

VILLE DE CHELLES

PLAN LOCAL D'URBANISME



2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Révision prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 15 mai 2014

Révision arrêtée par délibération du Conseil Municipal en date du 31 janvier 2017

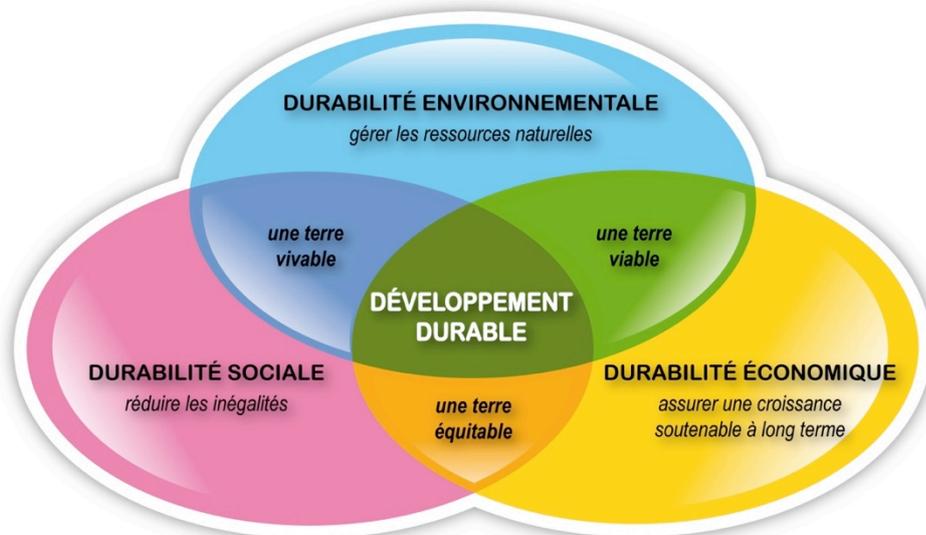
Révision approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 19 décembre 2017

Vu pour être annexé à la décision du Conseil Municipal en date du 19 décembre 2017

Le Maire

Pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme (PLU), le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** doit être l'expression claire et accessible d'un « projet de territoire », une vision stratégique et prospective du développement territorial à l'horizon 2030. Ce document est complété par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Le PADD est une pièce obligatoire du PLU. Il doit respecter les principes du développement durable. Il n'est pas opposable aux permis de construire. En revanche, le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation doivent être cohérents avec lui.



Rappel du contexte réglementaire

L'article L.101-1 du Code de l'Urbanisme indique que :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

L'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme précise :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une 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 ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° 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 ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, 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 ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

L'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme expose :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

L'esprit du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le PADD de Chelles est en partie fondé sur les conclusions d'un diagnostic territorial exposé dans le rapport de présentation. C'est à partir de cet « état des lieux », de l'examen des atouts et des faiblesses repérés à toutes les échelles du territoire communal, qu'un faisceau de pistes d'intervention est proposé.

Le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement ont mis en avant plusieurs enjeux majeurs, qui sont autant de défis auxquels la commune de Chelles a choisi de relever dans le cadre de l'élaboration de son projet de territoire.

Le projet de Ville de Chelles s'articule alors autour de 2 problématiques majeures :

- le Grand Paris comme « colonne vertébrale » du développement de Chelles pour la décennie à venir. Il s'agira d'accompagner les conséquences de l'arrivée d'une gare du Grand Paris Express sur l'aménagement, le développement économique, les déplacements, les équipements... En parallèle, Chelles devra affirmer sa place dans un territoire supra-communal en pleine expansion (Nord Ouest Seine-et-Marne/Est parisien) ;
- la place des Chellois dans le développement de Chelles. Il convient ainsi de valoriser l'identité de Chelles et les modes de vie de ses habitants de manière à ce que les Chellois s'approprient davantage leur territoire.

Le PADD se décline en 5 grands axes :

- Axe 1 : Un patrimoine commun à protéger.....p4**
- Axe 2 : Une ville à vivre au quotidien.....p8**
- Axe 3 : Des déplacements facilités.....p11**
- Axe 4 : Un développement économique dynamique.....p13**
- Axe 5 : Une ville moteur de la nouvelle organisation territoriale...p16**



AXE 1 : Un patrimoine commun à protéger

Les éléments du constat

Commune à la transition entre le tissu urbain dense de la 1ère couronne parisienne et le caractère plus rural de la Seine-et-Marne, Chelles comporte une grande variété de tissus urbains qui doit être préservée, avec une attention particulière sur l'évolution des quartiers d'habitat individuel (occupant plus du tiers de la superficie du territoire) qui doit être mieux maîtrisée.

