune en assurant une bonne gestion de ces zones humides et en continuant la restauration/valorisation de ces zones humides.

GARANTIR LA CONTINUITÉ DES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES

- Prise en compte du zonage (zones naturelles), du **maintien d'Espaces Boisés Classés** (EBC), de la mise en place de servitudes indiquées au règlement graphique sur lesquelles les aménagements ne doivent pas entraver la circulation des espèces.
- Maintien, au sein des espaces urbanisés, des continuités au sein du tissu urbain via les coulées vertes existantes, mais aussi par une politique de bonne gestion à destination des habitants via un outil de calcul appelé **Coefficient de Biotope par Surface**, qui permet ainsi de donner des orientations d'aménagement pour les parcelles privées (limitation de l'imperméabilisation des sols, obligation de sols en pleine terre, murs végétaux...)
- Limiter les coupures créées par les axes routiers de ce réseau et mise en place de mesures pour la gestion alternative des talus autoroutiers et la réalisation d'aménagements type « écoducs » pourrait être étudiée afin d'assurer les passages sous voiries de

la faune

> Au travers de chacun des choix présentés ci-dessus, il s'agit de conforter les continuités des espaces verts tant sur le péri-urbain qu'au coeur de la zone urbanisée assurant ainsi une protection des espaces boisés et de permettre ainsi de sauvegarder leurs dimensions paysagères et écologiques

Il s'agit dans un second temps de renforcer la présence de la dimension paysagère au sein de la zone urbanisée de Collégien afin de pérenniser voire de créer les corridors de biodiversités qui traverse le territoire. Cela se traduit par une mise en valeur des espaces paysagers situés au niveau des parcs urbains.

Ce point est renforcé par la mise en place du CBS qui s'attache également à redéfinir les options d'aménagements des parcelles en limitant leurs impacts imperméabilisants et en offrant une meilleure considération de la végétalisation à l'échelle de la parcelle.

Il permet également d'apporter une réponse nouvelle suite à la disparition du Coefficient d'Occupation du Sol au travers des attentes qu'il impose.

→ LEUR TRADUCTION DANS LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DANS LE RÈGLEMENT

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation prévoient des préconisations de traitement des différents espaces verts (OAP « Paysage à vivre »)
- Inscriptions des zones humides dans les documents graphiques
- Préservation des Espaces boisés classés et des espaces récréatifs et

paysagers

- L'article 4 du règlement s'attache à définir les modalités de calcul des Coefficients de Biodiversité par Surface

- Un plan de végétalisation identifie les coefficients à mettre en place en fonction du positionnement dans la commune.

PRÉSERVER L'ACTIVITÉ AGRICOLE

→ RAPPEL DU DIAGNOSTIC

L'analyse paysagère du territoire Collégeois a identifié 26 ha de terres agricoles, soit 5 % de la commune. Même si l'agriculture est en déclin constant en terme d'activité, elle reste une donnée notable du paysage de Collégien, une source d'activité pour les 3 exploitants qui les gèrent et une composante du paysage à maintenir.

→ LES ENJEUX EN MATIÈRE D'AGRICULTURE

- Maintenir une activité agricole sur la commune pour garantir une limite à l'étalement urbain
- Pérenniser et valoriser les espaces agricoles existants
- Diversifier et promouvoir le principe d'agriculture urbaine

→ LES CHOIX DU PADD

PRÉSERVER LES ESPACES AGRICOLES

- **Limiter la consommation d'espace agricole** au travers de la volonté de la commune de ne plus construire en dehors des espaces déjà urbanisés ou programmés à ce jour
- **Éviter les processus d'échange parcellaire** participant à un

appauvrissement et un morcellement des terres et domaines agricoles

VALORISER L'ACTIVITÉ AGRICOLE

- **Offrir la possibilité de diversifier les activités** (accueil pédagogique, cueillette...)
- **Accompagner les agriculteurs** dans l'évolution des types de cultures et l'émergence de micro-projets.

FAVORISER L'AGRICULTURE DE PROXIMITÉ

- **Encourager la mise en place de structures d'accueil pour vente directe** via les relais de proximité permettant la création d'un circuit court des productions locales
- **Assurer des partenariats avec les services collectifs** de la commune (cantine du groupe scolaire des Saules, futur équipement pour personnes âgées)
- **Accompagner et informer sur les initiatives de production** individuelle ou collective au travers de programmes adaptés (jardins familiaux et vergers, plateforme de compostage...)
- **Promouvoir la consommation**

de produits locaux (vente directe, distributeur de produits locaux type légumes bio, lait...)

• **Permettre une diversification des activités présentes** au sein de la ferme de Lamirault afin d'encourager le dynamisme agricole présent sur la commune (ferme étape, vente directe, pédagogie...)

> Il s'agit de permettre de poursuivre et d'améliorer la gestion des terres agricoles et des exploitations liées afin de maintenir

l'Agriculture sur la commune

Cette volonté répond également à une attente de diversification des activités pouvant participer à une production locale.

→ LEUR TRADUCTION DANS LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DANS LE RÉGLEMENT

- Création d'un zonage spécifique pour les zones agricoles
- Règles permettant une évolution des sièges d'exploitations et bâtiments agricoles

DÉVELOPPER UNE PRODUCTION LOCALE DE L'ÉNERGIE

→ RAPPEL DU DIAGNOSTIC

Le plan climat départemental réalisé par le Conseil général de Seine-et-Marne et validé début 2011 identifie 3 objectifs principaux :

- la réduction des émissions des gaz à effet de serre,
- la réduction de la consommation énergétique,
- l'adaptation aux changements climatiques (évaluation des secteurs vulnérables à une hausse des températures : activités, industries...).

Afin de pouvoir répondre aux attentes de ces objectifs, la commune de Collégien doit prendre en compte les potentialités de productions énergétiques disponibles sur son territoire.

En parallèle, le diagnostic a établi la présence de nombreux petits plans d'eau, notamment dans la zone humide au sud de la commune dans la forêt de Ferrières et dans la partie est

du village, le lac des Brisaciers. Ces espaces doivent être pris en compte dans une gestion des cycles de l'eau et notamment dans la collecte des eaux en milieu urbain afin de limiter les « pollutions » de ces eaux.

→ LES ENJEUX EN MATIÈRE D'ÉCO AMÉNAGEMENT

- prendre en compte la possibilité qu'offre le territoire de Collégien dans la fourniture d'énergie renouvelable
- assurer une « bonne » gestion de l'eau tant sur le plan privé que public

→ LES CHOIX DU PADD

UTILISER LES ENERGIES RENOUVELABLES LOCALES DANS LES DÉVELOPPEMENTS URBAINS

- Encourager sur son territoire à l'utilisation des énergies renouvelables produites localement que ce soit dans équipements publics ou dans les

opérations nouvelles.

- Prendre en compte dans les documents d'urbanisme la possibilité de mise en place d'énergies renouvelables et d'éco-matériaux, ou veiller à ne pas interdire leur utilisation dans les constructions

> Il s'agit ici de donner la possibilité aux habitants de faire évoluer leur production d'énergie en limitant la consommation par fournisseurs et basculer vers une production personnelle liée aux énergies renouvelables pouvant être exploitées sur Collégien.

DÉVELOPPER LA PRODUCTION ET LES FILIÈRES D'ÉNERGIES RENOUVELABLES.

- **Envisager la mise en place d'un réseau de chaleur ou de chaufferies collectives** (destiné en priorité pour les équipements urbains et pour les constructions nouvelles du centre urbain) par le développement de la filière bois en étudiant la potentialité d'exploitation de l'agro-foresterie et du potentiel des déchets verts.

> Il s'agit ici de participer au positionnement de la commune dans la démarche engagée par le SCoT à l'échelle de Marne et Gondoire.

