



Département de Seine-et-Marne

---

## Commune de COLLEGIEN

# Plan Local d'Urbanisme

## Modification n°2

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 :	16/12/2021
Modification n°2 approuvée le :	20/04/2023

# Sommaire

A- Objets et motifs de la procédure de modification .....	3
B- Choix de la procédure.....	4
C- Les modifications proposées.....	6
C1. Passage de la zone d'activités de la rue des Coutures de la zone UG vers le secteur UGact. ....	6
C2. Extension de la zone Urbaine Verte (UV) .....	6
C3. Création du secteur UGcba .....	7
C4. Ajout de prescriptions graphiques pour la protection de la nature en ville .....	8
C6. Création de l'emplacement réservé n°1 .....	19
C7. Clarification article UG5 « Réalisation des aires de stationnement ».....	19
C8. Mise à jour des annexes .....	20

## A- Objets et motifs de la procédure de modification

---

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, puis d'une procédure de modification de droit courant n°1, approuvée le 16 décembre 2021.

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

### 1/ Assurer une meilleure maîtrise de son urbanisation

Dans un contexte de forte pression immobilière alors que de nombreuses opérations sont en cours sur la commune, avec un nombre prévisionnel en logements conséquent (notamment la ZAC Cœur de Village avec 175 logements prévus), il s'agit dès lors de maîtriser les possibilités de construction de logements sur certains secteurs en raison des motifs suivants :

- Empêcher la construction de logements sur la zone d'activité de la rue des Coutures, située aux abords des grandes infrastructures autoroutières et ne permettant pas d'assurer une qualité de l'habitat en raison des nuisances phoniques, pollution de l'air causée par le trafic intense, l'existence des conduites de gaz dans le sous-sol. Un changement de zonage, de UG vers UGact est proposé sur ce secteur d'environ 1ha actuellement occupé par 4 entreprises.
- Limiter l'artificialisation des sols en agrandissant la zone urbaine verte UV entre le secteur des Brisaciers et l'avenue Michel CHARTIER, actuellement en zone UG (parcelle de 1 500m<sup>2</sup>) afin de préserver le « poumon vert » situé à l'Est du centre bourg ;
- Encadrer le niveau de densification sur une partie du secteur de la zone UGcb (centre bourg). Il est proposé de créer un secteur spécifique UGcba, centre bourg ancien (une dizaine de parcelles, environ 5 000m<sup>2</sup>), avec des règles plus strictes s'agissant des implantations, du traitement des toitures, des stationnements, ainsi qu'une limitation des hauteurs (passage de 12,5m à 9,5m).

### 2/ Renforcer les dispositifs de protection de la nature en ville

- Dans un objectif d'adaptation aux changements climatiques, nécessitant de préserver des îlots de fraîcheur en ville et la trame verte urbaine ou arborée ;
- Dans un objectif de lutte contre l'artificialisation des sols et de préservation *de la* biodiversité urbaine ;
- Dans un objectif de préservation des paysages de la commune, fortement imprégnés par la présence de la végétation.

A ce titre, le projet de modification propose de modifier les documents graphiques :

- En complétant l'identification des plantations d'alignement à conserver, avec 8,8 km de linéaires d'arbres identifiés ;
- En identifiant certaines arbres isolés remarquables (24 arbres sont proposés) ;
- En créant une nouvelle catégorie « Espace Vert Protégé » (EVP) au droit des bosquets urbains et cœurs d'îlots à préserver (22 secteurs sont proposés, représentant une surface totale de plus de 21 000m<sup>2</sup>).

L'ensemble de ces nouvelles protections seront instituées conjointement au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, pour lesquels le règlement littéral sera complété afin d'établir les dispositions nécessaires à la préservation de la trame verte urbaine.

Ces nouvelles protections complètent les prescriptions déjà existantes dans le PLU de Collégien, favorable au maintien des trames verte et bleue urbaines (Espaces Boisés Classés, Espace Paysager ou Récréatif à Protéger, Plans d'eau, cours d'eau, zone humide avérée, zone humide potentielle).