La ville dispose d'un patrimoine bâti de qualité avec notamment la présence de monuments historiques classés et d'édifices majeurs porteurs d'identité (le fort de Chelles, l'Hôtel de la Cave, etc.) ; néanmoins, certains éléments ne bénéficient d'aucune protection et méritent d'être préservés, en particulier certaines villas et maisons remarquables de la fin XIX et du début du XX^e siècle.

Le paysage chellois est également marqué par des éléments caractéristiques comme la Montagne, le Sempin ou encore le Mont Guichet qui fondent l'identité communale, représentent des repères visuels depuis la plaine et sont le support de panoramas. La commune bénéficie également de la présence de nombreux espaces verts et naturels sur son territoire (40% de la superficie totale de la commune est occupée par des espaces naturels, soit 642 ha). Deux grands espaces semi-naturels sont identifiés par le SDRIF (l'Arc vert Nord et les bords de Marne et du Canal) et la commune dispose également d'un grand nombre de parcs, de squares et de jardins privés qui donne à Chelles un effet de « ville verte ». La présence de nombreux espaces verts de proximité sur la commune permet la mise en place d'un important réseau inter-quartier, support de circulations douces et d'espaces de loisirs. Ce réseau, qui contribue à la qualité du cadre de vie chellois, est ainsi alimenté par les squares et les parcs de proximité, par les jardins historiques et familiaux ainsi que par les sentes paysagées, les mails et les rues arborées.

Les différentes orientations de l'axe 1 ont ainsi pour objectif de préserver le cadre de vie chellois à travers une valorisation de son patrimoine tant paysager et naturel que bâti. Les marqueurs de l'identité chelloise doivent ainsi être maintenus et mieux protégés.

L'eau est également un élément fondateur du paysage communal, malgré une présence très discrète. La trame bleue est ainsi présente à travers la vallée alluviale de la Marne, le canal, le lac de Vaires-sur-Marne, les cours d'eau « aériens », les bassins et les mares.

Par ailleurs, le territoire est propice au développement d'une agriculture périurbaine. En effet, certaines zones du territoire ont une vocation agricole mais demeurent trop morcelées pour accueillir de l'agriculture extensive.

Enfin, sur le plan énergétique, on peut noter que la commune dispose notamment d'un fort potentiel de développement en termes de réseau de chaleur et géothermie. D'une manière générale, le territoire va poursuivre son engagement vers une transition énergétique en intégrant les dispositions réglementaires s'appliquant sur la commune.

Orientations générales

1. Protéger le patrimoine bâti Chellois

- Identifier le bâti remarquable privé afin d'encadrer son évolution et de le protéger de toute démolition
- Créer une charte de prescriptions architecturales dans certains secteurs pour les constructions neuves ou les extensions
- Répertorier et valoriser le patrimoine remarquable/historique public
- Encadrer/restreindre la densification du tissu pavillonnaire
- Améliorer les transitions entre zones denses/zones pavillonnaires

2. Préserver et valoriser le patrimoine naturel Chellois

- Renforcer la préservation de certains espaces verts aujourd'hui partiellement aménageables
- Limiter la consommation des espaces encore non artificialisés aux projets d'aménagement situés sur les secteurs suivants : l'entrée de ville entre les quartiers Coudreaux et Chantereine, les serres horticoles, l'Ouest de Terre-Ciel et le secteur Sud-Triage. Au total, une dizaine d'hectares sont concernés, dont près de 8 hectares d'espaces agricoles et 2 hectares de milieux semi-naturels.
- Renaturer et mettre en valeur les rus
- Réaménager les bords de la Marne pour favoriser un usage de loisirs compatible avec ses fonctions écologiques
- Limiter l'imperméabilisation des sols pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales et ralentir les écoulements, et ainsi contribuer à réduire le risque d'inondation
- Développer une agriculture péri-urbaine pour redonner une fonction aux espaces verts dans la ville
- Ouvrir certains espaces verts à la population (Montguichet, Sempin)
- Poursuivre l'aménagement du fort de Chelles pour en faire un lieu de loisirs et de lien social, dans le respect de l'histoire du site et dans la dynamique du Grand Paris
- Répertorier les arbres remarquables du territoire
- Privilégier le choix d'essences végétales locales et non d'espèces invasives