PRÉSERVER LES CYCLES DE L'EAU

- **Assurer des continuités de l'eau dans le milieu urbain**, et ce depuis les zones où la présence de l'eau est déjà très forte, notamment depuis le Parc des Loisirs et des Sports (château d'eau, brumisateurs...) et le parc de la Brosse
- **Développer la gestion alternative** des eaux de ruissellement dans les projets urbains (limitation d'imperméabilisation des sols,

règlementer les rejets dans le réseau public)

- **Valoriser une gestion exemplaire des espaces verts publics** par une récupération des eaux pluviales dans les développements urbains et dans la recherche d'une continuité écologique à l'échelle de la commune.

→ LEUR TRADUCTION DANS LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DANS LE RÈGLEMENT

- L'OAP Paysage à vivre identifie des gestions alternatives des espaces verts pour limiter les infiltrations de pesticides dans les sols
- L'article 2 du règlement illustre la volonté de prise en compte des éco-matériaux et possibilité d'isolation des constructions (recul, implantation plus libre...)
- L'article 4 du règlement s'attache à limiter l'imperméabilisation des parcelles privées et participe à la promotion des énergies renouvelables et gestion des eaux.

ARTICULATIONS AVEC...

→ LE SCOT/LE PPEANP

Le SCoT et le PPEANP se complètent quant à la protection des espaces naturels qui composent la trame bleue et verte et assurent un support pour la constitution des corridors écologiques permettant la circulation des espèces.

Le PADD du PLU répond aux attentes de ces deux documents dans la mesure où il définit les continuités des trames bleues et vertes sur la commune au travers des espaces relais à aménager en zone urbaine ainsi que la gestion des eaux favorisant la limitation des rejets.

→ LE SDAGE

Depuis la loi de transposition de la directive-cadre sur l'eau (DCE) d'avril 2004, les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), doivent être compatibles ou rendus compatibles avec « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux ». La prise en compte de la biodiversité et des biotopes présents sur la commune

ou aux abords et la volonté d'assurer des corridors écologiques ont été induits par la prise en compte des zones humides et leur préservation.

De même, l'introduction du Coefficient de Biotope par Surface visant à limiter l'imperméabilisation des parcelles, donc des phénomènes de ruissellement, intègre les enjeux Défi 8 du SDAGE liés aux problèmes de risques d'inondations et de leurs conséquences.

→ LE PPEANP

En complément de la protection des espaces naturels, le PPEANP identifie les zones considérées comme agricoles qu'il convient de faire perdurer sur le territoire de Collégien.

L'agriculture est un élément qui a été pris en compte dans le PADD par la protection, valorisation et évolution des données pour ces espaces en complément d'un classement en zone agricole de l'ensemble des parcelles concernées dans le règlement graphique.

+ AXE 4- DÉVELOPPER LA COMMUNE AU TRAVERS DU PAYSAGE

VALORISER UN PAYSAGE À VIVRE

→ RAPPEL DU DIAGNOSTIC

Le territoire de Collégien est constitué d'une pluralité d'espaces urbains, agricoles et naturels qui offrent aux habitants la possibilité de bénéficier de nombreuses ambiances et espaces à vivre proposant un cadre de vie agréable.

Cependant, ces espaces ne doivent pas être considérés uniquement comme des lieux d'agrément visuel et devront permettre une appropriation par les habitants désireux de le faire.

De même, les espaces naturels protégés ne doivent pas être sanctuarisés, mais au contraire, ils doivent participer à la constitution de lieux ouverts et permissifs.

→ LES ENJEUX EN MATIÈRE D'ÉCO AMÉNAGEMENT

- Considérer les espaces publics de Collégien comme des lieux à vivre et non à traverser
- Poursuivre l'aménagement des espaces verts publics en partenariat avec les habitants
- Renforcer le cadre de vie agréable des habitants de Collégien
- Valoriser et pérenniser le patrimoine identitaire de la commune

→ LES CHOIX DU PADD

POURUIVRE LES ACTIONS DE SAUVEGARDE ET VALORISATION DES PAYSAGES

- **Ouverture au public des espaces naturels sensibles** par un aménagement de ces espaces en cohérence avec leur classement en espace boisé classé (Bois du pré Longuet, Forêt de Ferrières) et protection des continuums végétaux.

- **Aménager des espaces destinés** à l'agriculture semi-urbaine et la micro-agriculture (jardins familiaux, vergers collectifs, maraîchage)

- **Continuer le développement des déplacements alternatifs** et leur mise en place sur les franges paysagères de la commune. Ces continuités assureront une liaison vers les zones de loisirs environnantes (Parc de la Brosse, Forêt des Ferrières, Vallée des rus de la Brosse et de la Gondoire). Ces cheminements feront l'objet d'un aménagement valorisant le traitement des espaces verts.

PÉRENNISER LE RAPPORT VILLE-NATURE

- **Mettre en place des activités ludiques et pédagogiques** (parcours de découvertes, des postes d'observations, parcours sportifs, installations faunistiques...)

- **Qualifier les franges paysagères** et assurer une gestion de l'interface entre zone urbaine et zone naturelle. Cela concerne principalement la transition entre la ZAE de Lamirault et la Forêt de Ferrières.

- **Valoriser les actions d'appropriation de l'espace public par les habitants** au travers d'opérations de sensibilisation et de communication pour sortir du rapport tout privé/tout public

- **Affirmer les axes de vues et percées visuelles** présentes depuis la commune vers la nature alentour, notamment sur la vallée de la Brosse (Rue du Lavoir, Rue des Brisaciers, promenade périphérique...)

VALORISER LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL

- **Prendre en compte les éléments du patrimoine** identitaire de la commune de Collégien comme part intégrante du rayonnement touristique (Eglise Saint-Rémi, la Halle et la ferme de Lamirault) en **créant des événements** liés à ces éléments patrimoniaux (Concert dans l'église, partenariat avec la ferme de Lamirault...)

- **Préserver ces édifices** au travers du règlement du PLU

> Il s'agit de redonner une valeur aux espaces qui constituent aujourd'hui un maillon fort de la ceinture verte régionale en désacralisant leur statut et en offrant

aux habitants la possibilité d'appropriation, d'usages partagés.

Il est obligatoire de ne plus considérer la nature comme un prolongement de l'environnement, mais comme une composante de la commune à part entière.

Ces espaces deviennent des lieux de partage et de connexion entre les habitants. Cela dans le respect des espaces tels qu'ils sont définis.

Dans un second temps, il s'agit de faire perdurer le patrimoine identitaire de la commune de Collégien que ce soit au travers d'éléments classés ou d'une architecture propre au centre-bourg.

→ LEUR TRADUCTION DANS LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DANS LE RÈGLEMENT

- L'OAP Paysage à vivre participe à cette volonté de désacraliser les espaces et identifie des aménagements possibles et en accord avec les réglementations liées à ces espaces

- Le règlement identifie les éléments de patrimoine et les périmètres liés

- L'article 6 du règlement instaure des éléments liés à l'architecture rurale propre à certaines habitations du centre-bourg.

REQUALIFIER LES ENTRÉES DE COMMUNE PEU QUALITATIVES

→ RAPPEL DU DIAGNOSTIC

Les entrées de Collégien marquent pour la plupart une arrivée sur le territoire de Marne et Gondoire. Que ce soit depuis l'Ouest en venant de Torcy, au Sud Ouest via l'échangeur A4/A104 ou depuis le sud-est, les entrées de commune influent fortement sur l'image et le potentiel d'accueil de la commune, mais aussi sur la perception du territoire.

→ LES ENJEUX EN MATIÈRE D'ÉCO AMÉNAGEMENT

- Apporter une vision moins routière de la ville
- Améliorer la perception des gens qui traversent le territoire de Collégien

→ LES CHOIX DU PADD

ATTÉNUER L'IMPACT DES GRANDS AXES

- **Paysager les franges et délaissés autoroutiers** ainsi que l'interface entre A104 et Bay 2 afin de mettre en valeur l'entrée dans le territoire de Marne et Gondoire.
- **Paysager le nœud autoroutier** (connexion A4 depuis Paris) avec la prise en compte d'un aménagement lié à la mise en place d'une voie Bus Express/Covoiturage sur l'autoroute A4.