**3/ Création d'un emplacement réservé pour l'extension du cimetière et un aménagement paysager sur les parcelles adjacentes.**

**4/ Clarification article UG5** « Réalisation des aires de stationnement » avec une remise en forme du règlement littéral pour rendre davantage compréhensible les règles actuelles, distinguant les opérations de plus ou moins 20 logements.

**5/ Mise à jour des annexes :**

- arrêté préfectoral n°2022/DDT/SEPR/89 du 08/07/2022 portant approbation du nouveau classement sonore des voies ferroviaires,
- arrêté préfectoral n°2023/13/DCSE/BPE/SERV du 16/01/2023 instituant des servitudes d'utilité publique autour des canalisations de gaz,
- délibérations communales instituant des périmètres d'études sur les secteurs des Arbousiers (délibération du 23/09/2021) et des Brisaciers (délibération du 29/09/2022),
- convention de Projet Urbain Partenarial (délibération du conseil municipal du 23/03/2023).

Les modifications proposées entraînent une réduction des constructibilités admises. Cette réduction reste néanmoins mineure à l'échelle de l'ensemble de la zone UG et reste compatible avec les objectifs de densification et de production de logements inscrits dans le SCOT et le PLH de la Communauté d'agglomération de Marne et Gondoire. Ces réductions de constructibilité permettent de mieux encadrer la densification « diffuse », hors opération d'ensemble, et préfigurent la mise en application de la loi Climat et Résilience et du principe « Zéro Artificialisation Nette (ZAN) » pour lequel la nomenclature établie par décret tiendra compte de l'artificialisation des boisements urbains.

## B- Choix de la procédure

---

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 (EPCI) compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;

5° créer des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC).

**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 des modifications règlementaires 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° 2 du plan local d'urbanisme de Collégien est dispensée d'évaluation environnementale (Décision délibérée / n° MRAe AKIF-2022-015 du 15/12/2022) ;
- enquête publique ;
- approbation par délibération du conseil municipal.

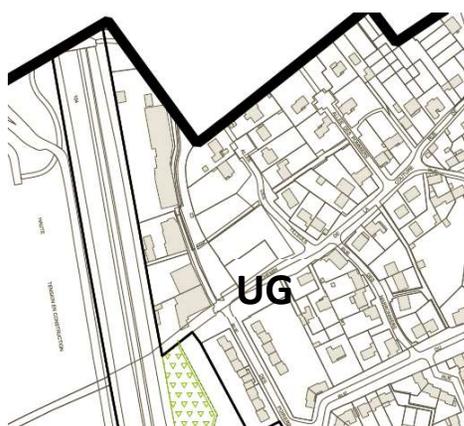
## C- Les modifications proposées

### C1. Passage de la zone d'activités de la rue des Coutures de la zone UG vers le secteur UGact.

Il est proposé de modifier de zonage la zone d'activités de la rue des Coutures de la zone UG vers le secteur UGact, afin d'empêcher la mutation du secteur en logement :

- En raison des nuisances phoniques, pollution de l'air causée par le trafic intense (autoroute A104), l'existence des conduites de gaz dans le sous-sol ;
- Afin de préserver le tissu économique local.

ZONAGE ACTUEL



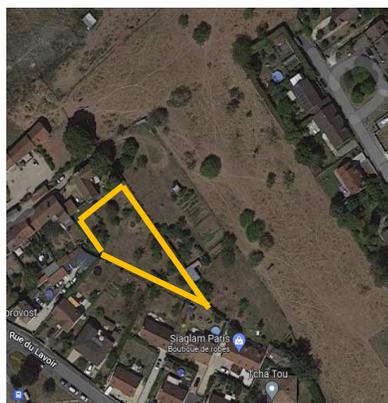
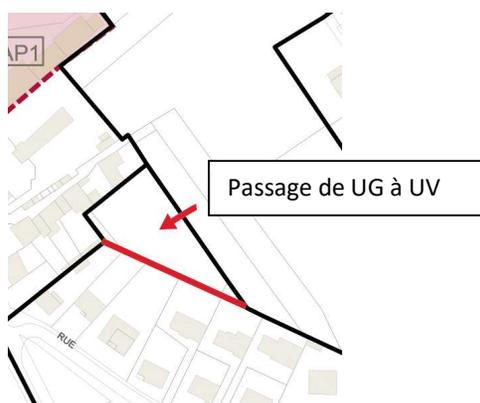
ZONAGE MODIFIÉ