3. Améliorer les paysages

- Maintenir les grands points de vue à travers la valorisation des axes visuels, la limitation des hauteurs ou la préservation de notion de « recul » nécessaire à la vue
- Maintenir et diversifier le système de parcs (sentes paysagères, avenues arborées, jardins privés...)
- Prendre en compte la notion de « respiration » dans les futures opérations immobilières (hauteurs, perspectives visuelles, épannelage...)
- Renforcer la place de la nature en ville en préservant les cœurs d'îlots verts

4. Poursuivre et intensifier les démarches engagées pour la transition énergétique du territoire

- Mettre en œuvre le concept de « ville durable » mis en avant par le Grand Paris pour Chelles
- Programmer des actions concrètes en faveur du développement durable dans le cadre de l'Agenda 21 intercommunal
- Définir des secteurs d'aménagement « exemplaires » tendant vers une meilleure transition énergétique
- Développer les réseaux de chaleur issus de la géothermie et de la biomasse
- Favoriser les installations thermodynamiques et photovoltaïques en toitures
- Promouvoir l'architecture bioclimatique
- Développer l'économie circulaire (circuits courts alimentaires, traitements et recyclages des déchets de chantier, etc.)

AXE 2 : Une ville à vivre au quotidien

Les éléments du constat

Chelles connaît depuis plusieurs années un développement résidentiel continu, avec en moyenne 250 nouveaux logements construits chaque année depuis 1968, se traduisant par une importante croissance démographique. Malgré cette dynamique de construction, on note une inadéquation entre la taille des ménages et la taille des logements et une offre en logements qui peine ainsi à répondre à la demande. En outre, le marché immobilier est sous tensions avec un taux de vacance très faible sur le territoire (4,4%) et des prix immobiliers en hausse qui risquent de s'accroître avec l'arrivée de la gare du Grand Paris.

La commune dispose d'un niveau d'équipements relativement satisfaisant. Néanmoins, avec l'augmentation de la population chelloise, certains équipements et services arrivent à saturation et des investissements importants sont à anticiper pour accompagner la poursuite de la croissance démographique. L'offre à destination des familles (crèches, écoles, équipements sportifs) doit répondre à l'attractivité de la commune qui doit également adapter ses besoins liés au vieillissement de la population.

Il convient ainsi de permettre un développement maîtrisé, modéré et progressif de la commune sur la base de secteurs et d'axes urbains clairement identifiés, en proposant une programmation permettant d'offrir un parcours résidentiel aux Chellois sur leur territoire, de renforcer le commerce de proximité et d'adapter l'offre en équipements.

Le scénario retenu par la Ville prévoit un objectif de construction de 3 360 logements sur la période 2013-2030, soit un rythme annuel moyen de 198 logements/an. Ce scénario se traduit par un taux de croissance démographique annuel moyen de 0,4% par an entre 2013 et 2030).

Orientations générales

1. Trouver un logement pour chaque moment de sa vie

- Un objectif de logement maîtrisé (nombre + répartition)
- Développer une offre de logement pour chaque moment de la vie
- Rééquilibrer socialement les quartiers fragiles (Coudreaux, Grande Prairie, Arcades...)

2. Assurer la pérennité du commerce

- Renforcer la centralité du cœur de ville comme pôle d'attractivité et d'animation
- Développer/préserver/réorganiser les pôles de commerces de proximité

3. Adapter l'offre en équipements scolaires, petite enfance, culturels, associatifs...

- Identifier les besoins en foncier nécessaire à l'évolution des équipements ou la création de nouvelles structures

- Prévoir des structures culturelles et associatives polyvalentes dans les quartiers
- Accompagner la création d'un pôle médical privé/public au pôle gare de Chelles

