

VILLE DE CHELLES

PLAN LOCAL D'URBANISME



1 – Rapport de présentation Tome 1 : Diagnostic communal

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

Préambule	3
1. L'objet de la révision du PLU de Chelles	4
1.1. Rappel des procédures antérieures	4
1.2. Les motifs de la révision.....	5
1.3. Les ZAC existantes sur le territoire communal.....	6
2. Le contexte règlementaire et législatif	8
2.1. Le respect des lois en vigueur.....	8
2.2. La coordination avec les documents de planification, les programmes et les procédures	11
3. Résumé non technique	45
3.1. Etat initial de l'environnement	45
3.2. Diagnostic communal	57
3.3. Projet communal	59
3.4. Effets du projet sur l'environnement et mesures correctrices	62
Partie 1 Diagnostic communal	65
1. Contexte et morphologie urbaine	67
1.1 Chelles dans les dynamiques du Grand Paris	67
1.2 Repères historiques de l'urbanisation	70
1.3 Morphologie urbaine.....	76
1.4 Synthèse	91
2. Chelles, un territoire en mutation	92
2.1 Une commune dynamique et attractive	92
2.2 Evolutions sociales et inégalités.....	101
2.3 Synthèse : accompagner et maîtriser la croissance démographique.....	108
3. Une commune résidentielle sous pression	110
3.1 L'explosion du parc de logements.....	110
3.2 Une structure des logements caractéristique de la deuxième couronne francilienne	115
3.3 Des occupants majoritairement propriétaires.....	120
3.4 Le parc social face aux évolutions sociodémographiques	122
3.5 Un marché de l'immobilier sous tension.....	128
4.2 Les politiques de la ville et de l'habitat en réponse aux pressions démographiques	132
4.3 L'accueil et l'habitat des gens du voyage.....	136
4.4 Synthèse : adapter l'offre de logements aux pressions métropolitaines	137
5. Des défis importants pour l'offre d'équipements et de services	139
5.1 Globalement, des équipements saturés.....	139
5.2 Les services à la personne face aux évolutions démographiques	139
5.3 Un pôle de loisirs à l'échelle intercommunale	147
5.4 L'aérodrome de Chelles	151
5.5 Couverture numérique : vers un Très Haut Débit en fibre ?.....	151
5.6 Synthèse : maintenir l'offre d'équipements aux résidents et développer son rayonnement	153

6. Chelles : un rôle économique dans le dynamisme métropolitain	154
6.1 Une place importante entre la métropole et la Seine-et-Marne.....	154
6.2 De nombreuses infrastructures d'accueil pour les entreprises.....	156
6.3 Une population active tournée vers le cœur d'agglomération	159
6.4 Les caractéristiques de l'emploi à Chelles	162
6.5 Une économie dynamique et diversifiée	166
6.6 Des opportunités pour le tourisme	176
6.7 Agriculture : la nécessité de maintenir les activités.....	176
6.8 Synthèse : garantir un développement économique attractif	180
7. Mobilités et transports : vers une accessibilité accrue	182
7.1 Repères : une commune entre métropole et espaces ruraux	183
7.2 Le réseau viaire.....	190
7.3 Des modes actifs à développer	196
7.4 Une desserte en transports collectifs accrue	204
7.5 Les défis du stationnement des modes motorisés	209
7.6 Les autres initiatives en matière de mobilité	215
7.7 Synthèse : favoriser la cohabitation des modes dans un contexte de desserte accrue.....	216
8. Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers	218
9. Analyse des capacités de densification.....	224



Préambule

1. L'objet de la révision du PLU de Chelles	4
2. Le contexte réglementaire et législatif	8
3. Résumé non technique	45

1. L'objet de la révision du PLU de Chelles

L'article R.123.2 du Code de l'Urbanisme précise ce que doit être le Rapport de Présentation du Plan Local d'Urbanisme.

Article R.123.2 (Décret n° 2001-260 du 27 mars 2001, modifié par le décret n°2004-531 du 9 juin 2004, modifié par le décret n°2015-218 du 25 février 2015 - art. 1).

1.1. Rappel des procédures antérieures

1.1.1 Le Plan d'Occupation des Sols

La ville de Chelles a disposé d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) **approuvé en 1999** ainsi que d'un POS partiel sur les secteurs du Sempin et des bords de Marne. Il a été **modifié en 2003** puis **en 2005** dans l'objectif d'adapter certains aspects du document et d'y intégrer certains projets d'aménagement telles que la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Centre Gare et la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Madeleine.

1.1.2 Le PLU approuvé en 2008

Le Conseil municipal a approuvé son PLU le **18 Janvier 2008**. Depuis, un certain nombre de modifications ou de mises en compatibilité ont été mises en œuvre, conformément aux possibilités offertes par le code de l'urbanisme, pour répondre aux besoins liés à l'avancement des projets d'aménagement et pour préciser ou ajuster certaines règles :

- Une première modification a été approuvée le **21 Septembre 2012**. Son objet était double : d'une part, l'intégration de la ZAC de l'éco-quartier Castermant dans le document d'urbanisme communal, et d'autre part la prise en compte de projets résultant des réflexions menées sur les périmètres d'étude tel Besson-Nord depuis l'approbation du PLU en 2008 ;
- Le **31 Mai 2013**, une seconde modification du PLU a été approuvée en Conseil municipal, concernant la ZAC de l'Aulnoy, afin d'augmenter la constructibilité des îlots et de revoir la volumétrie des constructions autorisées ;
- Le PLU a également été modifié le **20 Septembre 2013** dans le but de revoir les droits à construire dans certains secteurs par la diminution des densités autorisées et une augmentation du pourcentage d'espaces verts. L'adaptation du règlement aux spécificités de la Cité Cheminote ainsi que certaines dispositions pour faciliter l'instruction des demandes de travaux et certaines dispositions relatives aux clôtures, stationnement et aux équipements à caractère public ou d'intérêt collectif ont également été les objets de cette troisième modification du PLU.
- Une première révision simplifiée a été approuvée le **31 Janvier 2014** afin de faire évoluer le document d'urbanisme pour un projet d'extension de la mosquée située dans le quartier des Coudreaux.
- Le PLU a également été modifié par délibération du Conseil Municipal le 23 mai 2017. Cette modification a pour objet de permettre l'opérationnalité du dernier secteur de la ZAC de l'Aulnoy – le secteur dit du SERNAM, en adaptant le règlement de la zone UAL et le plan de zonage s'y rapportant.

1.2. Les motifs de la révision

La Ville a engagé la révision générale de son PLU par **délibération du Conseil Municipal en date du 15 Mai 2014**, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme et aux dispositions de la loi « *Solidarité et Renouvellement Urbains* » (SRU) du 13 décembre 2000, modifiées par la loi « *Urbanisme et Habitat* » du 2 juillet 2003, la loi « *Engagement National pour le Logement* » (ENL) du 13 juillet 2006, la loi dite « *Boutin* » du 25 mars 2009 et la loi « *portant Engagement National pour l'Environnement* » du 12 juillet 2010, ainsi que de la nouvelle loi « *pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové* » (ALUR) du 26 mars 2014.

La délibération prescrivant la révision du PLU rappelle :

« Si ces nouvelles dispositions nationales s'imposent aux collectivités qui doivent les prendre en compte, c'est également l'occasion pour Chelles de repenser ses outils règlementaires en cohérence avec son projet de ville. La révision du PLU est donc un acte fort puisqu'il détermine et concrétise la nouvelle politique d'aménagement du territoire chellois à long terme.

Sa situation exceptionnelle à quelques minutes de la capitale et de grands bassins économiques fait de Chelles une des villes majeures de l'Est francilien. La prochaine gare du Grand Paris viendra davantage renforcer la place prépondérante de notre commune dans une métropole urbaine et dynamique. Parallèlement, Chelles bénéficie d'un large tissu pavillonnaire et d'espaces naturels étendus, à fort potentiel, mais fragiles.

Entre un environnement exceptionnel et l'influence des grandes politiques nationales d'aménagement du territoire, Chelles est au tournant de son histoire. Les obligations en matière de construction de logements ne doivent pas être le prétexte à une densification irraisonnée de Chelles qui tend à un bétonnage des espaces verts et à un déséquilibre entre démographie, emploi, logement et équipements publics. Il s'agit au contraire de redonner aux pouvoirs publics locaux la possibilité de repenser la ville dans sa globalité, avec cohérence.