Ce changement de zonage entraîne par ailleurs une actualisation du Plan des secteurs de mixité sociale. Ce secteur devenant « sans servitude » à l'instar de l'ensemble des zones UGact, la construction de logements n'y étant plus autorisée. Les autres plans thématiques ne sont pas modifiés, y compris le Plan des commerces, ce secteur n'étant pas ouvert à cette destination en compatibilité avec le DAAC.

### C2. Extension de la zone Urbaine Verte (UV)

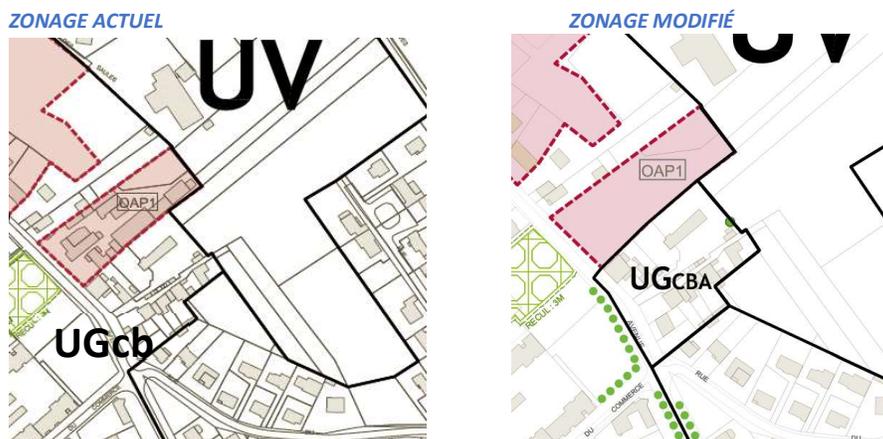
Il est proposé d'agrandir la zone urbaine verte UV entre le secteur des Brisaciers et l'avenue Michel CHARTIER, actuellement en zone UG, sur une surface d'environ 1 500 m<sup>2</sup> afin de limiter l'artificialisation des sols sur des terrains non bâtis en fond de parcelle, participant au « poumon vert » de la commune.



Les plans thématiques du règlement (Mixité sociale, Hauteur, Végétalisation) sont actualisés pour prendre en compte ce changement de zonage.

### C3. Création du secteur UGcba

Il est proposé la création du secteur UGcba pour limiter la densification urbaine et préserver l'architecture initiale d'anciennes habitations sur un secteur de la zone UGcb (centre bourg) entre le secteur des Brisaciens et l'avenue Michel CHARTIER.



La création de ce secteur vise trois points de modification du règlement littéral :

- Implantation par rapport aux voies,
- Hauteur et traitement des toitures,
- Stationnement

#### **Ajout à l'article UG2 IMPLANTATION / Implantation par rapport aux voies et espaces publics (page 40)**

- Dans le secteur UGcba, les constructions nouvelles devront respecter la même implantation que les constructions existantes sur le terrain à la date d'approbation de la modification n° 2 du PLU.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions et aux annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup>.

Il s'agit principalement de maintenir les ordonnancements bâtis existants (par exemple en cas de démolition / reconstruction).