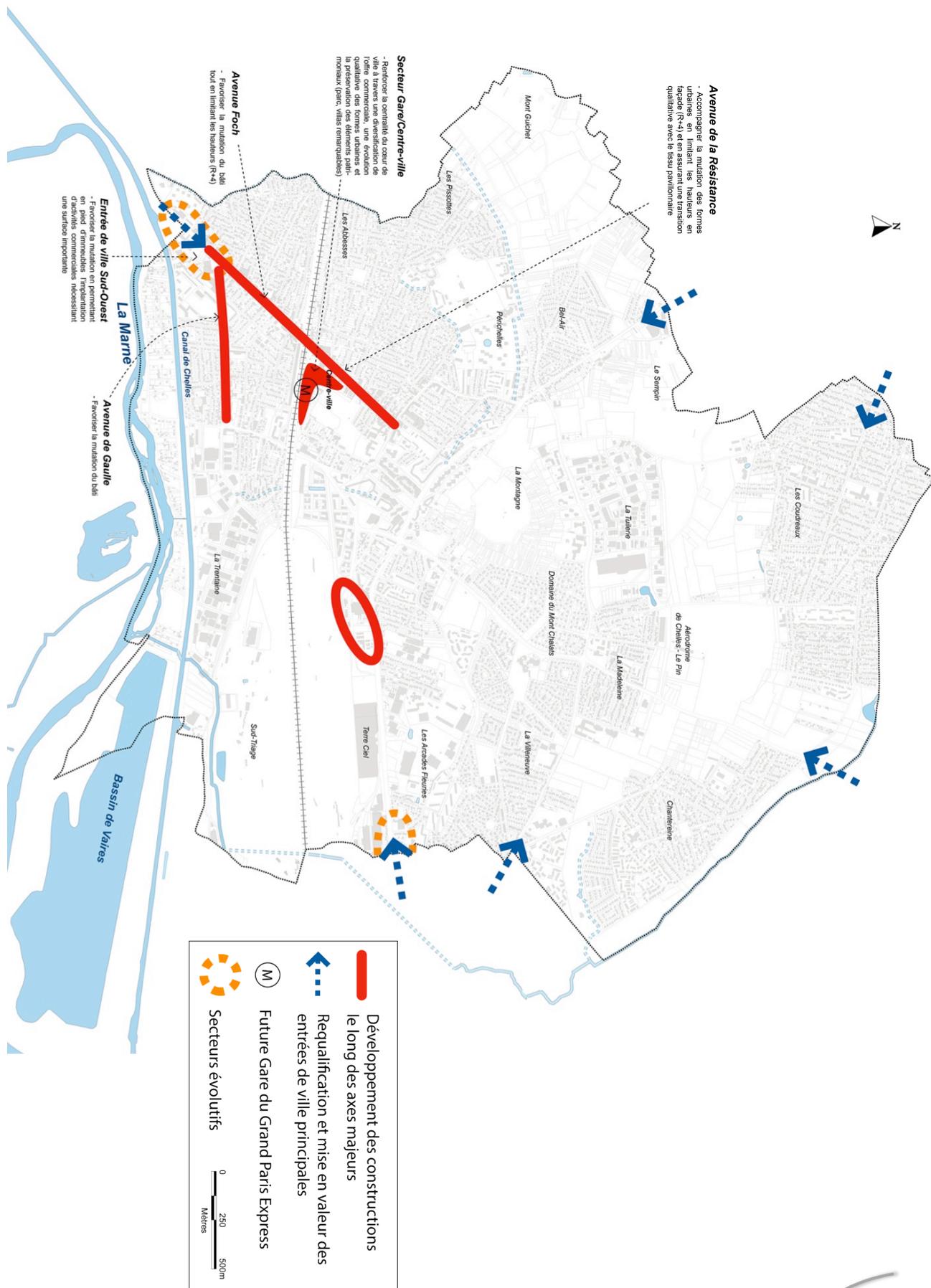
4. Engager l'aménagement numérique du territoire

- Poursuivre le développement de la couverture numérique en très haut débit à travers le déploiement de la fibre optique

5. Offrir une ville accessible à chacun

- Mettre en œuvre le plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics
- Poursuivre la mise en accessibilité de tous les établissements et installations recevant du public dans le cadre de l'Agenda d'Accessibilité Programmé

AXE 2 : UNE VILLE A VIVRE AU QUOTIDIEN



AXE 3 : Des déplacements facilités

Les éléments du constat

Malgré un taux d'équipement automobile très élevé sur la commune (80%), l'utilisation des transports en commun est nettement supérieur à la moyenne départementale, notamment grâce à la présence du RER E sur le territoire. Cependant, les flux de migrations alternantes favorisent l'utilisation de la voiture, qui est le mode de transport principalement utilisé (50%). Par ailleurs, l'accessibilité en transports collectifs est en passe d'être considérablement améliorée avec les projets liés au Grand Paris Express. Cette offre de transport ferroviaire est complétée par différents services de bus (lignes Apolo, RATP et TRA).