SIMPLIFIER L'ACCÈS DEPUIS LA FRANCILIENNE

- **Aménager la voie de connexion entre A4 et A104** en supprimant le mur séparateur pour permettre aux véhicules venant de la ZAE de Lamirault de rejoindre le Nord de la commune. Cela participera à limiter le transit sur la rue de Melun en offrant un contournement routier.

AMÉNAGER L'ENTRÉE NORD-OUEST DE LA COMMUNE

- **Améliorer la qualité des espaces publics** entre Bay 2 et l'entrée Nord de Collégien le long de l'avenue Marne et Gondoire
- **Limiter et règlementer la pose de dispositifs de publicité**

> Pour chacun des 3 objectifs ci-dessus, il s'agit de limiter l'impact à la fois visuel et polluant des grandes voiries automobiles qui segmentent le territoire et n'en permettent pas une lecture globale.

Il s'agit aussi de donner une vision moins autoroutière de la commune en travaillant sur le paysagement de ces espaces et la redéfinition des entrées de commune afin d'offrir une image plus verte de la commune.

ARTICULATIONS AVEC...

→ LE SDRIF/LE SRCE

Forte de ses espaces naturels, boisés et agricoles, la région Île-de-France présente des atouts majeurs en termes de ressources naturelles et de lieux de détente et de respiration pour les Franciliens. Le SDRIF s'attache à permettre un équilibre entre la volonté de préservations maximum des espaces naturels et la nécessité de permettre aux villes d'évoluer notamment au niveau de l'augmentation des populations, des aménagements et des évolutions des attentes des habitants.

Le SDRIF a donc pour objectif de limiter la consommation foncière et de valoriser/protéger les ressources naturelles (espaces forestiers, agricoles et naturels). De même, le SDRIF et le SRCE introduisent des principes de liaisons fonctionnelles de plusieurs natures : continuités vertes, écologiques, agricoles... qui sont reprises dans les documents du PADD notamment pour les liaisons avec la Forêt de Ferrières (ZNIEFF type 1).

Conformément aux attentes du SDRIF énoncé ci-dessus, l'AXE 4 « Développer la commune au travers du paysage » apporte une réponse quant à la gestion, valorisation et préservation des espaces verts urbains, naturels et agricoles.

→ LE SCOT/LE PPEANP

Cet axe du PADD du PLU répond aux attentes de ces deux documents s'agissant notamment de la valorisation du maillon fort de l'arc boisé de l'Est parisien. Cette réponse est apportée principalement au travers d'une volonté d'ouverture des espaces naturels qui seront préservés, valorisés et aménagés dans le but d'accueillir les promeneurs, acteurs d'une nouvelle utilisation de ces espaces. Il apporte également un complément de réponse s'agissant des enjeux identifiés dans l'axe 2 du SCoT s'agissant de la prise en compte des franges mais aussi des entrées de territoire de Marne et Gondoire à valoriser (axe 2 du DOO du SCoT).

2 CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent se présenter sous deux formes :

- des OAP thématiques qui reprennent, développent et complètent une orientation forte du PADD
- des OAP sectorisées qui illustrent des volontés urbaines et permettent la mise en action des éléments présentés dans le PADD.

Dans le cadre de Collégien, la force de son paysage naturel et urbain et sa volonté de pérenniser et valoriser ces espaces dans un souci de mieux vivre pour les habitants, mais aussi d'offrir une meilleure continuité écologique ont conduit à la réalisation d'une OAP thématique sur « LE PAYSAGE A VIVRE »

Le diagnostic a également fait apparaître une volonté de densification de la zone

urbaine afin de limiter l'étalement urbain. Au travers de l'axe 1 sur la maîtrise de l'urbanisation active et solidaire, des secteurs opérationnels de centre-bourg ont été identifiés. Ces secteurs stratégiques vont évoluer fortement dans les années à venir.

Dans cette perspective, un des secteurs fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorisée permettant de définir les règles pour son évolution et de mettre en œuvre les grandes orientations du PADD (aménagement des espaces publics, évolution et mutation des emprises bâties, végétalisation des emprises privées ou publiques...)

Si des OAP de secteurs subsistent sur les sites de projet aux périmètres restreints, les OAP stratégiques se placent dans une démarche qui va au-delà de la notion de compatibilité des usages du sol et initient de nouveaux projets : c'est un pas vers une mise en œuvre opérationnelle du projet de ville.

+ ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORISÉES

INTENSIFICATION DU CENTRE-BOURG

Situé en plein centre-bourg, à deux pas des commerces et services et desservi par le transport en commun, ce secteur installé entre les rues de Melun et des Saules est aujourd'hui en grande partie constitué par un tissu composite composé à majorité d'habitats pavillonnaires et offre une possibilité de densification.

Ce secteur fait parti des secteurs que la commune entend faire muter rapidement afin de substituer le bâti ancien et parfois

désuet.

La situation de ce secteur répond aux objectifs présentés dans le PADD, notamment concernant la mixité des fonctions à l'échelle de l'îlot, la mutation des espaces privés, l'aménagement des espaces publics, l'évolution de l'activité sur la commune et la poursuite des continuités vertes.

Permettant d'assurer une continuité entre les équipements à l'Est et ceux à l'Ouest,

cette OAP répond également aux attentes de développement de la ville le long de l'axe Piétons/Cycles assurant ainsi un maillage plus complet de liaisons douces sur la commune. Il assure ainsi une desserte du parc des loisirs et des sports avec le parc de la Brosse. La végétalisation demandée pour cet axe répondra également à la volonté de poursuite des corridors écologiques.

Les typologies et formes architecturales attendues correspondent aux volontés du PADD quant à la réalisation d'un habitat répondant aux attentes des habitants de Collégien.

L'urbanisation de ce site participe donc à une volonté de ne plus ouvrir de secteur à l'urbanisation et s'accompagne d'une requalification et d'un développement du centre-bourg offrant un nouvel habitat plus écologique. Il redonne une nouvelle orientation à la commune qui avait tendance à être développée selon un axe Nord-Sud.

+ ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATISÉES

PAYSAGE À VIVRE

La multitude des espaces publics verts de la commune (parcs, squares, arboretum, alignements d'arbres...) constitue une force pour la commune de Collégien et participe au sentiment de bien-être des habitants et sûrement en grande partie à leur attachement à la commune.

Mélange de formes, de couleurs et d'essences, ces espaces verts constituent par leur uniformité, mais aussi leur particularité, une composition d'ensemble sur la commune, en complément des jardins privés et cœur d'ilots arborés.

Ils participent aussi en la création de continuités écologiques qu'il convient de promouvoir et de pérenniser.

Cette OAP s'attache à définir les particularités et spécificités de ces espaces afin d'en faire

ressortir 4 grandes ambiances paysagères en fonction de la fréquentation, de la situation géographique et de la typologie des espaces verts.

Cette OAP réponds à plusieurs enjeux qui peuvent être répartis comme suit:

ENJEUX CULTURELS

- redéfinir l'identité des paysages communaux
- valoriser les sites naturels et patrimoniaux
- diversifier et transmettre le savoir-faire et l'art du jardinier

ENJEUX SOCIAUX

- améliorer le cadre de vie des habitants
- éduquer le grand public à l'environnement
- offrir des espaces participatifs et appropriables par les habitants

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

- préserver et enrichir la biodiversité des espaces naturels,
- limiter les pollutions : intrants phytosanitaires, bâches plastiques et tissées,
- gérer les ressources naturelles : valorisation des déchets verts, économie de la ressource en eau...

→ LA DÉFINITION DES AMBIANCES :

Ces 4 ambiances ont été nommées de la façon suivante.

AMBIANCE 1- HORTICOLE

Elle concerne les espaces situés en centre-bourg, en surépaisseur du tronçon de la rue de Melun compris entre l'entrée Nord et la rue du Lavoir ainsi que l'allée du Château d'eau.