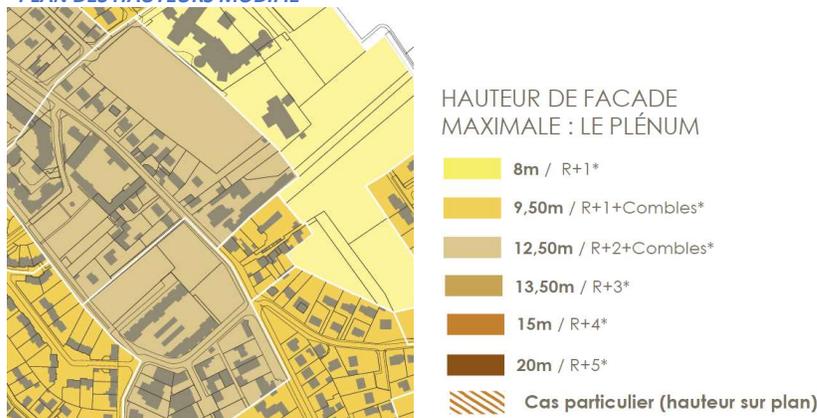
#### **Ajout à l'article UG3 HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS / Implantation par rapport aux voies et espaces publics (page 46)**

- Dans le secteur UGcba, les toitures terrasses ne sont pas autorisées. Les toitures devront être à deux pans, selon le même sens de faîtage que les constructions voisines et suivant une pente similaire. La couverture devra être en terre cuite et d'une teinte similaire aux constructions voisines.

Il s'agit de maintenir les volumétries existantes et l'aspect général des toitures.

Le Plan des hauteurs est également modifié avec une réduction de la hauteur autorisée sur le secteur UGcba, qui sera limité à 9,5m (R+1+Combles), contre 12,5m auparavant.

#### PLAN DES HAUTEURS MODIFIÉ



#### Ajout à l'article UG5 STATIONNEMENT / Réalisation des aires de stationnement (page 55)

- Dans le secteur UGcba :

La création de stationnements souterrains est interdite.

Il s'agit notamment de limiter la possibilité de démolition / reconstruction avec regroupement de parcelles et production d'une opération de logements collectifs avec stationnements souterrains.

#### C4. Ajout de prescriptions graphiques pour la protection de la nature en ville

Les nouvelles prescriptions graphiques proposées sont issues d'un pré-repérage (photographie aérienne) et de visite de site. L'ensemble de ces nouvelles protections seront instituées conjointement au titre des articles L.151-19 (protection des paysages) et L.151-23 du code de l'urbanisme (protection de la biodiversité), pour lesquels le règlement littéral sera complété afin d'établir les dispositions nécessaires à la préservation de la trame verte urbaine.

#### Modification et ajouts au sein des dispositions relatives à la protection du cadre naturel (page 25 et 26)

A noter : la section « Plantations d'alignement à conserver ou à créer » figurait dans le règlement du PLU approuvé, sans que des éléments soient identifiés aux documents graphiques. Cette section est modifiée. La section relative aux « Espaces Verts protégés (EVP) et arbres isolés remarquables » est nouvelle.

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

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

- Les constructions, installations et aménagements ne doivent pas compromettre leur conservation et devront expressément prendre en compte la présence des arbres et plantations existantes. Toutefois, l'abattage pourra être autorisé exceptionnellement dans les cas suivants et sous réserve de justifications avérées :

- pour des motifs de sécurité ou liés à l'état sanitaire des plantations,

- pour réaliser un accès de desserte à un équipement public ou d'intérêt collectif en raison de la configuration du site ou des besoins fonctionnels du projet.
- En cas de destruction d'un élément végétal, une replantation sur place afin de ne pas rompre l'alignement, ou en compensation sur le tènement, pourra être exigée à l'aide d'essences similaires ou plus adaptées à leur environnement. Les essences replantées devront être de même force à maturité et seront choisies de manière à conserver la cohérence paysagère de l'alignement. Lors de la replantation, les sujets disposeront au minimum de 20 cm de circonférence et d'1 m de hauteur.
- La modification de l'alignement sera autorisée afin de poursuivre un objectif d'intérêt général, notamment lors de travaux de requalifications de voirie et de développement des mobilités alternatives à l'automobile.
- Un recul des constructions, relatif à la taille du houppier, pourra être demandé aux abords des alignements identifiés afin de préserver la végétation et son potentiel de développement.

Les règles visent à protéger l'ensemble des alignements identifiés, avec toutefois des possibilités de modifications, notamment pour la réalisation de travaux d'intérêt général.

