



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseil municipal du 23 septembre 2021

Délibération n° 2021 / 080

Membres		Votes	
En exercice	23	Pour	23
Présents	19	Contre	00
Procurations	04	Abstentions	00

Date de convocation : jeudi 16 septembre 2021.

L'an deux mille vingt et un, le 23 septembre à 19 heures ;

Le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Salle du Conseil, en Mairie, en séance publique, sous la présidence de Monsieur Marc PINOTEAU, Maire.

Présent-e-s :

PINOTEAU Marc, LE RUDULIER Gildas, DEVILLARD Joëlle, PHAN Hien Toan, BASTIEN Jocelyne, LEFEVRE Alain, MERIGARD Sylvie, CROISIER Rebecca, ARRUFAT Michel, LEMAIRE Philippe, CARRON Michel, COMPARET Philippe, BERTHE Sylvie, BOURDON Nathalie, JEAN-CHARLES CHABIN Isabelle, PAULIAC Benoît, VOLIOT Tiphaine, DINKELDEIN Aurélie et WILSON-VIGNON Annick.

Représenté-e-s :

- SALICETI Louis Charles par PHAN Hien Toan
- ALGAIN Stéphanie par WILSON-VIGNON Annick
- CUCCIA Juan par LE RUDULIER Gildas
- MOURA PIRES Elisabeth par BOURDON Nathalie

Secrétaire de séance :

VOLIOT Tiphaine

Maîtrise foncière : Périmètre d'étude secteur des Arbousiers

Exposé

1 – Contexte

La Ville de Collégien est située en Ile-de-France, à 25 kilomètres à l'Est de Paris, au nord du Département de Seine et Marne, dans l'ensemble de « Marne-la-Vallée », au sud-ouest sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire.

Collégien est bordée sur la frange ouest par La Francilienne, coupée au sud entre le bourg et ses zones d'activités par l'A4 et bordée au nord par le RER A.

Présentation en chiffres :

3 282 habitants (population légale Insee au 1^{er} janvier 2018),
Superficie de la commune : 340 hectares, dont 56% d'espaces verts,
10,25 kilomètres de liaisons douces,



MARNE-LE-DONDOIS

5 place Mireille Mervan CS 4100 • Mairie de Collégien
77615 Marne-la-Vallée cedex 3 tél 01 60 35 40 00 marne-de-collégien.fr

Envoyé en préfecture le 28/09/2021

Reçu en préfecture le 28/09/2021

Affiché le 28.09.2021

ID : 077-217701218-20210924-DEL2021_080-DE

2 zones d'activités (des Portes de la Forêt et de Lamirault),

1 zone commerciale (BAY2),

1 zone artisanale en cœur de village.

La Ville de Collégien est constituée de 3 zones ayant chacune une vocation dominante marquée :

- Vocation d'habitation : Au centre le bourg historique.

- Vocation commerciale : A l'ouest le Centre Commercial Régional Bay2 (Carrefour, Leroy Merlin, etc.).

- Vocation économique : Au sud les 2 Zones d'Activité Economique (ZAE) des « Portes de la Forêt » et de « Lamirault ».

Le centre bourg de Collégien, principalement composé d'habitat individuel, présente un potentiel de développement lié à la présence de terrains faiblement bâtis ou dont la mutabilité peut être envisagée à court ou moyen terme.

La commune souhaite au mieux maîtriser ce potentiel, de manière à préserver son cadre de vie.

2 – Définition du périmètre d'étude

L'article L.111-10 du Code de l'Urbanisme dispose que :

« Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités. »

Dès instauration du périmètre, la municipalité pourra surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement.

De ce fait, au sein du périmètre d'étude, pour une période de dix ans, la municipalité peut surseoir à statuer pendant 2 ans sur toutes les autorisations d'urbanisme déposée après instauration du périmètre.