Ces espaces sont considérés comme fédérateurs et support d'événementiels urbains, se traduisant par une forte fréquentation des habitants et en proximité directe des commerces et équipements centraux.

AMBIANCE 2- PARC URBAIN

Il s'agit ici d'identifier les espaces verts publics de la commune qui ont été en partie aménagés ou le seront dans un futur plus ou moins proche. Leur programmation est souvent liée à la pratique d'activités sportives ou en relation avec les équipements situés en périphérie de la commune.

Ce sont des lieux fréquentés principalement par les riverains et desservis principalement

par des cheminements doux.

AMBIANCE 3 - NATURE AMÉNAGÉE

Ces espaces, pour la plupart naturels, constituent l'un des écrans verts de la commune de Collégien, comprenant notamment une partie de la forêt de Ferrières, le parc de la Brosse et également les espaces forestiers au Nord Est.

Ces espaces sont de fréquentation variable selon leur positionnement, mais s'apparentent à des lieux peu impactés par l'urbanisation (sauf grands axes routiers) et en liaison directe avec le milieu agricole environnant.

AMBIANCE 4 - AGRICOLE

Les terrains agricoles situés au Nord Est de la commune sont ici concernés. Même si ceux-ci ne représentent qu'une infime proportion vis-à-vis du reste des espaces verts et naturels de la commune, leur identité leur est propre et à préserver autant que possible.

→ LES ATTENTES ET OBLIGATIONS

Cette OAP oriente les aménagements et programmations possibles en fonction des 4 ambiances qui ont été définies ci-dessus.

Elle assure une continuité quant aux axes 3 et 4 du PADD, notamment sur la possibilité d'aménagement de ces espaces en fonction de leurs catégories et des possibilités qu'elles offrent. De même, l'OAP oriente la commune sur un principe d'entretien et de plantation pour chacun de ces lieux et une possibilité d'appropriation par les habitants dans l'entretien de ceux-ci.

Cette OAP participe à la volonté présentée dans le SCoT et reprise dans le PADD de

créer des espaces verts accessibles pour les habitants.

Elle participe également à une volonté de différenciation des espaces verts en fonction de leur positionnement sur la commune afin de rompre avec un traitement trop symptomatique des paysages et ouvre la vision de l'aménagement paysagers possible.

Cette OAP participe également à une réflexion sur la gestion alternative des entretiens des espaces verts visant à favoriser la simplification de ceux-ci et de limiter leur entretien permettant ainsi de poursuivre la volonté de fournir des lieux de développement du biotope sur la commune.

3 JUSTIFICATION DES ÉVOLUTIONS DU RÈGLEMENT

Le volet règlementaire du PLU de Collégien apporte deux innovations majeures à la logique du PLU précédent :

1 /UNE NOUVELLE DEFINITION DU ZONAGE

Elle répond de manière « classique » à l'objectif de retrouver des équilibres entre ce qui relève de l'urbain (le U), de l'agricole (le A) et le Naturel (le N), mais propose au sein de l'espace urbain une division novatrice. La délimitation des zones ne repose plus sur des micro-zonages, mais sur « des tracés qui assemblent ». Ces tracés seront le guide :

- d'éléments différenciateurs au sein du règlement, accompagnant la simplification à l'extrême des sous-zonages et la refonte des outils et de la structure de la règle écrite ;
- de la définition des particularités liées aux plans thématiques

2/LA SIMPLIFICATION DU RÈGLEMENT

Il porte autant sur les préoccupations fonctionnelles que sur les problèmes d'équité et de solidarité (les conditions d'occupation du sol) et conserve sa mission initiale de maîtrise de la forme urbaine dans la ville constituée. Il est cependant profondément renouvelé dans sa structure grâce :

- à l'utilisation de nouveaux outils, rendus possibles par les évolutions du Code de l'Urbanisme (servitudes de mixité sociale, coefficient de

biotope par surface, bonus lié aux performances énergétiques, etc.), mais aussi par les dispositions nouvelles conçues pour accompagner les objectifs d'intensification urbaine (mixité des fonctions, etc.) ;

- à l'abandon des sous-zonages, qui permet de traiter le règlement de l'espace urbain d'un seul tenant. Les dispositions générales reprennent en préambule les règles qui s'appliquent à l'ensemble des zones, y compris les conditions de desserte par la voirie et les réseaux, afin de concentrer la lecture du règlement des zones sur son corpus de règles spécifiques ;
- à une nouvelle composition des articles du règlement (6 articles au lieu de 13 et plus comprativement à l'ancien PLU) et d'une spatialisation de la règle au travers de plans thématiques qui permettent d'aider à la compréhension du projet.

Les évolutions majeures proposées dans le PLU rendent l'exposé « des motifs de la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables » difficilement comparable avec le zonage et le règlement actuel du PLU, approuvé en 2007. Le PLU actuel comporte ainsi 13 zones et sous zones déclinées chacune en 14 articles (soit un potentiel de 182 articles comportant parfois des dispositions générales et particulières)

+ L'ÉVOLUTION DES ZONAGES DU PLU 2007 AU NOUVEAU PLU

LA PHILOSOPHIE DU ZONAGE

→ LA DIVISION DU TERRITOIRE

Comme précisé ci-dessus, le PLU 2007 comporte 13 zones et sous zones qui morcellent le territoire Collégeois. Le nouveau zonage du PLU propose une délimitation simplifiée s'appuyant sur des éléments fédérateurs.

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).

Les zones urbaines sont :

- **La zone Urbaine Générale (UG)**, concernant 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 pour les zones d'activités.
- **La zone Urbaine Verte (UV)**, permettant de regrouper les principaux espaces verts urbains (les parcs, les jardins, les principaux

espaces verts publics, les vergers, le cimetière, les parcs de sports et les plaines sportives, le secteur de jardins maraîchers., espaces relais pour la biodiversité) et leurs équipements associés ainsi que les abords des grandes infrastructures.

- **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

→ LA DÉLIMITATION DES ZONES NATURELLES (N) ET AGRICOLES (A)

LA REDÉFINITION DES LIMITES D'URBANISATION DE LA COMMUNE

La première des choses a été de définir précisément les limites de l'urbanisation afin d'affirmer la zone déjà urbanisée et la volonté de ne pas ouvrir de nouveau secteur à l'urbanisation. Ainsi la définition précise des zones Naturelles et le basculement de certaines de ces zones en secteur Agricole ont permis de répondre à cette volonté.

D'une façon générale, les secteurs de zonage A et N ont aussi été dictés par le PPEANP orientant la définition des parcelles concernées.

L'ÉVOLUTION DE LA ZONE NATURELLE (N)

L'évolution des classifications et la simplification des sectorisations ont engendré la création de la Zone Naturelle stricte répondant auparavant aux Zones Naturelle Protégée.

Ainsi les zones N de la commune s'apparentent aujourd'hui en grande partie au périmètre de la Forêt de Ferrières et au parc de la Brosse qui est en proximité directe de la vallée de la Brosse. L'aménagement de ce parc, autrefois en 1AUzn, a été fait dans un principe de continuité naturelle et d'aménagement sommaire pour favoriser les biodiversités. Dans cet objectif, le passage en zone N est tout à fait justifié. Le zonage N a été redéfini de façon à ne plus intégrer les zones d'équipements sportifs.

En conclusion, dans le PLU :

- **les zones naturelles (N) du PLU représentent une surface de 88,79 ha**, soit une baisse d'environ 36 ha par rapport au PLU précédent correspondant principalement au classement des terrains agricoles en zone Agricole et au basculement des zones NEs en Zone UV. Cette baisse est compensée par l'absorption de l'ancienne zone 1AUzn(parc de la Brosse) dans la zone N.

LA CRÉATION D'UNE ZONE AGRICOLE (A)

Dans le cadre de la politique de promotion de l'agriculture et des circuits courts ainsi qu'au travers d'une volonté de faire perdurer et permettre l'évolution de l'activité agricole sur la commune, environ 38 ha de l'ancienne zone NEa ont été alloués à la zone Agricole. Une analyse du territoire a permis de spatialiser les terrains agricoles et les terrains ayant évolué depuis l'ancien PLU. Cela correspond aux espaces qui sont encore

cultivés de la commune ou qui ont vocation à le devenir dans un futur proche.