Ainsi la révision du Plan local d'urbanisme poursuit 5 objectifs :

- 1) Assurer un développement urbain maîtrisé et harmonieux :
 - Maîtriser plus efficacement la construction dans les zones principalement pavillonnaires ;
 - Réévaluer la programmation immobilière en fonction des capacités en équipement dont dispose réellement la commune ;
- 2) Garantir un développement économique attractif :
 - Impulser et accompagner la reconversion de futurs espaces économiques d'envergure, notamment sur le triage ;
 - Réaménager le centre ville afin de redynamiser son commerce et d'améliorer son attractivité ;
- 3) Protéger et mettre en valeur l'environnement :
 - Renforcer la protection des zones naturelles du PLU ;
 - Intégrer les dispositions du Grenelle II de l'environnement ;

- *Suivre les préconisations des outils locaux tels que l'Agenda 21 ou le Plan Climat Energie Territorial*
- 4) *Mieux gérer les déplacements :*
 - *Réorganiser les déplacements pour lutter contre la congestion de Chelles compte tenu de l'accroissement de la mobilité et de l'utilisation des modes de déplacements motorisés, notamment l'automobile ;*
 - *Mettre en place une politique de stationnement adaptée à chaque quartier ;*
- 5) *Actualiser les documents d'urbanisme :*
 - *Intégrer les mises à jour et les évolutions législatives et réglementaires intervenues depuis 2008. »*

1.3. Les ZAC existantes sur le territoire communal

Le présent PLU s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune de Chelles, y compris les parties de ce territoire couvertes par les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC).

Le territoire communal comprend différentes ZAC dont les règles sont intégrées au présent PLU :

- La ZAC dite du « Plain Champ », qui a fait l'objet d'un arrêté de création en date du 18/12/1987 et dont le PAZ (Plan d'Aménagement de Zone) a été approuvé le 27/06/1988, modifié le 29/09/1995 ;
- La ZAC dite du « Plain Champ II », qui a fait l'objet d'un arrêté de création en date du 17/12/1998 et qui a été approuvée le 27/06/2003 ;
- La ZAC dite de « La Tuilerie » qui a fait l'objet d'un arrêté de création en date du 31/05/1989 modifié le 17/02/1993 et dont le PAZ a été approuvé le 06/02/1990 et modifié le 07/07/1993 ;
- La ZAC dite de « La Fontaine » qui fait l'objet d'un arrêté de création en date du 23/10/1992 et dont le PAZ a été approuvé le 25/02/1994 et modifié le 26/09/1997 ;
- La ZAC dite de « L'Aulnoy n°1 » qui a fait l'objet d'une décision de création en date du 20/12/1991 et d'un PAZ approuvé le 12/07/1993, puis d'une modification de l'acte de création le 28/05/1998 et d'une approbation du PAZ le 30/06/2000 ;
- La ZAC dite de la Madeleine qui a fait l'objet d'une décision de création en date du 23/10/2003 et d'une approbation du dossier de réalisation le 03/03/2006 ;
- La ZAC dite Centre Gare qui a fait l'objet d'une décision de création en date du 14/05/2004 et d'une approbation du dossier de réalisation le 24/11/2006 ;
- La ZAC dite des Coudreaux qui a fait l'objet d'une décision de création en date du 24/09/2004 et dont le dossier de réalisation n'a pas encore été approuvé et qui devra faire l'objet d'une suppression dans le cadre de la mise en œuvre du présent PLU ;
- La ZAC dite Castermant qui a fait l'objet d'un arrêté de création en date du 30/06/2010 par délibération du Conseil Communautaire de Marne et Chantereine ;

- La ZAC dite Sud Triage à Chelles et Vaires-sur-Marne qui a fait l'objet d'un arrêté de création en date du 24/06/2009 par délibération du Conseil Communautaire de Marne et Chantereine.



2. Le contexte réglementaire et législatif

2.1. Le respect des lois en vigueur

Le PLU doit prendre en compte un certain nombre de dispositions réglementaires nationales.

2.1.1. Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000

La loi « *Solidarité et Renouvellement Urbain* » (SRU) a pour but de promouvoir un développement urbain cohérent, solidaire et durable. A ce titre, l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme fixe les principes fondamentaux qui s'imposent aux documents d'urbanisme.

Extrait de l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme :

« 1° L'équilibre entre :

- a) *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- b) *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 ;*
- c) *La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable ;*
- d) *Les besoins en matière de mobilité.*

1°bis *La qualité urbaine architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

2° *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 ;*

3° *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. »*

2.1.2. Loi Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003

La loi « *Urbanisme et Habitat* » (UH) a pour objectif de simplifier et clarifier certaines des dispositions de la loi SRU et, notamment, dans le cas des PLU. Composée de 98 articles, la loi aborde quatre thèmes principaux :

- L'urbanisme.
- La sécurité des constructions.
- La participation des employeurs à l'effort de construction.
- L'activité des organismes d'habitation à loyers modérés, les sociétés d'économie mixte, les copropriétés et l'offre locative.

La loi UH réforme profondément les conditions d'utilisation des procédures de modification et de révision, qui donnaient lieu à un abondant contentieux.

La modification devient la règle générale. La commune pourra désormais changer son PLU par une simple modification, dès lors qu'elle ne change pas le projet communal présenté dans le PADD et qu'elle ne réduit pas les zones agricoles (A) ou naturelles (N) ou un espace boisé classé.

A l'intérieur des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), la commune pourra donc changer son PLU par une simple modification, dès lors qu'elle ne remet pas en cause les orientations générales du PADD.

En d'autres termes, si la commune change la traduction réglementaire de son projet communal, elle procède par modification. Si elle change le projet communal, elle devra recourir à la révision.

2.1.3. Loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010

La loi « *Grenelle 2* » du 12 juillet 2010 décline, thème par thème, les objectifs de l'Etat dans le domaine de l'environnement, entérinés par le premier volet législatif du Grenelle de l'Environnement, dit loi « *Grenelle 1* » du 3 août 2009.

Comportant plus de 100 articles, ce texte définit six grands chantiers :

- **Bâtiments et urbanisme** avec un double objectif : diviser par cinq la consommation d'énergie dans les constructions neuves d'ici 2012 et modifier le Code de l'Urbanisme afin de favoriser les énergies renouvelables.
- **Transports** avec des mesures en faveur du développement des transports collectifs urbains ou favorisant le développement des modes alternatifs à la route pour le transport de marchandises.
- **Energie et climat** avec pour objectif central la réduction de 20% des émissions de gaz à effet de serre d'ici 2020.
- **Préservation de la biodiversité** avec des dispositions relatives à l'agriculture, à la protection des espèces et des habitats ainsi qu'à l'assainissement et aux réserves en eau (afin d'assurer le bon fonctionnement des écosystèmes et de retrouver une bonne qualité écologique des eaux, il est prévu, entre autres, d'élaborer d'ici 2012 une trame verte et bleue pour créer une continuité territoriale entre les espaces protégés).

- **Protection sanitaire et gestion des déchets** avec des dispositions contre les nuisances sonores ou lumineuses et des mesures visant à davantage responsabiliser les producteurs de déchets.
- **Définition d'une « nouvelle gouvernance écologique »** permettant d'engager la concertation en amont des projets grâce, notamment à la rénovation des enquêtes publiques et à l'intégration d'associations d'éducation à l'environnement dans les instances de consultation.

2.1.4. Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 « *pour l'accès au logement et un urbanisme rénové* » (ALUR) est entrée en vigueur le 27 mars 2014.

Dans un contexte de crise du logement, elle traduit la volonté de l'Etat de construire plus et mieux en engageant la transition écologique des territoires. Ainsi, la loi ALUR clarifie la hiérarchie des normes dans les documents d'urbanisme. Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) s'affirme comme le garant de la cohérence des politiques publiques à l'échelle du bassin de vie. Il est également renforcé pour mieux encadrer l'urbanisme commercial et limiter l'étalement urbain.

La loi donne désormais aux élus les moyens d'élaborer les plans locaux d'urbanisme (PLU) sur le périmètre des intercommunalités, afin de promouvoir un urbanisme durable et des projets de développement à la bonne échelle. Elle prévoit le transfert automatique de la compétence PLU aux communautés de communes et d'agglomération, mais le dispositif est suffisamment souple pour être adapté aux communautés dans leur grande diversité.

La loi programme également la fin des plans d'occupation des sols (POS) et la fin de la notion de coefficient d'occupation des sols (COS), devenue obsolète.

Pour favoriser la densification des tissus pavillonnaires existants, la taille minimale des terrains est supprimée. Dans les zones tendues notamment, ces quartiers constituent un gisement de foncier à exploiter pour construire des logements, tout en contribuant au renouvellement urbain, à l'amélioration du cadre de vie et à l'optimisation des équipements existants.