L'aérodrome, la zone de triage, la Marne, la montagne et les voies départementales créent de fortes ruptures sur le territoire chellois et contraignent les déplacements. De plus, avec 18 000 véhicules par jour sur la route D34 et 11 500 sur la route D34A, la circulation y demeure difficile. Ces difficultés sont liées en partie à des configurations peu compatibles avec la fonction de transit et engendrent alors des itinéraires « bis » inadaptés (avenue des Abbesses, avenue d'Iéna).

Par ailleurs, le territoire bénéficie d'un réseau cyclable en cours de maillage avec des aménagements et des voies de dessertes locales en développement ainsi que des efforts faits concernant la signalisation. De plus, 250 places de stationnement sont prévues pour les vélos ainsi qu'une augmentation importante de la capacité Véligo. En termes de trame piétonnière, celle-ci est plus fine et constituée de cheminements réservés mais demeure freinée par les coupures urbaines engendrées par les grands axes routiers.

En termes de stationnement, la commune dispose d'une importante capacité de stationnement avec un parking relais saturé (550 places), trois parkings en centre-ville et du stationnement sur voirie. Dans le centre-ville, le stationnement est payant selon les secteurs et gratuit sur le reste de la commune.

Les objectifs visent à améliorer les liaisons sur le territoire de Chelles, entre tous les quartiers et vers le centre-ville, en favorisant les modes de déplacement alternatifs à la voiture. En parallèle, les offres de stationnement doivent être ajustées en lien avec la réalisation prochaine de la gare du Grand Paris.

Orientations générales

1. Poursuivre le développement d'une offre intermodale depuis la gare de Chelles

- Améliorer le réseau de bus à l'horizon Grand Paris
- Proposer et faciliter l'utilisation de nouvelles offres de déplacement (autolib, vélos, transports à la demande)
- Promouvoir les alternatives à l'autosolisme et réduire l'impact de l'automobile sur l'environnement

2. Améliorer les liens entre les quartiers

- Fluidifier le trafic sur les voies départementales

- Limiter l'effet de coupure généré par ces voies à fort trafic par une requalification des principales pénétrantes
- Continuer à favoriser la cohabitation entre les modes motorisés et non motorisés sur les voies de liaison entre les quartiers et sur les voies de desserte locale, notamment par l'aménagement de zones apaisées (zones 30 / zones de rencontre / aires piétonnes)

3. Faciliter les déplacements de piétons/vélos

- Améliorer la trame piétonnière (perméabilité des tissus urbains, finesse du maillage viaire...)
- Poursuivre le développement de la trame cyclable
- Développer l'offre de stationnement vélo aux abords des bâtiments publics et pôles commerciaux

4. Offrir une offre complémentaire en stationnement public

- Accroître l'offre de stationnement dans le centre-ville et le pôle gare
- Créer des parkings relais dans les quartiers périphériques, aux abords des grands nœuds de transports en commun, afin d'éviter la congestion du centre-ville
- Mettre en conformité les articles 12 du PLU avec les prescriptions du PDUIF concernant le stationnement vélo d'une part ; le stationnement voiture dans les bâtiments de bureaux d'autre part.

AXE 4 : Un développement économique dynamique

Les éléments du constat

La commune est relativement attractive au niveau économique et tend à devenir de plus en plus compétitive notamment grâce à la présence de nombreux parcs d'activités implantés sur la commune ainsi qu'à travers un projet majeur constitué par la ZAC Sud Triage (développement d'une logistique utilisant le fret). Le cluster Descartes constitue également un atout de développement, tourné vers la ville durable. En effet, la position de la commune au sein de ce cluster et ses projets d'infrastructures de transports pourraient lui permettre de devenir un pôle d'excellence logistique.