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

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

- Les constructions, installations et aménagements ne doivent pas compromettre le caractère végétal ou paysager de ces espaces et devront expressément prendre en compte la présence des arbres et plantations existantes.

Toutefois, l'abattage pourra être exceptionnellement autorisé dans les cas suivants et sous réserve de justifications avérées :

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

Les règles visent à protéger l'ensemble des éléments identifiés, avec des toutefois des possibilités de modifications, notamment pour la réalisation de travaux d'intérêt général ou de petites constructions ou extensions (limite de 10% de l'EVP) nécessaire à l'évolution des constructions existantes sur les terrains concernés (qui ne remettent pas en cause l'intégrité de l'espace vert protégé et leur apport à la trame verte urbaine).

### Modification des documents graphiques (Planche Nord et Sud)

Les éléments de nature en ville à préserver sont les suivants (vue générale) :



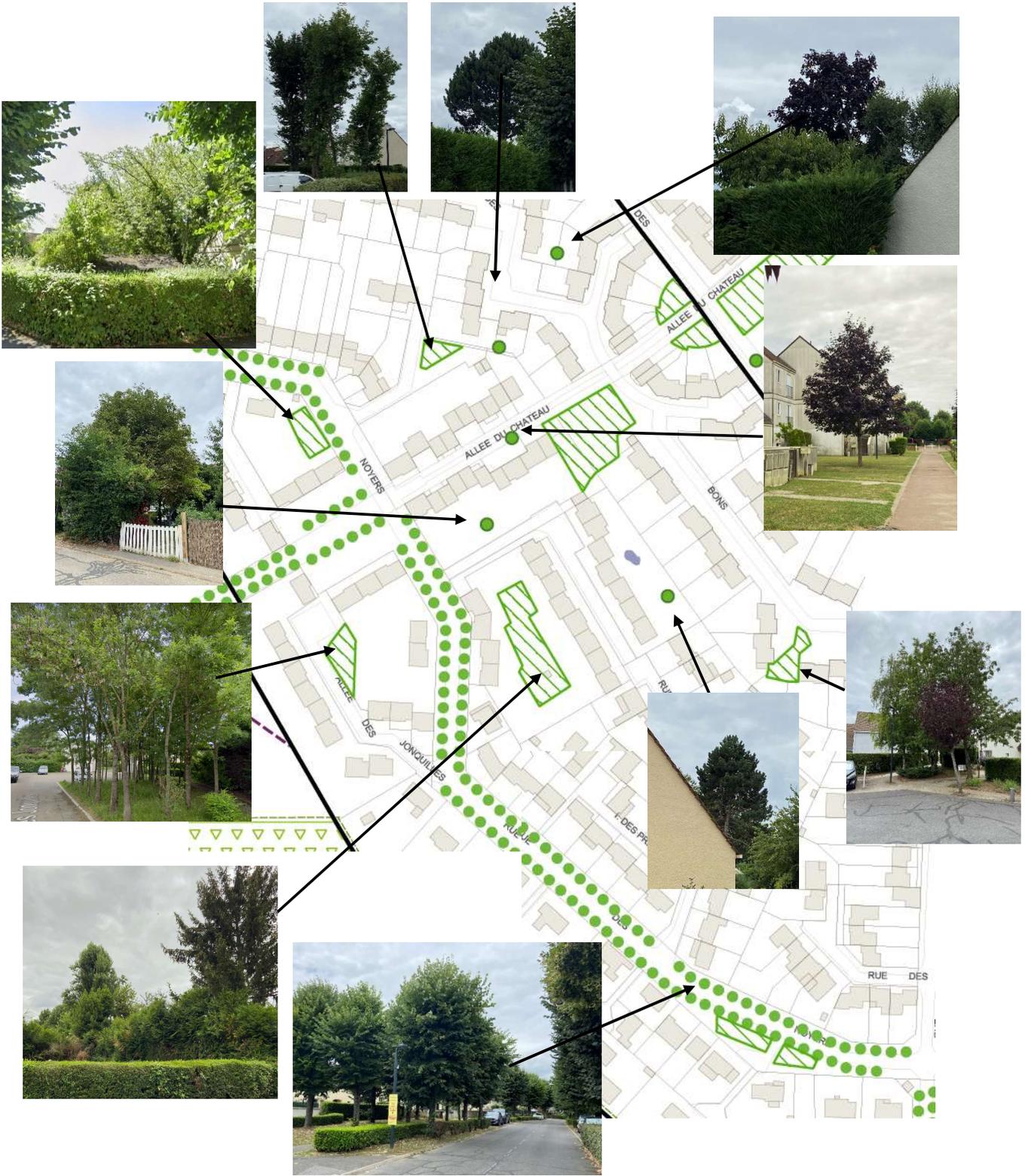
Zoom (du Nord au Sud) :