Pour mettre en œuvre des politiques foncières plus volontaires et plus efficaces, la loi fixe désormais un cadre juridique sûr au droit de préemption, permettant aux collectivités locales de faire face à leurs besoins et à leurs obligations, tout en assurant une garantie réelle des droits des propriétaires et des habitants.

2.1.5. Loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris

La loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris inscrit l'objectif de renforcer l'attractivité économique de la région Ile-de-France et de réduire ses déséquilibres territoriaux, en s'appuyant sur le développement de nouveaux pôles de compétitivité et de nouvelles centralités urbaines à l'échelle régionale, ainsi que la constitution d'un nouveau réseau de transports publics de voyageurs en rocade.

Pour accompagner le développement économique et urbain de la région, la loi relative au Grand Paris prévoit la construction annuelle de 70 000 logements en Ile-de-France. Elle fixe les modalités de la maîtrise d'ouvrage, les outils juridiques et les moyens de financement de ces différents objectifs.

Ainsi, elle crée la Société du Grand Paris (SGP), établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial pour assurer la conception et la réalisation du réseau de transports publics du Grand Paris, qui reliera les pôles de développement aux grandes infrastructures de transports existantes, ferroviaires et aéroportuaires, et au cœur de l'agglomération.

Le schéma d'ensemble du réseau de transport public du Grand Paris a été approuvé par décret en Conseil d'Etat le 24 août 2011.

Le décret n° 2015-1791 du 28 décembre 2015 a déclaré d'utilité publique et urgents les travaux nécessaires à la réalisation des tronçons de métro automatique du réseau de transport public du Grand Paris reliant, d'une part, les gares de Noisy-Champs (gare non incluse) et Saint-Denis Pleyel (tronçon inclus dans la ligne dite « rouge » et correspondant à la ligne 16 et au tronçon commun des lignes 16 et 17), et reliant, d'autre part, les gares de Mairie de Saint-Ouen (gare non incluse) et Saint-Denis Pleyel (tronçon inclus dans la ligne dite « bleue » et correspondant au prolongement nord de la ligne 14), dans les départements de Seine-et-Marne et de la Seine-Saint-Denis et emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme des communes d'Aubervilliers, Aulnay-sous-Bois, Champs-sur-Marne, Chelles, Clichy-sous-Bois, Gournay-sur-Marne, La Courneuve, Le Blanc-Mesnil, Le Bourget, Livry-Gargan, Montfermeil, Saint-Denis, Saint-Ouen et Sevran.

2.2. La coordination avec les documents de planification, les programmes et les procédures

Un certain nombre de documents à vocation prescriptive, contractuelle et programmatique sont aujourd'hui approuvés (SDRIF, PDUIF, CDT, etc.) ou en cours d'élaboration. Ils concernent, pour la plupart, des espaces plus vastes que le territoire communal, mais renvoient à la nécessité d'une convergence des politiques et des projets pour atteindre des objectifs communs. Le PLU, document soumis à des obligations de compatibilité avec certaines procédures de rang supérieur, devra bien entendu, s'intégrer dans cette logique.

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

2.2.1.1. Le contenu et la portée réglementaire du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), issu de la procédure de révision du SDRIF de 1994, a été adopté par le Conseil Régional d'Ile-de-France le 18 octobre 2013 puis approuvé par décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013.

Le SDRIF est un document d'aménagement et d'urbanisme qui donne un cadre à l'organisation de l'espace francilien à l'horizon 2030. Comme le prévoit l'article L. 141-1 du code de l'urbanisme, « *ce schéma détermine notamment la destination générale des différentes parties du territoire, les moyens de protection et de mise en valeur de l'environnement, la localisation des grandes infrastructures de transport et des grands*

équipements. Il détermine également la localisation préférentielle des extensions urbaines, ainsi que des activités industrielles, artisanales, agricoles, forestières et touristiques ».

Sur cette base, il offre un cadre, fixe des limites, impose des orientations et laisse aux collectivités territoriales, au travers de leurs documents d'urbanisme locaux, la responsabilité de la traduction de ces grandes orientations au niveau local.

En l'absence de SCoT, les plans locaux d'urbanisme (PLU) ou les documents d'urbanisme locaux en tenant lieu, doivent donc être compatibles avec les dispositions du SDRIF.

Pour être compatibles, les documents ou décisions concernés doivent « *permettre la réalisation des objectifs et options que le SDRIF a retenus pour la période d'application* » desdits documents ou décisions et « *ne pas compromettre la réalisation des objectifs et les options retenus pour une phase ultérieure* ». Ce rapport de compatibilité « *doit être regardé comme s'appliquant aux options fondamentales et aux objectifs essentiels de l'aménagement et du développement par lesquels s'exprime la cohérence globale des orientations du SDRIF* ».

Ce document est constitué de plusieurs pièces :

- Les fascicules « *Vision régionale* » et « *Défis, projet spatial régional et objectifs* », exposant la vision régionale et les ambitions d'aménagement portées par le SDRIF.
- Le fascicule « *orientations réglementaires* » qui regroupe l'ensemble des dispositions normatives s'imposant notamment aux SCoT, et en leur absence aux PLU ou documents d'urbanisme en tenant lieu.
- La « *carte de destination générale des différentes parties du territoire* » fixant le champ d'application géographique des orientations et donnant la traduction cartographique réglementaire du projet spatial régional.
- Le fascicule « *propositions pour la mise en œuvre* », présentant les dispositifs permettant la réalisation des objectifs et les orientations réglementaires du SDRIF.

Le SDRIF a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

2.2.1.2. Les orientations réglementaires s'imposant à la commune

Rappelons que la lecture de ces « *orientations réglementaires* » ne peut se faire qu'en s'appuyant sur leur déclinaison géographique inscrite sur la « *carte de destination générale des différentes parties du territoire* » suivante¹ :

a) Des principes généraux

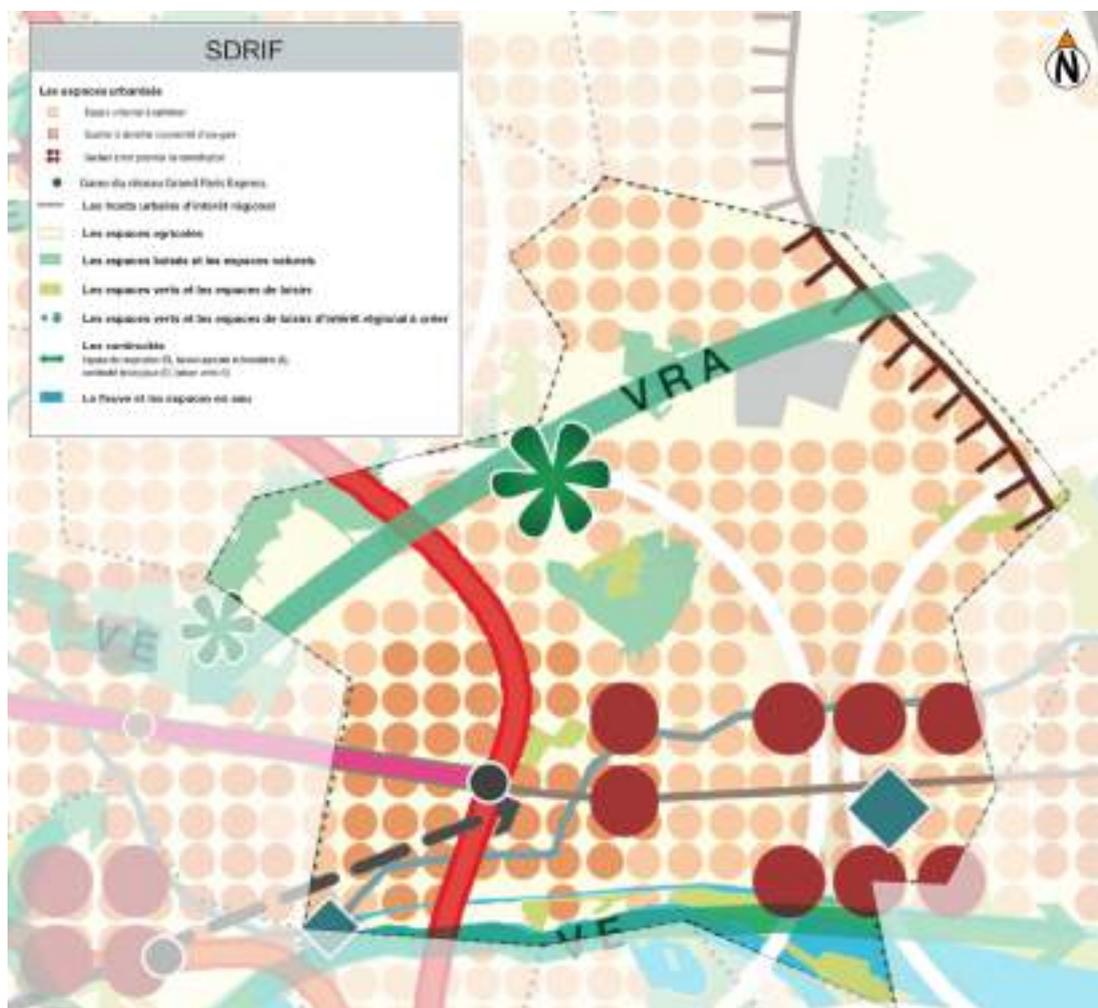
Compte tenu de son caractère propre, la politique d'aménagement de la Ville devra être compatible avec les grands principes suivants.