En conclusion, dans le PLU :

- **les zones agricoles (A) du PLU représentent une surface de 37,7 ha correspondant à la mutation des terrains situés en zone NEa et NEf**

→ LA DÉLIMITATION DE LA ZONE URBAINE GÉNÉRALE (UG)

Le découpage de l'espace urbain répond à la stratégie réglementaire établie, à savoir :

- considérer l'ensemble urbain comme un tout en se concentrant sur les enjeux;
- des tracés qui rassemblent, plutôt qu'une multitude de sous-zonages;
- une simplification de l'armature du règlement, notamment afin d'éviter les répétitions.

Ainsi l'ensemble des anciennes zones U est rassemblé dans une seule et unique zone appelée zone Urbaine Générale. La création des tracés assure une réponse quant au principe de modulation des règles sur l'ensemble de la zone au travers des plans thématiques.

En complément, un sous-zonage a été défini pour les zones d'activités et le secteur du centre-bourg.

LE SOUS-SECTEUR UGcB

Ce sous-secteur répond à une volonté de redéfinir les limites du centre-bourg de Collégien. Il se caractérise par une volonté de préserver ses caractéristiques spécifiques en termes d'architecture, d'implantation et d'activité commerciale devant être

préservées.

Il offre la possibilité de règle propre à un secteur cherchant à se densifier notamment en application d'une souplesse sur les hauteurs permises et sur les normes de stationnement.

LE SECTEUR UGACT

Les zones d'activités ne sont plus considérées comme des espaces urbains à part, mais sont intégrées à la logique urbaine d'ensemble : leurs spécificités ne résident plus uniquement dans les destinations du sol autorisées mais aussi dans l'interaction avec le milieu environnant.

Néanmoins, cette stratégie urbaine « généralisante » comporte une exception liée à la délimitation de zones urbaines vertes (UV),

Ces deux zonages particuliers correspondent aux usages et aux destinations spécifiques des espaces concernés.

Ce sont des espaces individuellement homogènes qui n'ont pas à apporter de réponses à la problématique de « la ville complexe » : leurs règles morphologiques (implantations, hauteurs...) sont simples, leurs destinations pré-établies par les occupations du sol existantes.

En conclusion, dans le PLU :

- **les zones Urbaines Générale Centre-bourg (UGcb) représentent une surface de 11,6 ha** correspondant en grande partie à la mutation de la zone UA et UB

- **les zones Urbaines Générale liées à l'Activité (UGact) représentent une surface de 101,9 ha** correspondant

à la mutation stricte de la zone UC,UI du précédent PLU ainsi que des zones 1AUix et 1AUiy aujourd'hui en cours d'urbanisation

- **les zones Urbaines Générales (UG) du PLU représentent une surface de 56,3 ha**, correspondant à la mutation des terrains situés principalement en zone UA, UB, UI. Les zones UI du centre-bourg ont été rebasculées en zone UG afin d'apporter une réflexion plus globale. De même, les parcelles anciennement situées en zone AU sont réintégrées à la zone urbaine Générale.

➔ LA ZONE URBAINE VERTE (UV)

La zone Urbaine Verte (UV) regroupe les principaux espaces verts et espaces récréatifs urbains, tant publics que privés : parcs, jardins publics, plaines de jeux, jardins vivriers, installations sportives, espaces relais pour la biodiversité.

Le PLU vise, selon la nature des espaces concernés, à assurer leur préservation et à améliorer leur dimension écologique.

Cette zone regroupe les secteurs NEs et UR de l'ancien PLU. Outre les fonctions récréatives de ces espaces, la délimitation de la zone UV intègre les notions de paysage et de biodiversité.

Tous ces espaces s'inscrivent en continuité des espaces naturels et agricoles en limite de la commune. Ils contribuent à l'identité paysagère de la commune qu'il s'agit de préserver, y compris dans le cadre de projets d'extension en veillant à l'insertion des constructions et des aménagements dans le site.

Tous ces espaces composent la trame végétale urbaine de la commune.

En conclusion, dans le PLU :

- **les zones Urbaines Vertes représentent une surface de 43,0 ha** correspondant en grande partie à la mutation de la zone NEs et UV.

→ LES TRACES

Dans le PLU, le zonage a été considéré comme un tracé afin de moins s'intéresser au contenu des zones et plus aux relations qu'elles entretiennent.

La cartographie du PLU de Collégien prend appui sur diverses caractéristiques contextuelles formant des « lignes » préexistantes :

- des linéarités liées à la nature : lisières, espaces cultivés ;
- des linéarités créées par l'homme : voies urbaines, sentiers, limites communales ou parcellaires ;
- des lignes fantômes liées à la sociologie de la ville qui n'ont pas d'existence physique, mais que tout habitant reconnaît sur un plan : centre ville, quartiers résidentiels, zone d'activités, zone sportive
- les lignes du réseau de transports publics qui parcourent la ville ;
- mais aussi des lignes préexistantes dans le PLU, réadaptées pour correspondre ponctuellement

à enjeux « morphologiques », notamment à la règle de hauteurs qui fait l'objet d'un plan thématique.

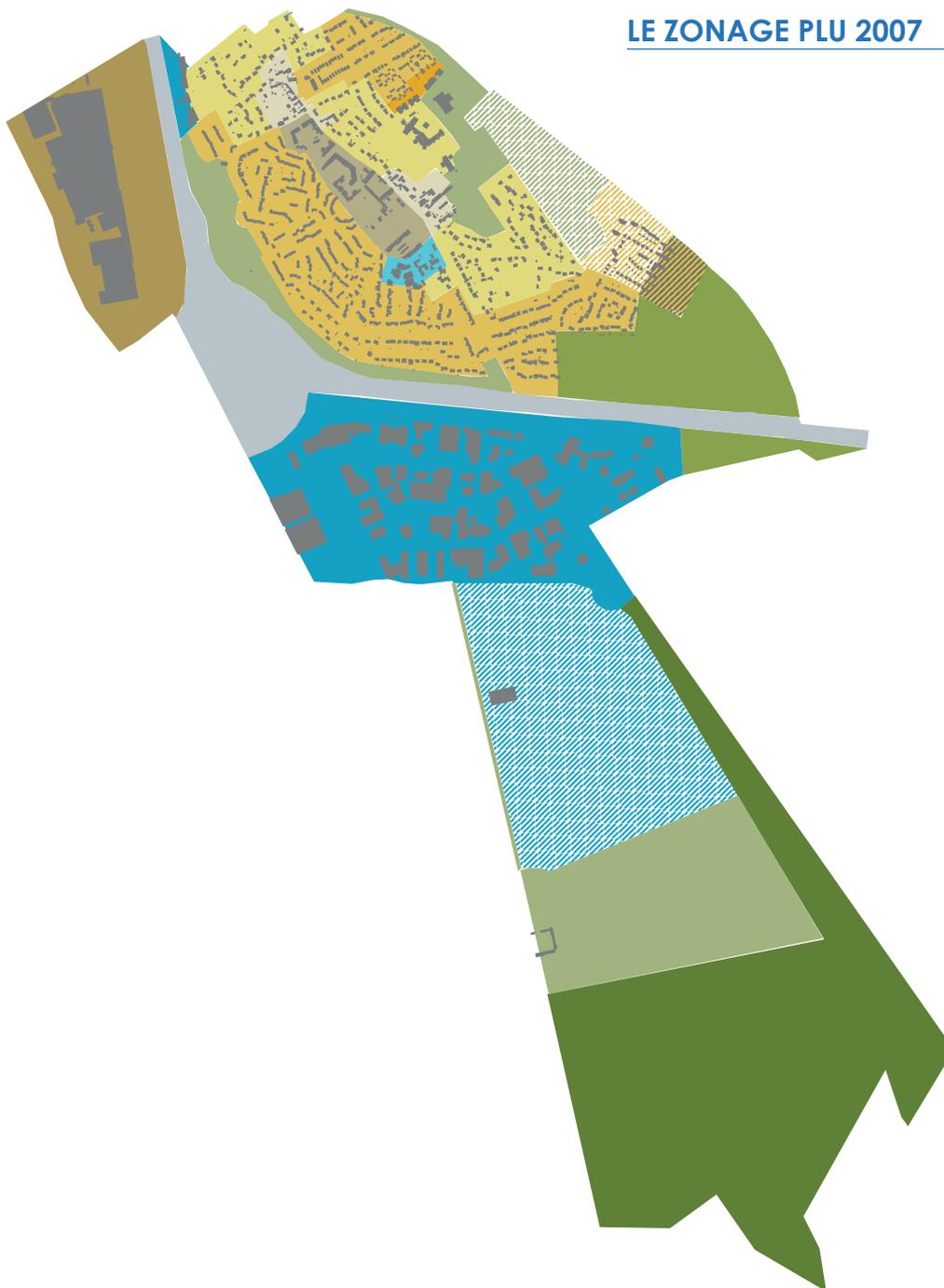
Les tracés permettent également de gommer des lignes urbaines préexistantes pour leur donner une épaisseur.