3 – Présentation du périmètre d'étude secteur des Arbousiers

Située à proximité de l'avenue Michel Chartier, sur le chemin des Arbousiers, les tènements sont dans un contexte pavillonnaire. Ces dernières années, quelques opérations immobilières ont vu le jour, comme l'opération rue de la Brosse en habitat collectif et habitat groupé.

Les limites du secteur identifié sont précisées par le plan ci-dessous :

- Au Nord de l'avenue des Prés LONGUET
- A l'est de l'avenue Michel CHARTIER
- Au sud de la rue du Lavoir

Avantages du site :

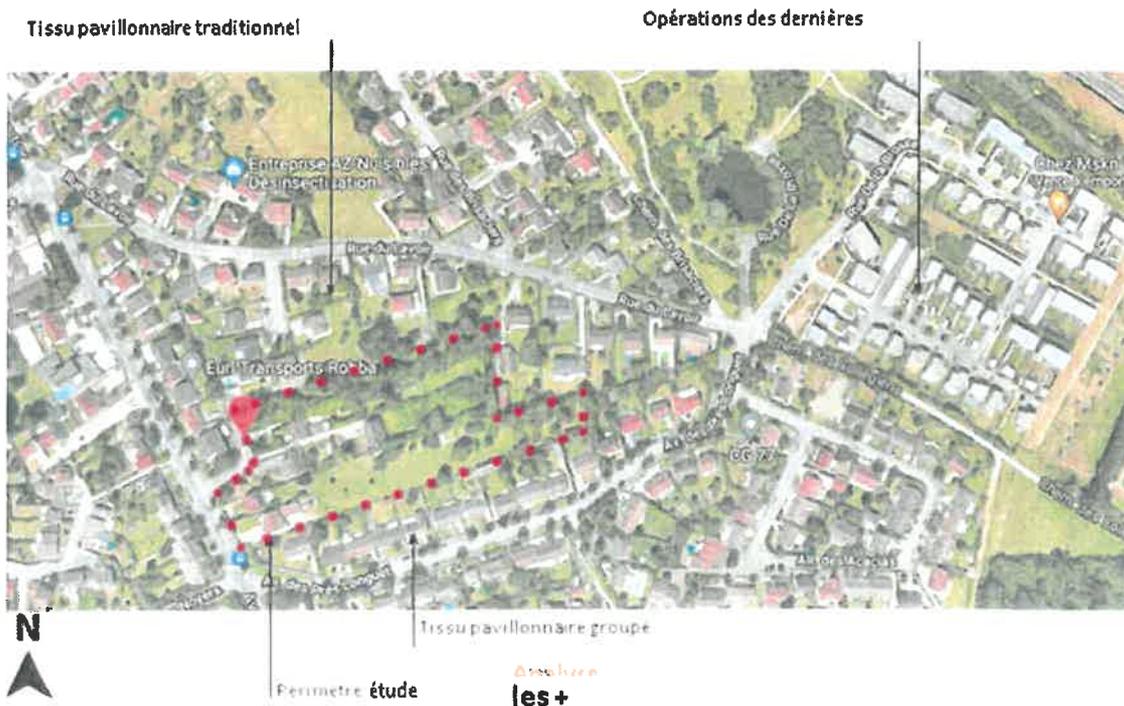
- Un périmètre situé à proximité de l'axe principal de desserte (Avenue Michel Chartier)
- Une entrée de ville Sud de la Commune avec proximité des grandes infrastructures
- Un tissu existant mixant maison individuelle et maison groupée en bande avec petits terrains
- Présence de boisements sur le site et de prairie
- Situation de cœur d'îlot

Inconvénients du site :

- Une desserte difficile pour des parcelles en lanière
- Un rapport direct avec le voisinage pavillonnaire

Objectifs du périmètre d'étude :

- Assurer une urbanisation contrôlée à l'entrée de Collégien ;
- Conforter l'esprit de cœur d'îlot « Vert » ;
- Conforter les maisons existantes en front de rue, division fond de parcelle ;
- Conforter l'esprit îlot « ceinture construite » ;
- Prolonger l'esprit des parcelles en lanières à travers les implantations bâties et aménagement de micro forêt à charge de l'aménageur ;
- Implantation de noue paysagère au point bas du site ;
- Aménagement de micro forêt et confortement de celle existante en fond de parcelle ;
- Protéger le patrimoine paysager.