¹ Cette carte indique les vocations des espaces concernés, telles qu'elles résultent des caractéristiques de l'espace en cause et des orientations réglementaires auxquelles elle est étroitement subordonnée, sans que cette représentation puisse être précise eu égard à l'échelle de la carte. Il appartient donc aux documents d'urbanisme locaux de préciser les limites des espaces identifiés, ainsi que celles des éléments représentés symboliquement, dans le respect des principes de subsidiarité et de compatibilité

→ *En matière d'organisation urbaine*

Il conviendra de :

- Favoriser la **mutabilité des terrains** et la **densification des constructions** dans les tissus urbains existants, notamment en exploitant des friches et des enclaves urbaines, etc.
- Favoriser le développement de **grandes opérations en zones urbaines**.
- **Renforcer la mixité des fonctions** et sa traduction dans l'aménagement de l'espace afin d'éviter une logique de zonage.
- **Renforcer les centres de villes existants et leur armature** (transports collectifs, commerces, artisanat, espaces publics, etc.) ainsi que leur hiérarchisation aux différentes échelles (des centres de villes aux centres de quartiers), ce qui favorisera la diversité des fonctions et la densification des secteurs avoisinants.



Source : Extrait de la carte de destination, SDRIF

→ *En matière de logement*

Chaque territoire doit pourvoir à ses besoins locaux en matière de logement, notamment social, mais aussi participer à la réponse des besoins régionaux et à la réduction des inégalités sociales et territoriales au sein de l'espace francilien, dans le respect des objectifs annuels de production de nouveaux logements qui sont assignés aux communes et à leurs groupements.

→ *En matière d'activité et d'emploi*

La densification de l'existant est à privilégier par rapport à des extensions nouvelles. Les conditions propices à la modernisation du parc de bureaux ou à la reconversion de bureaux destinés à d'autres usages, du fait notamment de leur localisation ou de leur obsolescence, doivent être définies.

b) Des orientations spatialisées

La « *carte de destination générale des différentes parties du territoire* » fait apparaître les différentes orientations à respecter sur le territoire communal.

→ *La gestion des espaces urbanisés*

Sur la commune, la gestion des espaces urbanisés doit être conduite en tenant compte de la typologie suivante :

- **Les espaces urbanisés à optimiser** : ils couvrent l'ensemble de la commune à l'exception de la continuité verte s'étendant d'est en ouest. A l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10 % de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat².
- **Les quartiers à densifier à proximité des gares**, espaces urbanisés d'ores et déjà bien desservis ou devant l'être à terme. Ces quartiers sont définis par un rayon de l'ordre de 1 km autour d'une gare ferroviaire ou d'une station de métro, existante ou à venir : ils couvrent la partie Sud-Ouest de la commune. Dans les communes comprenant des quartiers à densifier à proximité d'une gare, à l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 15 % de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat¹.
- **Les secteurs à fort potentiel de densification**, espaces urbanisés comprenant des emprises mutables importantes ou des secteurs disposant d'un fort potentiel de valorisation. Ici, sont identifiés **les secteurs au Sud-Est autour de la ZAC Sud-Triage ainsi qu'à l'est de la ZAC Centre-Gare**. Ces secteurs offrent un potentiel de mutation majeur qui ne doit pas être compromis. Ils doivent être le lieu d'efforts accrus en matière de densification du tissu urbain, tant dans les secteurs réservés aux activités que dans les secteurs d'habitat, ces derniers devant contribuer de façon significative à l'augmentation et à la diversification de l'offre de logements pour répondre aux besoins locaux et participer à la satisfaction des besoins régionaux.

² Si la densité moyenne des espaces d'habitat est inférieure à 220 logements / hectare, ce qui est le cas de Chelles.

→ La gestion des nouveaux espaces d'urbanisation

- **Les secteurs de développement à proximité des gares** : Il s'agit de valoriser les secteurs les mieux desservis par les transports collectifs, ou devant l'être à terme, conformément aux objectifs du SDRIF. Sont concernés les secteurs situés dans un rayon de l'ordre de 2 kilomètres autour d'une gare représentés de façon indicative sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire par le figuré.

A l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de la superficie de l'espace urbanisé est possible dans ces secteurs. Ces extensions doivent être en continuité de l'espace urbanisé existant au sein duquel la gare est implantée.

→ La gestion des espaces et des continuités naturels

Dans ce domaine, la carte identifie des éléments à préserver et valoriser au titre du milieu naturel :

- **Les espaces verts et les espaces de loisirs** représentés essentiellement sur la commune par le parc du Souvenir Emile Fouchard, la Montagne de Chelles, les squares à l'est de la commune et les bords de Marne. Ils regroupent des espaces d'emprise variable qui ont eu initialement une vocation sociale (détente, ressourcement, sport, etc.), et dont un grand nombre remplit aujourd'hui au titre d'espaces ouverts des fonctions environnementales importantes. Ils participent également au développement de l'offre touristique et à l'attractivité régionale.

Il convient de pérenniser dans les documents d'urbanisme la vocation de ces espaces verts et d'optimiser l'ensemble des fonctions ou des services qu'ils rendent.

- **Les continuités naturelles** qui participent de la trame verte et bleue. Sur la commune, **les espaces naturels du « croissant vert », traversant la commune d'est en ouest, sont considérées appartenir à ces continuités en tant que « liaison verte »**, qui relie des espaces verts du cœur de métropole, des espaces ouverts de la ceinture verte.

Le « croissant vert » devra être maintenu sur ce secteur dont le développement urbain pourrait grever l'intérêt régional de préservation/valorisation des espaces ouverts et leur fonctionnement. Dans ce contexte, s'il n'est pas toujours possible de maintenir une emprise large pour une telle continuité, son caractère multifonctionnel est essentiel à préserver.

- **Les réseaux hydrographiques et l'ensemble des milieux associés, ici la Marne**, qui font l'objet d'ambitions multiples (préservation de la biodiversité, développement du transport fluvial, maintien et développement des espaces à vocation économique, gestion et prévention des risques, etc.) et pour lesquels il conviendra notamment :
 - de contribuer à l'amélioration de la qualité écologique et chimique des masses d'eau ;
 - de s'assurer que l'urbanisation respecte l'écoulement naturel des cours d'eau ;
 - de veiller à ce que les berges non imperméabilisées du fleuve soient préservées et leur rétablissement favorisé à l'occasion des opérations d'aménagement et de renouvellement urbain ;

- de permettre la réouverture des rivières urbaines et les soustraire aux réseaux d'assainissement, en réservant une marge de recul suffisante à leur renaturation.

2.2.1.3. Les « propositions pour mise en œuvre » concernant spécifiquement le territoire communal

Les « propositions pour mise en œuvre » déclinent les pistes de réflexion nécessitant un travail partenarial approfondi entre la Région, l'État et les collectivités locales. Elles visent à articuler au mieux l'ensemble des politiques concourant à la mise en œuvre du projet d'aménagement régional, mais **leur réalisation ne conditionne pas l'application du SDRIF en tant que document d'urbanisme.**

Pour concrétiser cette volonté, la définition d'une géographie stratégique identifie les espaces où il est nécessaire de garantir plus particulièrement la cohérence dans l'action tant locale que régionale, et de concentrer des moyens pour répondre au projet spatial : les **territoire d'intérêt métropolitain³**.

Chelles fait partie du territoire d'intérêt métropolitain de la « vallée de la Marne ». Du point de vue régional, l'enjeu est d'accompagner sa recomposition territoriale et d'accompagner le nécessaire développement économique. Il importe à la fois d'accompagner les filières existantes et de soutenir les nouvelles filières du développement durable.