Le tracé des lignes a également été réadaptée au fur et à mesure de l'élaboration du volet règlementaire afin de s'accorder parfaitement avec l'écriture des différents articles et permettre d'assurer une modulation des règles en fonction de ces tracés.

La superposition du plan de zonage et « des tracés » permet une division de l'espace urbain autour d'enjeux thématiques ou liés aux formes urbaines reportées dans les documents graphiques illustrant 3 articles du 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).

LE ZONAGE PLU 2007



Zone				surface en ha	
UAa	UAb		Zone ancienne à sauvegarder	9	
UBa	UBb	UBc	Zone résidentielle	55,1	
	UC		Zone commercial	23,6	
	UI		Zone activité et artisanat	50,1	
	UR		Domaine Autoroutier	25,2	
NP	NEs	NEf	NEa	Naturelle	124,8
	AU		Urbanisation Future	49,4	
TOTAL				337,2	

LE ZONAGE PLU 2016



Zone		Surface en ha
UG	Urbaine Générale	56,3
UGcb	Urbaine Générale Centre-Bourg	11,6
UGact	Urbaine Générale Activités	101,9
UV	Urbaine Verte	43,0
N	Naturelle	88,8
A	Agricole	37,7
TOTAL		339,3*

* L'écart constaté avec le précédent PLU correspond à une évolution du système de projection cartographique (passage du lambert 93 au conique conforme 9)

JUSTIFICATION DES RÈGLES DÉCOULANT DES INSCRIPTIONS GRAPHIQUES

→ LA TRAME VÉGÉTALE PROTÉGÉE ET RENFORCÉE

La conservation, le développement et la protection de la trame végétale sont une des bases du projet de PLU qui se concrétise notamment au travers d'une analyse retraduite dans les OAP et dans les documents graphiques du règlement.

La trame verte au travers de l'ensemble des éléments composant le paysage naturel et habité de Collégien (bois, forêt, parcs et jardins, arbres d'alignement) s'apparente à un véritable continuum végétal qui participe aux enjeux paysagers et assure une valorisation des corridors écologiques.

Au travers des documents graphiques, cela se traduit par la préservation et l'évolution des protections graduées et adaptées :

- 72 ha d'Espace Boisé Classé (EBC) reprenant les espaces de l'ancien PLU,
- 10,5 ha d'éléments paysagers et récréatifs à préserver contre 9,8 dans le précédent PLU. Les périmètres ont évolué afin de correspondre à la réalité des espaces actuels.

De plus, des prescriptions spécifiques comme les plantations à réaliser, les terrains liés à la Trame Verte et Bleue viennent renforcer ce dispositif de protection de la trame végétale.

+ LE RÈGLEMENT ÉCRIT

A chaque parcelle du territoire communale a été affectée une zone selon le découpage défini ci-avant, en rapport avec la nature ou la vocation de la parcelle.

Afin d'apporter une vision nouvelle du règlement écrit et surtout de simplifier la lecture de ce document parfois jugé complexe par les pétitionnaires, il a été proposé de repenser la logique de ce document.

Des 13 articles réglementant l'ancien PLU, le nouveau règlement écrit s'est reconstruit au travers d'une partie commune à chaque zone illustrant les dispositions générales complétées par 6 articles apportant des spécificités pour chaque zone.

Le règlement se décompose donc de la façon suivante.

LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les dispositions générales reprennent en préambule les règles qui s'appliquent à l'ensemble du territoire communal, y compris les conditions de desserte par la voirie et les

réseaux (articles 3 et 4 du PLU 2007), afin de concentrer la lecture du règlement des zones sur son corpus de règles spécifiques.

LES ARTICLES SPÉCIFIQUES

D'une façon générale, la simplification du nombre d'articles pour chacune des zones s'accompagne d'une volonté d'uniformisation tant que possible et une meilleure lisibilité des règles dont les attentes sont pour la plupart revues pour une meilleure adaptation.

→ ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Il regroupe les anciens articles 1 et 2 du PLU qui fixent 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

Il regroupe les anciens articles 6, 7 et 8 du PLU et 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 se substitue à l'ancien article 10 du PLU. Il 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 : BIODIVERSITE ET ESPACES PARTAGES

L'article 4 apporte une réponse nouvelle quant à la disparition des articles 9 et 14 du PLU. Il fixe les règles relatives à la végétalisation et aux espaces libres de constructions par 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.

Elle permet de limiter les emprises constructibles.

→ ARTICLE 5 : STATIONNEMENTS

L'article 5 reprend les principes de l'article 12 et fixe les règles relatives aux

normes de stationnement imposées et à l'aménagement des aires de stationnement.

→ ARTICLE 6 : ARCHITECTURE ET PAYSAGE URBAIN

L'article 6 regroupe les anciens articles 12 et 13 et fixe les règles relatives à l'insertion urbaine, paysagère et architecturale des constructions.

Il établit davantage une démarche de conception des projets qu'une règle stricte : l'intégration architecturale et paysagère des projets repose sur une analyse du contexte environnant, sur le respect des sites et des qualités bâties préexistantes.

LES PRINCIPALES RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE UG

→ ARTICLE UG1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

- Cet article régleme les occupations ou utilisations du sol qui sont interdites sur l'ensemble de la zone UG. Ainsi d'une façon générale sont interdites toutes les installations ou constructions susceptibles de générer des dangers pour les habitants (installations classées, carrières, camping, dépôt...).

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- En complément de ces règles sur la destination des constructions s'ajoutent des dispositions liées à la mixité sociale et fonctionnelle des constructions.
- Elles concernent, en premier lieu et d'une façon prioritaire, les servitudes de mixité sociale qui sont spatialisées sur le

plan thématique des secteurs de mixité sociale

- Ces servitudes de mixités sociales sont définies comme suit:
 - Sur l'ensemble de la commune, tout projet de construction d'au moins 20 logements doit prévoir d'affecter au logement locatif social un pourcentage de la surface de plancher destinée à l'habitation au logement social
- Le territoire communal est divisé en 2 secteurs à savoir :
 - Secteur 1 : 25 % de logements locatifs sociaux à partir de 20 logements. Ce secteur correspond aux zones principalement pavillonnaires de la commune située en périphérie du centre.