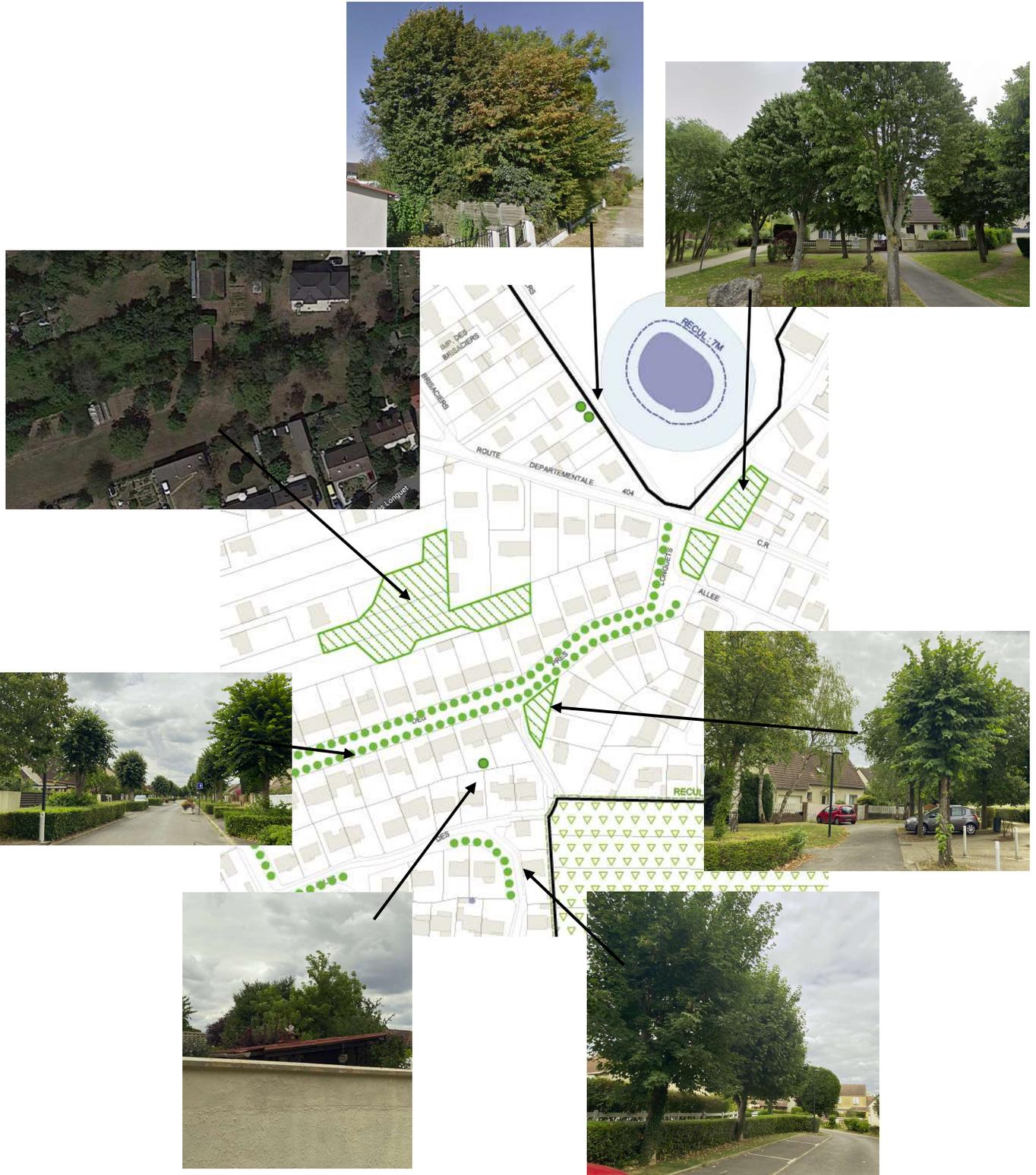














## C6. Création de l'emplacement réservé n°1

Il est proposé la création de l'emplacement réservé (ER) n°1 pour l'extension du cimetière et la réalisation d'aménagements paysagers à ses abords, afin d'anticiper la saturation à venir des installations actuelles.

L'emplacement réservé se situe sur les terrains non bâtis de part et d'autre du cimetière existant (parcelles AK11 et AB426) pour une surface totale de 1 383m<sup>2</sup>.

### Modification des documents graphiques



### Modification du règlement littéral (p.103)

Création de l'annexe 6 au règlement « Liste des Emplacements Réservés ».

### Emplacement réservé n° 1

**Objet :** extension du cimetière et aménagements paysagers

**Surface :** 1 383 m<sup>2</sup>

**Bénéficiaire :** Commune de Collégien

## C7. Clarification article UG5 « Réalisation des aires de stationnement »

Il est proposé de modifier l'article UG5 Stationnement dans sa section relative à la réalisation des aires de stationnement afin de faciliter la compréhension de la règle par les pétitionnaires et les services instructeurs ; la mise en forme du règlement actuel entraînant une confusion entre les règles applicables aux opérations de plus de 20 logements et celles applicables à celles de moins de 20 logements. L'article est également complété par un rappel de la définition d'une surface « close et couverte » déjà présente dans le lexique du PLU.

### Modification du règlement littéral (p.55)

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

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

- Pour les opérations nécessitant plus de 20 places de stationnement, hors secteur UGact, 70 % au moins de ces places devront être :

- Soit enterrées,