Pour la ville, le lieu privilégié de mise en œuvre des enjeux du territoire est celui de la zone de triage. Il s'inscrit dans le « secteur spécifique » de la Cité Descartes où la mutation des zones d'activités vers les éco-industries (traitement et valorisation des déchets, fabrication de matériaux innovants à haute performance énergétique, domotique) et les activités connexes au transport ferroviaire (ferroutage, transport combiné, maintenance ferroviaire, etc.) seront favorisées.

2.2.1.4. La densité de référence

Afin de justifier de sa compatibilité avec le SDRIF 2013, le document d'urbanisme devra apporter une démonstration claire et étayée sur les moyens mis en œuvre pour le respect des nouvelles dispositions, notamment celles relatives à la densification.

Le document concerné doit clairement établir la densité de référence qui regroupe en fait deux ratios qui vont permettre d'évaluer les impacts du PLU et de vérifier sa compatibilité avec le SDRIF :

- **la densité moyenne des espaces d'habitat** : il s'agit du rapport entre le nombre de logements et la superficie des espaces d'habitat. Le SDRIF entend par espaces d'habitat, les surfaces occupées par de l'habitat individuel ou collectif ;
- **la densité humaine** : elle est obtenue en divisant la somme de la population et de l'emploi, accueillis ou susceptibles de l'être, par la superficie de l'espace urbanisé à laquelle s'ajoute, le cas échéant, la superficie des nouveaux espaces d'urbanisation.

³ Sur ces territoires d'intérêt métropolitain se posent des enjeux de développement et d'aménagement à l'échelle d'un bassin de vie pour lesquels les principaux acteurs locaux sont incités à partager une vision commune et solidaire. Pour chacun d'entre eux, le Schéma directeur définit les objectifs généraux d'aménagement et précise les secteurs spécifiques permettant une application privilégiée de ses orientations. La mise en œuvre opérationnelle des grands projets d'aménagement au sein de chaque territoire relève de documents contractuels ou conventionnels engageant les partenaires à leur réalisation.

Ces deux ratios s'appuient sur les chiffres issus du référentiel territorial du SDRIF, établi par l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme (IAU) d'Île-de-France pour l'année 2012 :

- **densité humaine : 72 personnes / hectare ;**
- **densité des espaces d'habitat : 33 logements / hectare.**

2.2.2. Le Contrat de Développement d'Intérêt Territorial (CDIT)

Le Contrat de Développement d'Intérêt Territorial (CDIT) est l'un des principaux outils de mise en œuvre de la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 « *relative au Grand Paris* »⁴.

Il réunit les communes concernées par les projets structurants et l'Etat et constitue une démarche partenariale pour définir à la fois les projets d'aménagement dans les communes qu'il couvre et leurs modalités de réalisation.

Le législateur a imposé un contenu particulièrement ambitieux au contrat de développement territorial : celui-ci se doit, en effet, de définir « *les objectifs et les priorités en matière d'urbanisme, de logement, de transport, de déplacements et de lutte contre l'étalement urbain, d'équipement commercial, de développement économique, sportif et culturel, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et des paysages et ressources naturelles* ».

Il doit également comporter des objectifs chiffrés en matière de logements et un pourcentage de logements sociaux à réaliser, ainsi que les engagements des parties permettant d'assurer la maîtrise de l'énergie.

D'un point de vue procédural, ce contrat est signé après avis de la Région, du département concerné, de l'association des maires d'Île-de-France et du syndicat mixte Paris métropole. Il fait également l'objet d'une enquête publique préalable.

Il vise, plus particulièrement, à permettre une accélération des procédures d'urbanisme tout en recueillant l'accord préalable des collectivités territoriales compétentes. Il peut valoir, en effet, « *déclaration de projet* » pour des opérations clairement identifiées d'aménagement et des projets d'infrastructure de transport collectif et permettre ainsi la mise en compatibilité des documents d'urbanisme concernés avec ces opérations.

Le territoire du CDIT comprend les communes de Chelles et de Vaires-sur-Marne, identifiées au SDRIF 2013 comme faisant partie du Territoire d'intérêt métropolitain de la vallée de la Marne.

2.2.3. Le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France (PDUIF)

2.2.3.1. *Le contenu et la portée réglementaire du Plan de déplacements urbains de la Région Île-de-France (PDUIF)*

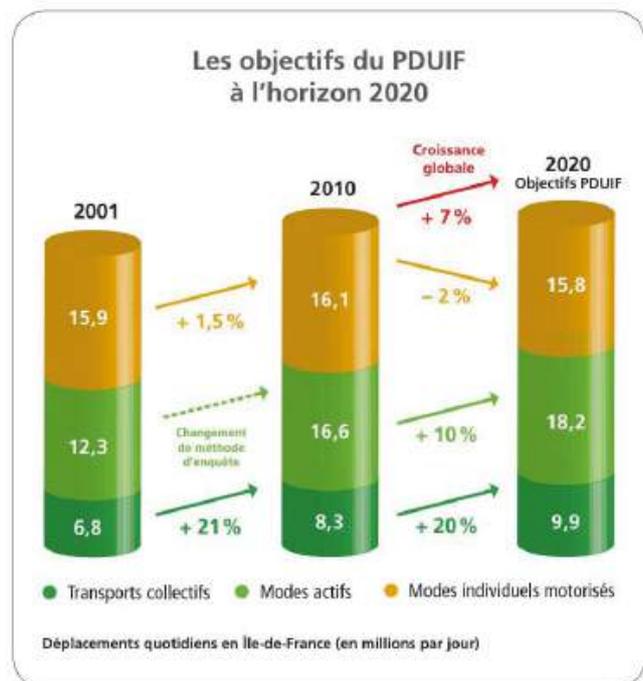
Le Plan de déplacements urbains de la région Île-de-France (PDUIF) a été approuvé par vote du Conseil régional d'Île-de-France le 19 juin 2014.

⁴ Définis à l'article 21 de ladite loi.

Il fixe jusqu'en 2020, pour l'ensemble des modes de transport, les objectifs et le cadre de la politique de déplacements des personnes et des biens sur le territoire régional.

Le PDUIF est au cœur de la planification des politiques d'aménagement et de transport. Il doit en particulier être compatible avec le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) et le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE). De plus, il doit être globalement cohérent avec le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA), et compatible avec les objectifs fixés pour chaque polluant par ce document.

À l'inverse, les documents d'urbanisme établis à l'échelle locale (Schéma de cohérence territoriale, Plan local d'urbanisme), les plans locaux de déplacements et les décisions prises par les autorités chargées de la voirie et de la police de la circulation ayant des effets sur les déplacements doivent être compatibles ou rendus compatibles avec le PDUIF.



Pour atteindre les objectifs environnementaux fixés par la réglementation française en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre et diminution de la pollution atmosphérique, l'objectif du PDUIF est de réduire l'usage des modes individuels motorisés par rapport à leur niveau actuel. Il vise ainsi globalement :

- Une **croissance de 20 % des déplacements en transports collectifs.**
- Une **croissance de 10 % des déplacements en modes actifs (marche et vélo).** Au sein des modes actifs, le potentiel de croissance du vélo est de plus grande ampleur que celui de la marche.
- Une **diminution de 2 % des déplacements en voiture et deux-roues motorisés.**

L'évolution globale de la mobilité sera différente suivant les territoires de la région en fonction de leurs spécificités : **la ville de Chelles fait partie du cœur de métropole.** L'objectif, pour Chelles, est d'accompagner le renforcement de la compacité urbaine par le développement de l'usage des transports collectifs et des modes actifs, afin de se rapprocher le plus possible des caractéristiques de la mobilité à Paris.

Le PDUIF a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

2.2.3.2. La stratégie du PDUIF, articulée en neuf défis

Pour atteindre les objectifs du PDUIF, il est nécessaire de changer les conditions de déplacement et les comportements. Le PDUIF fixe neuf défis à relever pour y arriver ; les défis 1 à 7 concernent les conditions de déplacement et les défis 8 et 9 les comportements.

a) Premier défi : agir sur les formes urbaines et sur l'aménagement

C'est la condition préalable pour permettre une mobilité durable, en :

- orientant l'urbanisation et intensifiant la ville autour des axes de transports structurants et optimisant le fonctionnement urbain à leurs abords ;
- concevant des quartiers adaptés à l'usage des modes alternatifs à la voiture, aux modes actifs en particulier (îlots d'une taille permettant la marche, mixité des fonctions urbaines, densités suffisantes) ;
- pensant le lien entre les quartiers nouveaux et la ville existante afin de renforcer les continuités urbaines.