- Secteur 2 : 50 % de logements locatifs sociaux à partir de 20 logements. Ce secteur correspond principalement au centre-bourg et répond au secteur stratégique permettant une densification du centre.
- La nécessité d'atteindre les 25 % de logements sociaux sur la commune a entraîné la création d'un sous-secteur en 100 % de logements locatifs sociaux correspondent à des opérations de logements sociaux existantes qui ne pourront en aucun cas changer d'affectation (pas d'acquisition) afin d'éviter la diminution du parc de logements sociaux sur la commune.
- Elles concernent, en second lieu, la volonté de mixité des fonctions urbaines dans le secteur UGcb et notamment sur la rue de Melun en imposant pour toute opération supérieure à 30 logements la création d'activités de bureaux, de commerces, d'artisanat ou des équipements en rez-de-chaussée côté espace public. Cela a pour but de répondre aux attentes du PADD quant à la ville active.

→ ARTICLE UG2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- Cet article régleme :
 - l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
 - l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

L'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Il définit le positionnement des constructions sur l'ensemble de la commune.
- D'une façon générale, elle permet une implantation assez souple tout en évitant les implantations en « fond de parcelle » **déconnectées de l'espace de la rue ou traitant les retraits sous forme de parking.**
- Ainsi les implantations se font soit à l'alignement, soit en retrait de 0 à 6 m par rapport à cet alignement.
- La gestion des retraits est règlementée tant sur le plan du traitement des marges de recul que sur le pourcentage de construction à mettre à l'alignement.
- Le but recherché dans la liberté laissée quant à l'implantation à l'alignement ou non participe à une volonté de préserver un rapport à l'espace public plus aéré permettant à la fois une modulation des retraits, une possibilité donnée quant à la recherche d'un nouvel agencement pour les pavillonnaires périphériques, mais aussi pour la création d'une interface végétalisée aux abords des voies,
- Par ailleurs, les débords sur l'espace public sont autorisés, sous conditions, pour l'isolation par l'extérieur des constructions existantes afin d'améliorer leurs performances énergétiques.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- La règle générale permet l'implantation sur les limites séparatives, mais ne l'impose pas. La règle s'appuie davantage sur une adaptation au contexte au travers de ses dispositions particulières (accroches aux constructions contiguës, etc..)
- Les valeurs d'implantation par rapport aux limites séparatives sont les mêmes pour l'ensemble de la zone UG, aucune spécificité n'est apportée pour les zones UGcb et UGact.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- Elles assouplissent les deux réglementations précédentes en cas de particularités de la parcelle ou de la construction. Notamment lorsque le linéaire de gabarit induit une forme urbaine continue, l'implantation des constructions doit se faire sur une partie du linéaire de gabarit
- Elles permettent de prendre en compte les évolutions des constructions existantes, mais aussi dans le but :
 - d'autoriser des continuités végétales
 - d'améliorer les performances énergétiques de la construction.
- Des alignements sont parfois imposés aux documents graphiques. Ils illustrent une volonté de maintenir l'ordonnement des constructions sur certains axes.

→ ARTICLE UG3 : HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

L'article 3 fixe une hauteur maximale de façade, appelée le « plénum », établie au regard des morphologies bâties existantes et des objectifs d'intensification ou inversement de préservation des paysages.

- La définition des hauteurs pour les constructions a été simplifiée sur l'ensemble de la zone UG et spatialisée sur un plan thématique Plafonnement des Hauteurs favorisant une lisibilité rapide pour les pétitionnaires et services instructeurs.
- Les hauteurs sont spécifiées directement sur ce plan et correspondent à une hauteur maximale de façade. La définition de ces hauteurs s'appuie sur la relecture du PLU de 2007 et la mise en place des tracés expliqués ci-dessus qui permettent d'affiner les hauteurs dans une même zone
- Des particularités, figurées sur le plan, sont apportées pour certaines zones afin d'assurer une continuité de volumes avec les bâtis existants.
- D'une façon générale, les hauteurs :
 - ont été revues avec une légère hausse permettant d'assurer une meilleure densification du territoire urbanisé et limitant les emprises au sol des constructions
 - participent à une volonté de cohérence avec la réalité du tissu existant et dans un souci d'insertion harmonieuse avec les constructions.
 - Le centre-bourg offre la possibilité

d'une plus grande hauteur pour permettre une densification. Les hauteurs sont ensuite uniformisées dans les lotissements périphériques

- De même, aux abords des zones naturelles, les hauteurs ont été modulées à la baisse (zone UGact) afin de limiter l'impact des constructions sur les lisières vertes et assurer une transition moins brutale
- La réglementation des hauteurs pour les équipements publics est laissée libre.
- Dans les secteurs permettant l'implantation de commerces ou d'activités en RDC, un bonus de 1 m offrant la possibilité de réaliser des RDC plus haut permet de répondre aux attentes de mixité des fonctions.
- Les hauteurs sont calculées :
 - du terrain naturel à l'égout de toiture ou acrotère
 - au point milieu de la construction ou, le cas échéant, des différents volumes qui la composent.

➔ **ARTICLE UG4 : BIODIVERSITE ET ESPACES PARTAGES**

L'article 4 est divisé en deux sections, la première définissant un objectif de végétalisation au travers du Coefficient de Biotope par Surface (CBS) et de la surface de pleine terre (PLT), la deuxième est relative aux espaces partagés.

LES IMPACTS DU CBS ET DU COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

- 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 de Biotope par Surface 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 ratio de pondération pour chacune d'entre elles permettant de prendre en compte cette différence d'efficacité.
- A ce titre, le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) 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 impose donc un taux de pleine terre à réaliser ainsi qu'un Coefficient de Biotope par Surface. Ces attentes sont spatialisées sur un plan thématique « plan de végétalisation ».
- Les coefficients ont été définis en fonction des positionnements sur le territoire Collégeois, d'une volonté de renforcer les zones vertes privées et le désir de poursuivre les corridors écologiques sur des secteurs stratégiques de la ville ainsi qu'au travers de tests effectués sur les typologies existantes.

PRINCIPE DE CALCUL DES CBS

- Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) est calculé selon la formule suivante :
$$\text{CBS} = \frac{\text{Surface Eco-Aménagée}}{\text{Surface de la parcelle}}$$
- La surface éco-aménagée est la somme des surfaces favorables à la nature sur la parcelle, pondérées le cas échéant par un ratio correspondant à leurs qualités environnementales.
- Les surfaces sont pondérées par des ratios correspondant au type d'utilisation et de revêtement utilisés sur la parcelle.

C'est un changement de paradigme dans la conception des projets : la densification est possible, mais pas à tout prix, elle doit anticiper son coût environnemental sur le long terme et contribuer à l'objectif de renaturation de la trame urbaine, de la trame

grise.

La loi ALUR permet de mettre en œuvre ce nouvel outil. Son effet sur les droits à construire et les formes urbaines produites comporte une part d'inconnue. Le règlement du PLU prévoit ainsi des dispositions alternatives en cas d'impossibilité d'atteindre le CBS imposé, liées notamment aux caractéristiques du sol ou à la configuration des parcelles. La justification d'une impossibilité technique à la réalisation du CBS imposée doit ainsi être motivée pour des principes liés à la constructibilité et non à la réalisation d'aménagements incompatibles avec l'esprit de la règle (exemple : création de stationnements en surface imperméable).

ESPACES PARTAGÉS

Afin de favoriser la vie collective et les comportements éco-responsables, certains usages peuvent être déduits du calcul du CBS : ils constituent des espaces partagés qui n'ont pas d'impact direct sur le développement de la biodiversité et la perméabilité des sols, mais dont la réalisation ne doit pas être défavorisée par la mise en place du CBS.

Par exemple, une aire de jeux dans un ensemble résidentiel est un élément créateur de lien social pour ses habitants, mais n'a pas de valeur écologique, n'est pas une surface éco-aménagée. Le PLU intègre ainsi la notion d'espace partagé à la conception des projets. Ils sont notamment liés aux espaces de convivialité, aux services mutualisés, à l'agriculture urbaine hors-sol, aux interactions entre espaces privés et publics.

Cette novation répond, entre autres, aux objectifs du projet de la commune relatifs au lien social, à la vie extérieure

et à l'alimentation. Il est ainsi imposé aux opérations de plus de 30 logements de disposer d'un espace partagé tel que défini dans le règlement

→ ARTICLE UG5 : STATIONNEMENT

- L'article stipule les attentes en matière de stationnements automobiles et intègre une nouvelle réglementation s'agissant du stationnement des cycles.