En termes d'activités commerciales, la commune comptait plus de 550 commerces en 2015, principalement localisés sur 3 pôles: Terre-Ciel, avenue Sylvie et centre-ville. Cependant, malgré une offre assez diversifiée, la commune doit faire face aux difficultés rencontrées par son appareil commercial. En effet, l'attractivité commerciale du territoire est réduite face à une forte concurrence (Claye-Souilly, Bay 2, centre-ville de Lagny et de Champs-sur-Marne), qui entraîne des comportements d'évasion. Un manque de qualité dans l'offre et les locaux constitue également une menace pour les commerces, tout comme les évolutions dans les comportements d'achats, favorisant la qualité des lieux et la baisse de la fréquentation des hypermarchés. Ainsi, la commune doit rechercher une efficacité commerciale en adaptant son offre à la demande locale et à la concurrence et également en développement quantitativement et qualitativement de nouvelles cellules commerciales.

Il s'agit notamment au travers de ces objectifs de pérenniser les activités existantes, d'en accueillir de nouvelles aussi bien du fait de la requalification de zones existantes que par la création de nouveaux espaces dédiés, en favorisant l'inscription de la commune dans des dynamiques performantes et innovantes.

Orientations générales

1. Impulser la reconversion / création de nouveaux espaces économiques

- Créer un espace de 20 hectares sur les terrains SNCF du Sud-Triage
- Mener un aménagement exemplaire et résilient
- Créer un nouveau secteur destiné à l'activité économique à l'entrée des Coudreaux

2. Inscrire la commune dans la dynamique du cluster Descartes et de la ville innovante

- Attirer des entreprises à haute valeur ajoutée (high tech, recherche...)
- Créer un pôle d'entreprises favorisant le circuit court
- Accueillir un pôle d'enseignement de l'Université de Marne-la-Vallée en lien avec les entreprises du secteur

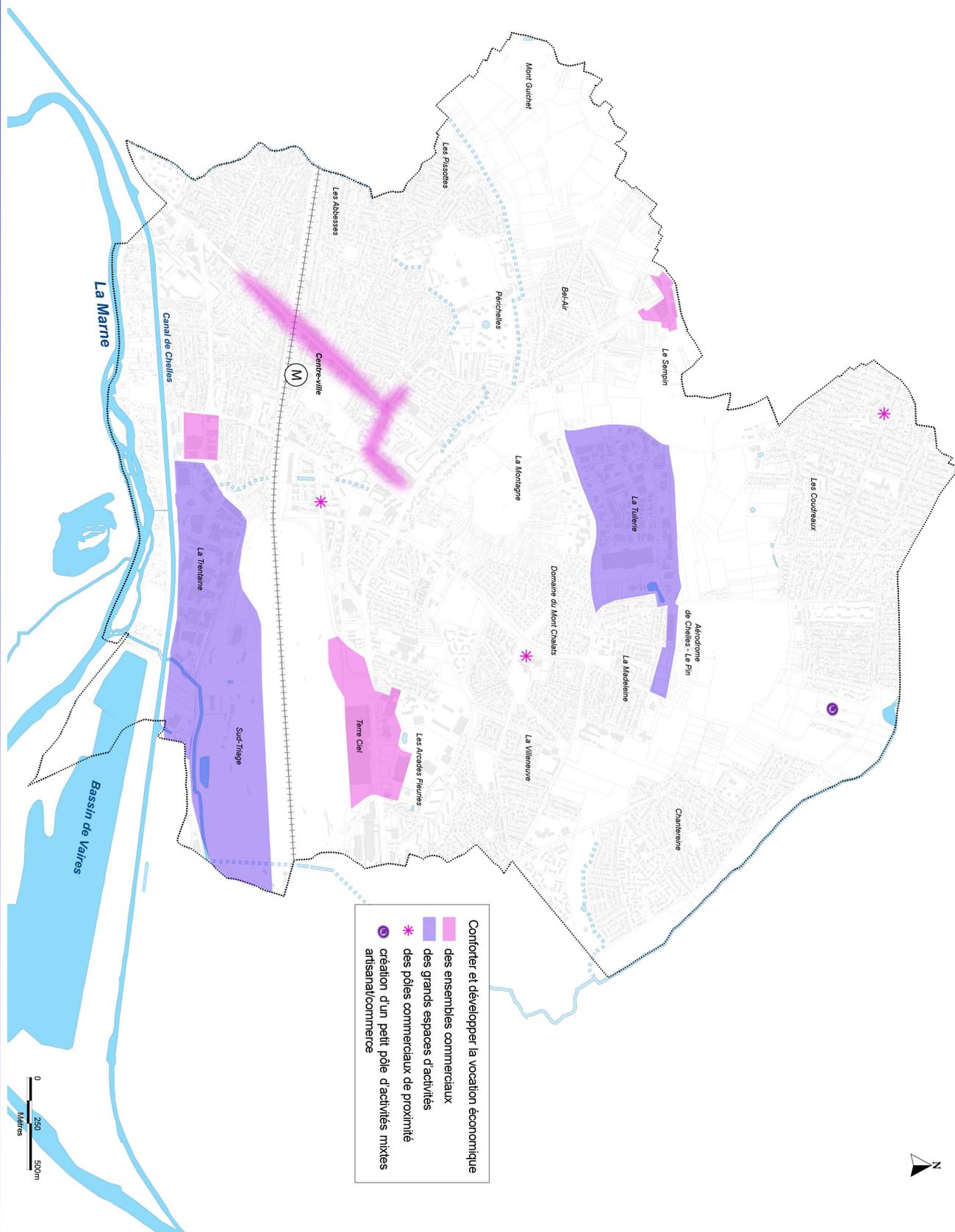
3. Accompagner la requalification et la densification des zones existantes, permettant de consolider un tissu d'activités diversifiées