Ces recommandations doivent trouver une traduction concrète dans les documents d'urbanisme locaux et les projets d'aménagement.

b) Deuxième défi : rendre les transports collectifs plus attractifs

Pour cela, le PDUIF retient trois leviers d'action :

- **développer l'offre de transports collectifs** pour qu'elle réponde à la diversité des besoins de déplacement et à l'augmentation de la demande. Les mesures inscrites au PDUIF correspondent à une croissance de 25 % de l'offre d'ici à 2020 pour tous les modes de transports collectifs, train, RER, métro, tramway, T Zen et bus. Outre le renforcement de l'offre sur les lignes existantes, cela passe par la création de nouvelles lignes dans le cadre du réseau Grand Paris Express, comme celles dont bénéficiera Chelles;
- **renforcer la qualité du service offert aux voyageurs**, et en particulier la fiabilité et le confort du voyage, grâce à des matériels roulants renouvelés et à la fiabilisation de l'exploitation. A l'échelle locale, les lignes de tramway et de T Zen, les lignes Mobilien et Express devront bénéficier des aménagements nécessaires en particulier des priorités aux carrefours ;
- **faciliter l'usage des transports collectifs** pour tous les voyageurs passe en particulier par l'amélioration des conditions d'intermodalité et une meilleure information aux voyageurs.

c) Troisième et quatrième défis : intégrer les modes actifs (marche et vélo) dans les politiques de déplacements comme de véritables modes de déplacements du quotidien

Le PDUIF prévoit la réalisation d'un réseau régional structurant de 3 500 km d'itinéraires cyclables qu'il conviendra de compléter à l'échelle locale.

Plus largement, la pacification de la voirie est un préalable essentiel pour rendre la rue aux modes actifs. Le PDUIF recommande en particulier une réduction des vitesses limites de circulation à 30 km/h sur la voirie locale en zone urbaine.

Enfin, des mesures visant à favoriser le stationnement des vélos doivent accompagner l'effort sur la voirie (dans les gares, sur la voirie ou dans les constructions nouvelles grâce à l'introduction de normes en la matière dans les PLU).

d) Cinquième défi : réduire l'usage des modes individuels motorisés (la voiture et les deux-roues motorisés)

Cela passe d'abord par une politique active pour développer et encourager l'usage des modes alternatifs (transports collectifs, marche, vélo). Toutefois, il est aussi nécessaire d'agir sur les conditions d'usage des modes motorisés, le PDUIF se fixant notamment un objectif de réduction de moitié du nombre de tués et le nombre de blessés hospitalisés :

- La nouvelle **politique routière** portée par le PDUIF est fondée sur l'**optimisation des réseaux existants** et le développement de leur usage multimodal.
- Les **politiques de stationnement** doivent jouer un rôle régulateur de l'usage des modes individuels motorisés sur la base des principes suivants :
 - Permettre le stationnement des véhicules au domicile.
 - Limiter l'usage de la voiture pour les déplacements domicile – travail en fonction de la qualité de la desserte en transports collectifs.
 - Limiter l'occupation de l'espace public par les véhicules en stationnement.

Enfin, il s'agit d'encourager un nouveau rapport à l'automobile **en incitant au covoiturage et à l'autopartage**.

e) Sixième défi : rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement (voirie et transports collectifs) aux personnes à mobilité réduite

Pour la **mise en accessibilité de la voirie**, face à l'ampleur des travaux nécessaires, le PDUIF propose une approche pragmatique basée sur la priorisation des aménagements. En réalisant les travaux les plus simples à mettre en œuvre, on lève déjà 80 % des situations bloquantes.

Concernant les transports collectifs, le Schéma directeur d'accessibilité adopté par le STIF vise à assurer à tous, en 2015, **l'accessibilité des réseaux captant 90 % du trafic** et à proposer des services de substitution en cas de carence.

f) Septième défi : faire évoluer l'organisation du transport de marchandises

La part du transport par la route restera largement prépondérante dans les années à venir. Si les efforts doivent favoriser l'usage de la voie d'eau et du train, il est primordial de promouvoir une organisation logistique qui limite les distances à parcourir, notamment en préservant et développant les sites à vocation logistique.

Les réglementations de circulation et de livraison constituent également des outils majeurs pour faciliter l'organisation des circulations de poids lourds et de véhicules utilitaires légers.

Favoriser le renouvellement du parc vers des véhicules plus respectueux de l'environnement constitue un axe d'action complémentaire.

g) Huitième et neuvième défis : gouvernance et participation

La mise en œuvre du PDUIF repose sur la mobilisation de tous les acteurs des politiques de déplacements. Le système de gouvernance proposé va permettre de concrétiser l'ambition du PDUIF.

Mais, les choix en matière de déplacements sont l'affaire de tous, y compris usagers et citoyens. Des aides aux choix de déplacement seront proposées grâce :

- À la mise à disposition d'une information adaptée sur l'ensemble des modes de transport.
- À l'accompagnement des Franciliens dans leurs choix en matière de mobilité par le développement des plans de déplacements d'entreprises, d'administration et d'établissements scolaires et du conseil en mobilité.

2.2.3.3. La déclinaison du PDUIF à l'échelle locale : les Plans Locaux de Déplacements

Les Plans locaux de déplacements (PLD) sont une spécificité prévue en Île-de-France par le code des transports. Compte tenu de l'échelle régionale du PDUIF, les PLD ont pour vocation de le compléter en précisant son contenu au niveau local. Ils sont élaborés à l'initiative des EPCI ou des syndicats mixtes qui ont ainsi la possibilité de développer une politique globale concernant la mobilité sur leur territoire.

Ils sont conçus comme de véritables programmes d'action à cinq ans.

Plus précisément, pour le **cœur de métropole, dont fait partie Chelles**, le PDUIF précise les **priorités stratégiques** que les PLD devront mettre en œuvre. On retiendra plus particulièrement :

- **Concernant les transports collectifs**, une croissance massive de leur usage sera rendue possible grâce aux actions visant à développer une offre de qualité :
 - La fiabilisation du réseau ferré existant est une nécessité absolue pour conforter la croissance de l'usage des transports collectifs. Elle permettra d'améliorer la régularité et de résorber les situations de saturation qui se produisent sur les tronçons les plus chargés des lignes.
 - Le renfort d'offre sur les lignes existantes et le développement du métro, des tramways et du T Zen vont jouer un rôle majeur en offrant des capacités supplémentaires importantes. Ce sera en particulier le cas de la ligne 16 du Grand Paris Express desservant Chelles.
 - Le réseau de bus jouera aussi un rôle important d'irrigation fine des quartiers et de lien avec le réseau ferré. La réalisation d'aménagements de voirie permettant de fiabiliser les temps de parcours est à cet égard un levier majeur pour développer l'offre. C'est notamment le cas de la mise en place de priorités pour les lignes Mobilien aux carrefours.
 - L'intermodalité entre les différents modes de transports collectifs mais aussi les accès à pied et à vélo devront être exemplaires.
- **Les modes actifs** sont au cœur de la mobilité dans le cœur de métropole où ils sont d'ores et déjà utilisés de manière majoritaire. Ce rôle doit être conforté. La mise en œuvre de l'ensemble des actions prévues par les défis 3 et 4 est donc primordiale

pour faciliter et rendre plus sûrs la marche et le vélo. L'aménagement de l'espace public est un levier d'action majeur.

- **Concernant les modes individuels motorisés**, la mise en place de politiques de stationnement visant à limiter l'usage de la voiture est essentielle en accompagnement du développement de l'offre de transports collectifs et des politiques en faveur des modes actifs.

Le cœur de métropole est aussi un territoire privilégié pour **développer les usages partagés de la voiture**. Le développement des nouveaux véhicules urbains y est également un enjeu important.

Il n'existe pas de PLD à l'échelle communale

2.2.4. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Ile-de-France

2.2.4.1. *Le contenu et la portée réglementaire du SRCE d'Ile-de-France*

Approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Ile-de-France a été adopté par arrêté n°2013294-0001 du préfet de la région d'Ile-de-France, préfet de Paris, le 21 octobre 2013.

Le SRCE est un **document cadre** qui oriente les stratégies et les projets, de l'Etat et des collectivités territoriales et leurs groupements. Il s'impose à ces derniers dans un rapport de « **prise en compte** ».