LE STATIONNEMENT AUTOMOBILE

- Il réglemente notamment les conditions d'accès au stationnement et le nombre de places automobiles nécessaires à réaliser pour un fonctionnement optimal des constructions en fonction de la nature de celles-ci. Ces normes ont été harmonisées pour l'ensemble de la zone hormis pour la zone UGcb dont les dispositions spécifiques pour l'habitat réduisent le nombre de places à réaliser du fait de la proximité des transports en commun.
- Une optimisation du stationnement est introduite dans le règlement par la réduction des places à réaliser si les constructions offrent la possibilité de voiture en autopartage ou électrique.
- Le règlement anticipe le développement de l'autopartage et des voitures électriques en imposant des bornes de recharge au-delà d'une taille d'opération minimum.
- Une réduction de la norme de places imposée est mise en place dans le cas de mise à disposition de véhicules électriques en autopartage afin d'encourager les nouvelles mobilités et

de nouveaux usages

- La réalisation des stationnements en ouvrage (souterrain, dans le volume de la construction...) à partir de la création de 20 places, pour au moins 70 % des places réalisées. Il limite, de fait, le stationnement en surface, toujours dans une logique d'optimisation et de libération du sol pour d'autres usages et d'amélioration du paysage urbain.

Cette optimisation répond aux attentes du PADD concernant la limitation de la présence de l'automobile en ville.

LE STATIONNEMENT DES CYCLES

- L'article 5 apporte une notion de quantifications et d'accessibilité pour la réalisation des locaux destinés aux stationnements des cycles pour toute création de surfaces de plancher supérieures à 300 m²
- Les emplacements peuvent être implantés à l'intérieur des constructions comme dans les espaces extérieurs, à condition d'être couverts (auvents..) et de disposer des équipements adaptés (arceaux..).

Cette obligation de création de locaux pour les cycles correspond à la volonté de promotion des modes de déplacements actifs et de simplification des utilisations des cycles.

→ ARTICLE UG6 : ARCHITECTURE ET PAYSAGE URBAIN

- Les nouvelles constructions ainsi que les interventions sur les bâtiments existants doivent exprimer une création

architecturale en accord avec les principes d'ordonnancement propre à la commune.

- Cet article s'articule autour de 4 grandes thématiques

L'ASPECT EXTÉRIEUR DE LA CONSTRUCTION

- Le règlement stipule que « 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 ».
- Sont donc ainsi définies les volontés d'unités architecturales au sein d'une même construction, le traitement des RDC y compris des devantures commerciales, les couvertures ainsi que la gestion des extensions et bâtiments annexes

TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES

- Les traitements des espaces laissés libres de toutes constructions sont en partie définis au travers de l'article 4 du règlement, notamment concernant la végétalisation de ceux-ci.
- Sont ici principalement définies les orientations quant au type de plantation à réaliser sur la parcelle dans un souci de renforcement des niches écologiques.

GESTION ET TRAITEMENT DES LIMITES PARCELLAIRES.

- La bonne gestion des limites entre public et privé est primordiale dans l'aspect et l'identité de la commune.

- Une importance doit être donnée à l'interface qu'assure la clôture et à l'aspect qu'y en transparait. Elle offre parfois une vision fermée de la parcelle ou au contraire très ouverte par l'absence de clôture.

- Le règlement fixe les normes relatives à la hauteur, aux matériaux et à la gestion des vides et des pleins.

L'ARCHITECTURE « RURALE »

- L'architecture de Collégien intègre en partie des bâtiments dits ruraux qu'il convient de préserver.
- Des règles particulières s'appliquent aux traitements de ces bâtiments dans le but de faire perdurer cette architecture s'agissant notamment des extensions, du traitement des façades existantes et du traitement des limites.

Ces 4 thématiques répondent en grande partie à une volonté de bonne gestion des espaces libres et une meilleure intégration du végétal sur la parcelle donc de la poursuite des couloirs de biodiversité.

Cela répond aux attentes du PADD quant à la présence de la nature en ville et de la poursuite des corridors de biodiversité.

LES PRINCIPALES RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE UV

- Seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des parcs, des installations sportives et des jardins vivriers, des équipements et installations publiques ou d'intérêt collectif.
- Les règles d'implantation par rapport aux limites publiques ou séparatives sont souples et renseignées, car obligatoires : les constructions devront s'implanter soit en limite, soit en observant un retrait supérieur ou égal à 2,50 m à compter des limites.
- Les hauteurs sont limitées à 8 m, mais cette limitation ne concerne pas les éventuelles constructions techniques en hauteur de type mâts et les équipements publics
- Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité. Les aires de stationnement en surface doivent ainsi être aménagées avec des revêtements perméables.
- **Les règles de la zone UV portent ainsi principalement sur les usages autorisés et leur intégration au paysage avec un objectif de développement de la biodiversité et de perméabilité du sol.** Les règles « morphologiques » sont réduites au maximum, afin de permettre une diversité d'échelle de projet (du stade à l'aire de jeux par exemple).

LES PRINCIPALES RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE A

- La zone Agricole (A) a pour vocation de préserver et valoriser les terres agricoles de la commune offrant une possibilité d'offre en circuit court.
- Elle permet de réglementer les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles, pastorales ou forestières :
 - Ainsi, toute occupation et utilisation du sol est interdite à l'exception des constructions et installations, classées ou non, nécessaires à l'exploitation agricole. Cette disposition a pour but de limiter les constructions en définissant les destinations précises liées à l'exploitation agricole. Ainsi, toutes autres constructions nouvelles d'activités ou d'habitation non liées à une exploitation agricole restent interdites (art. A1).
 - Seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.
- **L'article A1** précise également que toute occupation et utilisation du sol est ainsi interdite sauf exception, notamment :
 - les extensions et les annexes des bâtiments existants à usage d'habitation, sous réserve de ne pas dépasser une emprise au sol de 20 m², conformément aux évolutions

législatives récentes, mais limitées à une seule fois pour éviter le phénomène d'extensions intensives

- les dispositifs de mise en œuvre d'énergies renouvelables intégrés aux éléments architecturaux des constructions. Il s'agit notamment de permettre le développement des énergies renouvelables sans permettre la réalisation de « ferme solaire » au détriment des espaces cultivés (art. A6).
- Les autres principales dispositions du règlement portent sur :
 - un recul des constructions à 10 m minimum à compter de l'alignement afin d'éviter les implantations en limite et conserver le caractère végétal de

la zone tant que possible (art. A3),

- une limitation des hauteurs à 12 m pour les constructions à usage agricole et 7 m pour les autres afin de limiter les impacts visuels des constructions.
- Des dispositions concernant la gestion de la biodiversité en milieu naturel au travers d'une obligation de réalisation de haies « vives et poreuses » afin de permettre la circulation de la petite faune et la diversification des essences végétales (art.A6).
- Une obligation de gestion écologique des stationnements par l'utilisation de matériaux perméables favorisant une infiltration naturelle des eaux de ruissellement dans les sols (art. A5)

LES PRINCIPALES RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE 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.

L'article N1 précise que toute occupation et utilisation du sol est ainsi interdite

- Les autres principales dispositions du règlement suivent les mêmes logiques que le règlement de la zone agricole, à savoir :
 - une implantation des constructions soit à l'alignement, soit à 4 mètres minimum, à compter de l'alignement afin de conserver le caractère végétal de la zone tant que possible (art. A3),
 - une limitation des hauteurs des constructions fixée à 10 m

- Des dispositions concernant la gestion de la biodiversité en milieu naturel au travers d'une obligation de réalisation de haies « vives et poreuses » afin de permettre la circulation de la petite faune et la diversification des essences végétales (art.A6).

- Une obligation de gestion écologique des stationnements par l'utilisation de matériaux perméables favorisant une infiltration naturelle des eaux de ruissellement dans les sols (art. A5)