- Concentrer nos efforts sur la requalification et la densification de la zone de la Trentaine
- Proposer des surfaces de bureaux fixes et espaces de coworking au pôle gare de Chelles

4. Redynamiser l'appareil commercial

- Requalifier et concentrer l'offre commerciale dans le secteur de Terre Ciel, particulièrement attractif
- Prévoir une offre de commerces (moyenne ou grande surface) à l'entrée sud-ouest de la ville
- Réorganiser l'offre commerciale du centre-ville en concentrant les enseignes du secteur nord de l'avenue Foch jusqu'à la future place publique à l'entrée du Parc du Souvenir (29 avenue de la Résistance)
- Concentrer et rationaliser l'offre en commerces de proximité pour assurer leur pérennité

AXE 4 : UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DYNAMIQUE



AXE 5 : Une ville moteur de la nouvelle organisation territoriale

Les éléments du constat

La commune de Chelles s'intègre dans le territoire du Contrat de Développement Territorial (CDT) « Ville Durable Chelles / Vaires », qui est l'un des principaux outils de mise en œuvre de la loi relative au Grand Paris, devant mettre en place des projets structurants.

La commune concentre de nombreuses opportunités sur son territoire (future gare du Grand Paris, proximité de la base de loisirs Vaires-Torcy, bords de Marne, bonne accessibilité depuis Paris, futur Musée des Transports urbains à vocation régionale) avec notamment un potentiel de développement dans le domaine touristique .

Ces objectifs visent à renforcer la place de Chelles au sein de la structuration territoriale à l'échelle du Grand Paris.

Orientations générales

1. Renforcer le rôle prépondérant de Chelles dans le Grand Paris, à travers le CDiT Chelles / Vaires

- Donner davantage de cohérence dans les logiques de développement de Chelles et Vaires liées par le CDiT
- Etablir une meilleure coopération avec les communes de la Métropole du Grand Paris dans le cadre du CDiT
- Définir une stratégie de projets d'envergure à l'échelle Grand Paris (Sernam, Montagne de Chelles, Montguichet, Sud-Triage...)

2. Améliorer les connexions avec les grands pôles économiques / bassins de vie

- Soutenir l'extension du RER E vers l'Ouest (2020) et l'Est (post-2030)
- Développer des offres de déplacement vers Paris-Vallée de la Marne et Marne-la-Vallée

3. Développer le potentiel touristique régional

- Doter le territoire des équipements nécessaires au développement du tourisme familial et d'affaire
- Intégrer Chelles au projet d'envergure international de la base de loisirs Chelles/Vaires
- Mener un aménagement concerté des bords de Marne entre les communes de Chelles, Champs, Noisiel, Torcy et Vaires