La notion de prise en compte est une forme de compatibilité qui, en droit, rend possible la dérogation, pour un motif tiré de l'opération envisagée. Dans la pratique, si cette notion de « prise en compte » ouvre la possibilité, pour un SCOT par exemple, de s'écarter de la norme supérieure (ici, une orientation du SRCE), ou de déroger à cette norme, le SCOT devra le justifier. De façon générale, il n'est plus permis d'ignorer les objectifs et les orientations du schéma. Ce dernier devra trouver sa déclinaison à toutes les échelles infrarégionales.

Ainsi, les documents d'urbanisme comme le SDRIF, les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT), les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) et les cartes communales doivent prendre en compte le SRCE au cours de leur élaboration ou à l'occasion de leur révision.

Enfin, pour permettre aux acteurs locaux d'intégrer ses objectifs dans leurs activités, leurs politiques ou leurs financements, de développer des partenariats et de s'impliquer dans les maîtrises d'ouvrage adaptées, le SRCE comprend un **plan d'action**. Il constitue un **cadre de référence** à l'échelle régionale pour la mise en œuvre d'actions de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques.

Le SRCE a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

2.2.4.2. Les objectifs du SRCE

Le SRCE est le volet régional de la trame verte et bleue. A ce titre, il doit :

- **Identifier les composantes** de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques).
- **Identifier les enjeux régionaux** de préservation et de restauration des continuités écologiques, et **définir les priorités régionales** à travers un plan d'action stratégique.
- **Proposer les outils adaptés** pour la mise en œuvre de ce plan d'action pour la préservation et la restauration des continuités écologiques.

Il a pour objet principal la **préservation et la remise en bon état des continuités écologiques**. La préservation des continuités écologiques vise le maintien de leur fonctionnalité. La remise en bon état des continuités écologiques vise l'amélioration ou le rétablissement de leur fonctionnalité.

La **fonctionnalité des continuités écologiques** repose notamment sur :

- La diversité et la structure des milieux qui les composent et leur niveau de fragmentation.
- Les interactions entre milieux, entre espèces et entre espèces et milieux.
- Une densité suffisante à l'échelle du territoire concerné.

Pour mettre en œuvre ses objectifs, le **SRCE propose notamment une cartographie de la trame verte et bleue** à l'échelle du 1/100 000^{ème}, une cartographie de la trame verte et bleue des départements de Paris et de la petite couronne au 1/75 000^{ème}, et des cartes régionales thématiques dont doivent tenir compte les documents d'urbanisme.

2.2.4.3. Les enjeux à prendre en compte par le PLU de Chelles

Dans ce cadre général, le SRCE identifie un certain nombre d'enjeux s'appliquant d'une part aux milieux urbains et d'autre part aux milieux aquatiques (la Marne) qui correspondent plus particulièrement au territoire de Chelles :

- **Conforter les continuités écologiques de la ceinture verte**, en particulier le long des vallées et au contact des forêts périurbaines.
- **Maintenir et restaurer des continuités écologiques entre les espaces ruraux et le cœur urbain.**
- **Limiter la minéralisation des sols** qui isole la faune du sol et réduit les habitats disponibles pour la faune et la flore en milieu urbain.
- **Promouvoir et généraliser les pratiques de gestion des espaces verts et naturels adaptées à la biodiversité.**
- **Réduire l'artificialisation des berges des cours d'eau et favoriser le développement d'habitats diversifiés** capables d'accueillir des espèces aquatiques (poissons, invertébrés) et terrestres (oiseaux, insectes, chauve-souris) utilisant la végétation rivulaire.

L'état initial de l'environnement qui suit analyse dans sa partie 4.3. « *La trame verte et bleue* » l'inscription spatiale de cette trame et bleue sur le territoire communal.

2.2.5. Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) d'Ile-de-France

Après avoir été approuvé à l'unanimité par le conseil régional le 23 novembre 2012, le préfet de la région Ile-de-France a arrêté le 14 décembre 2012 le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie d'Ile-de-France (SRCAE).

Le SRCAE d'Ile-de-France, déclinaison majeure de la Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite loi « *Grenelle 2* »), a été élaboré conjointement par les services de l'Etat (Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie - DRIEE -), du conseil régional et de l'ADEME, sous le pilotage du préfet de région et du président du conseil régional, en associant de multiples acteurs du territoire dans un riche processus de concertation.

Le SRCAE d'Ile-de-France fixe 17 objectifs et 58 orientations stratégiques pour le territoire régional en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, d'amélioration de la qualité de l'air, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation aux effets du changement climatique.

Ce document stratégique s'est appuyé sur plusieurs études préalables qui ont permis d'approfondir les connaissances sur les principaux enjeux régionaux.

Le SRCAE définit les **trois grandes priorités régionales** en matière de climat, d'air et d'énergie :

- le renforcement de **l'efficacité énergétique des bâtiments** avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel ;
- le développement du chauffage urbain alimenté par des **énergies renouvelables et de récupération**, avec un objectif d'augmentation de 40 % du nombre d'équivalents logements raccordés d'ici 2020 ;
- la **réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier**, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote).

Le SRCAE a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

2.2.6. Le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA)

Le Plan de protection de l'atmosphère (PPA) est un outil de planification de la qualité de l'air instauré par la loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (LAURE).

Le premier PPA est entré en vigueur en 2006 ; **sa révision a été approuvée le 25 mars 2013** par le préfet de la région Île-de-France.

Le PPA révisé porte principalement sur le dioxyde d'azote (NO₂) et les particules. Il a pour objet d'assurer le respect des normes de qualité de l'air mentionnées à l'article L.221-1 du code de l'environnement, et plus particulièrement de ramener les concentrations de ces polluants à un niveau inférieur aux valeurs limites fixées par l'article R.221-1, en application des directives européennes.

Pour réduire les niveaux de pollution, le PPA définit **24 actions, classées en 4 types** :

- **11 mesures réglementaires :**

REG1	Obliger les principaux pôles générateurs de trafic à réaliser un plan de déplacements d'établissement (PDE)
REG2	Imposer des valeurs limites d'émissions pour toutes les installations fixes de chaufferies collectives
REG3	Limiter les émissions de particules dues aux équipements individuels de combustion du bois
REG4	Gestion des dérogations relatives à l'interdiction de brûlage à l'air libre des déchets verts
REG5	Réduire les émissions de particules dues aux groupes électrogènes
REG6	Améliorer la connaissance et la mesure des émissions industrielles
REG7	Interdire les épandages par pulvérisation quand l'intensité du vent est strictement supérieure à 3 Beaufort
REG8	Définir les attendus relatifs à la qualité de l'air à retrouver dans les documents d'urbanisme
REG9	Définir les attendus relatifs à la qualité de l'air à retrouver dans les études d'impact
REG10	Mettre en œuvre la réglementation limitant l'utilisation des moteurs auxiliaires de puissance (APU) lors du stationnement des aéronefs sur les aéroports de Paris-Charles de Gaulle, Paris Orly et Paris Le Bourget
REG11	Diminuer les émissions en cas de pointe de pollution

- **2 objectifs spécifiques concernant le transport routier :**

OBJ1	Promouvoir une politique de transports respectueuse de la qualité de l'air et atteindre les objectifs fixés par le (projet de) PDUIF.
S/OBJ 1.1	Promouvoir une gestion optimisée des flux de circulation routière et le partage multimodal de la voirie.
S/OBJ 1.2	Promouvoir le développement des véhicules « propres ».
OBJ2	Mettre en œuvre des mesures supplémentaires permettant d'accroître de 10% la réduction des émissions liées au trafic routier dans le cœur dense de l'agglomération.

- **7 mesures d'accompagnement :**

ACC1	Sensibiliser les automobilistes franciliens à l'éco-conduite
ACC2	Sensibiliser les gestionnaires de flottes captives aux émissions polluantes de leurs véhicules
ACC3	Former et informer les agriculteurs et les gestionnaires d'espaces verts et d'infrastructures de transport sur la pollution atmosphérique, notamment par une incitation à l'acquisition de matériels ou installations limitant les émissions de polluants atmosphériques
ACC4	Réduire les émissions des plates-formes aéroportuaires
ACC5	Sensibiliser les Franciliens à la qualité de l'air
ACC6	Harmonisation des éléments de communication sur le bois-énergie
ACC7	Réduire les émissions de particules dues aux chantiers

▪ 4 études à lancer

ETU1	Etudier la faisabilité d'un contournement pérenne du cœur dense de l'agglomération parisienne pour les poids lourds en transit
ETU2	Etudes sur le partage multimodal de la voirie en Ile-de-France
ETU3	Etudier l'opportunité de moduler la redevance d'atterrissage sur les aéroports franciliens en fonction des émissions polluantes des avions
ETU4	Etudier les évolutions du contrôle technique pollution pour les véhicules légers et les poids lourds

2.2.7. Le Plan Climat Energie Territorial (PCET) de Marne et Chantereine

2.2.7.1. Les objectifs du PCET

Un Plan Climat Energie Territorial (PCET) est un projet territorial de développement durable dont la finalité est la lutte contre le changement climatique et l'adaptation du territoire. Le résultat visé est un territoire résilient, robuste, adapté, au bénéfice de sa population et de ses activités.