4 – Programmation envisagée

Le plan de principe présente des pistes de travail devant faire l'objet d'études approfondies de faisabilité.

Ilot 1 : Potentiellement 20 logements en bande.

Ilot 2 : Potentiellement 4 Maisons individuelles + 19 maisons en bande.



Porosité - Espace de respiration - traitement paysagé



Parking de surface (PM: 2 places par logement) souhaité même pour le social



Bati maison en bande en R+1 maximum (Logt intermédiaire non souhaité)



Bati maison Individuelle non accolée en R+1 maximum



Noue paysagère et micro forêt

Total : Potentiellement 43 logements environ.

5 – Procédure

- Délibération motivée exprimant les enjeux et incluant la carte du périmètre.
- Mesure de publicité :
 - Affichage de la délibération pendant 1 mois.
 - Publication dans un journal local.
- Arrêté du Maire portant sur la mise à jour du PLU dans lequel le plan du périmètre sera annexé.



MARNE - GONDRE

8 place Mireille Mouchon CS 41004 Mairie de Collégien
77615 Marne la Vallée cedex 3 tél 0 60 91 40 00 mairie-de-collégien.fr

Envoyé en préfecture le 28/09/2021

Reçu en préfecture le 28/09/2021

Affiché le 28.09.2021

ID : 077-217701218-20210924-DEL2021_080-DE

Délibération

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de l'Urbanisme et en particulier ses articles L. 111-10 et R. 111-47 ;

CONSIDERANT qu'il convient de mettre en place un périmètre d'étude sur le secteur dit « Les Arbousiers » afin de :

- Assurer une urbanisation contrôlée à l'entrée de Collégien ;
- Conforter l'esprit de cœur d'ilot « Vert » ;
- Conforter les maisons existantes en front de rue, division fond de parcelle ;
- Conforter l'esprit ilot « ceinture construite » ;
- Prolonger l'esprit des parcelles en lanières à travers les implantations bâties et aménagement de micro forêt à charge de l'aménageur ;
- Implantation de noue paysagère au point bas du site ;
- Aménagement de micro forêt et confortement de celle existante en fond de parcelle ;
- Protéger le patrimoine paysager.

ENTENDU l'exposé de Monsieur le Maire,

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité

- **PREND EN CONSIDERATION** la nécessaire mise en place de l'étude précitée qui permettra l'émergence d'un projet urbain sur le secteur « Les Arbousiers » ;
- **INSTITUE** un périmètre d'études suivant le plan ci-avant, délimitant le secteur concerné par la réalisation de l'étude, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme ;
- **DECIDE** que la procédure du sursis à statuer pourra être appliquée à toute demande d'autorisation de travaux, construction ou installation à l'intérieur dudit périmètre ;
- **INDIQUE** que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité prévues par le code de l'urbanisme ;
- **DONNE** mandat au Maire pour signer tout document relatif à cette affaire.

FAIT ET DELIBERE LES JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS ET ONT LES MEMBRES PRESENTS SIGNE APRES LECTURE. /.

En vertu de l'article L.2131-1 du C.G.C.T.
Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère
exécutoire de cet acte, pour avoir été transmis au
représentant de l'Etat le 28/09/2021
et publié le 28/09/2021.
Pour le Maire et par délégation,
Valentin LEROUX, Directeur Général des Services

Pour extrait conforme,
À Collégien, le 24 septembre 2021.

Le Maire,
Marc PINOTEAU

Envoyé en préfecture le 28/09/2021

Reçu en préfecture le 28/09/2021

Affiché le



ID : 077-217701216-20210924-DEL2021_080-DE