- Soit en superstructure, à condition qu'elles soient liées à une opération de logements et qu'elles soient réalisées en soubassement d'un immeuble d'habitation, sur une hauteur maximale de 2 niveaux ou à condition qu'elles soient liées à la construction d'un équipement public d'intérêt général à caractère non industriel ou commercial,
- Soit semi-enterrées, à condition qu'elles soient liées à une opération de logements et en soubassement d'un immeuble d'habitation.

~~Cette disposition ne s'applique pas en zone UGact~~

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

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

## C8. Mise à jour des annexes

### A/ Complément à l'annexe 06A « Servitudes d'Utilité Publique »

L'annexe 06A est complétée pour intégrer l'arrêté préfectoral n°2023/13/DCSE/BPE/SERV du 16/01/2023 instituant des servitudes d'utilité publique autour des canalisations de gaz.

### B/ Complément à l'annexe 06D « Classement sonore des infrastructures »

Il s'agit de créer la pièce 06D4 « Classement sonore des voies ferroviaires » pour intégrer l'arrêté préfectoral n°2022/DDT/SEPR/89 du 08/07/2022 portant approbation du nouveau classement sonore des voies ferroviaires.

#### ***Ajout au règlement littéral / dispositions relatives au métabolisme urbain (p.21)***

- **Classement sonore des voies ferroviaires**

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

### C/ Complément à l'annexe 06B « DPU et Périmètres » : intégration des délibérations communales instaurant des périmètres d'étude et une convention de Projet Urbain Partenarial

Les délibérations communales :

- Délibération n° 2021 080 du 23/09/2021 instituant un périmètre d'étude dans le secteur des Arbousiers
- Délibération n° 2022 108 du 29/09/2022 instituant un périmètre d'étude dans le secteur des Brisaciers
- Délibération n° 2023/030 du 23/03/2023 autorisant la convention de Projet Urbain Partenarial

Sont ajoutées à l'annexe 06B « DPU et Périmètres ».