Institué par le Plan Climat National et repris par les lois Grenelle, il constitue un cadre d'engagement pour le territoire. Les PCET sont aujourd'hui obligatoires pour les collectivités de plus de 50 000 habitants.

L'adaptation d'un territoire aux conséquences du changement climatique est essentiellement une question d'évolution de l'organisation du territoire et des sociétés humaines qui y vivent. Les objectifs visés, la planification à long terme et le principe d'intégration du développement durable dans les documents d'urbanisme et de planification territoriale entrent en cohérence avec les objectifs de l'adaptation au changement climatique.

Le PCET vise deux objectifs :

- l'atténuation : limiter l'impact du territoire sur le climat en réduisant les émissions de gaz à effet de serre (GES) ;
- l'adaptation : réduire la vulnérabilité du territoire.

Il comporte ainsi des objectifs chiffrés de réduction des émissions de GES et d'adaptation du territoire dans des temps donnés :

- Pour 2020, les « 3 X 20 % » de l'Union Européenne : réduire de 20 % les émissions de GES ; améliorer de 20 % l'efficacité énergétique ; porter à 20 % la part des énergies renouvelables dans la consommation finale d'énergie.
- Pour 2050 : le facteur 4 (diviser par 4 ses émissions de GES sur la base de 1990).

2.2.7.2. Les enjeux à prendre en compte par le PLU

Dans ce contexte général, plusieurs enjeux ont été identifiés plus précisément sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Marne et Chantereine pour parvenir aux objectifs fixés dans le PCET :

- **développer les énergies renouvelables et locales sur le territoire**, en accompagnant les installations de chaufferies de bois collectives, en promouvant les réseaux de chaleur intégrant des énergies renouvelables et favorisant leurs raccordements aux bâtiments ;
- **développer une mobilité durable** en favorisant l'intermodalité, le covoiturage et l'utilisation des modes actifs ;
- **disposer d'un parc de bâtiments éco-responsables** en intégrant dans le PLU des objectifs de réduction des consommations d'énergie et d'adaptation des bâtiments ;
- **améliorer l'efficacité énergétique et la gestion de l'eau et de l'assainissement** ;
- **promouvoir une activité économique locale durable** telles que l'éco-construction et les activités de l'écologie industrielle.

2.2.8. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie 2010-2015 a été approuvé par arrêté d'approbation signé par le préfet coordonnateur du bassin, en date du 20 novembre 2009. Ce texte arrête aussi le programme pluriannuel de mesures associé à ce document d'orientations stratégiques. Des objectifs environnementaux ont été fixés au niveau du bassin.

La ville de Chelles fait partie intégrante du bassin hydrographique Seine-Normandie, elle est donc soumise aux objectifs et mesures inscrits dans ce schéma directeur afin d'atteindre l'objectif final fixé par la Directive Cadre sur l'Eau de 2000 (atteinte du bon état général et écologique des différentes masses d'eau sur le territoire en 2015).

2.2.8.1. *La loi du 3 janvier 1992 et la gestion équilibrée de l'eau*

La loi se fixe un **objectif de gestion équilibrée** de la ressource en eau et introduit la préservation des écosystèmes, la protection contre les pollutions et la restauration de la qualité, au même niveau que le développement de la ressource, sa valorisation économique et sa répartition entre les usages.

Elle traduit, dans le domaine de l'eau, les aspirations croissantes en matière d'environnement et de cadre de vie qui vont peu à peu, mais profondément, imprégner les décisions publiques, tant sur le plan réglementaire que financier, et quelles que soient les collectivités concernées.

Elle conduit à de **réelles innovations** dans le mode d'aménagement et de gestion de l'eau : solidarité de bassin hydrographique, concertation et partenariat, **gestion intégrée** des milieux aquatiques (eau, espèces faunistiques et floristiques, espaces riverains), **planification** par des structures décentralisées

2.2.8.2. *Le dispositif SDAGE – SAGE prévu par la loi*

La loi sur l'eau, pour traduire ces principes de gestion équilibrée et décentralisée a créé de nouveaux outils de planification (articles 3 et 5) :

- Le **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau** (SDAGE), à l'échelle du bassin Seine - Normandie.
- Le **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux** (SAGE), à des échelles plus locales. Ici, le **SAGE « Marne Confluence »**.

Ces schémas, inspirés par les documents d'urbanisme existants, établissent une **planification cohérente et territorialisée** (au niveau d'un bassin) de la ressource en eau et des milieux aquatiques. Ils ne sont pas de simples études, ils ont un **caractère juridique** et auront des conséquences directes sur les décisions publiques que l'Etat et les élus auront à prendre dans le domaine de l'eau : sur le plan réglementaire, sur la nature des aménagements, sur le contenu des programmes.

Le SDAGE fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau sur le bassin Seine - Normandie. Il prend en compte les principaux programmes publics et définit **des objectifs de gestion tant qualitatifs que quantitatifs des milieux aquatiques**.

C'est un document public, avec lequel doivent être compatibles les programmes et décisions administratives dans le domaine de l'eau.

2.2.8.3. Le contenu du SDAGE 2016 - 2021

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie 2016-2021 a été **approuvé** par arrêté d'approbation signé par le préfet coordonnateur du bassin, en date du **20 décembre 2015**. Ce texte arrête aussi le programme pluriannuel de mesures associé à ce document d'orientations stratégiques. Des objectifs environnementaux ont été fixés au niveau du bassin.

La ville de Chelles fait partie intégrante du bassin hydrographique Seine-Normandie, elle est donc soumise aux objectifs et mesures inscrits dans ce schéma directeur.

Le SDAGE 2016-2021 compte **44 orientations et 191 dispositions** qui sont organisées autour de grands défis comme :

1. La diminution des pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques.
2. La diminution des pollutions diffuses des milieux aquatiques.
3. La réduction des pollutions des milieux aquatiques par les micropolluants,
4. La protection de la mer et du littoral.
5. La protection des captages pour l'alimentation en eau potable.
6. La protection et la restauration des milieux aquatiques et humides.
7. La gestion de la rareté de la ressource en eau.
8. La prévention du risque d'inondation.



Source : Agence de l'eau Seine-Normandie

Le SDAGE Seine Normandie a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Le tableau suivant présente la répartition des orientations par défi et le nombre de dispositions pour chaque orientation :

Défi	Orientation		Nombre de dispositions
Défi 1 Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques	O1	Poursuivre la réduction des apports ponctuels de temps sec des matières polluantes classiques dans les milieux tout en veillant à pérenniser la dépollution existante	7
	O2	Maîtriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain	4
Défi 2 Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques	O3	Diminuer la pression polluante par les fertilisants (nitrates et phosphore) en élevant le niveau d'application des bonnes pratiques agricoles	4
	O4	Adopter une gestion des sols et de l'espace agricole permettant de réduire les risques de ruissellement, d'érosion et de transfert des polluants vers les milieux aquatiques	5
	O5	Limiter les risques microbiologiques, chimiques et biologiques d'origine agricole en amont proche des « zones protégées » à contraintes sanitaires	2
Défi 3 Diminuer les pollutions des milieux aquatiques par les micropolluants	O6	Identifier les sources et parts respectives des émetteurs et améliorer la connaissance des micropolluants	1
	O7	Adapter les mesures administratives pour mettre en œuvre des moyens permettant d'atteindre les objectifs de suppression ou de réduction des rejets micropolluants et d'atteinte du bon état des masses d'eau	3
	O8	Promouvoir les actions à la source de réduction ou suppression des rejets de micropolluants	5
	O9	Soutenir les actions palliatives contribuant à la réduction des flux de micropolluants vers les milieux aquatiques	1

Défi 4 Protéger et restaurer la mer et le littoral	O10	Réduire les apports en excès de nutriments (azote et phosphore) pour limiter les phénomènes d'eutrophisation littorale et marine	6
	O11	Limitier ou supprimer les rejets directs de micropolluants au sein des installations portuaires	2
	O12	Limitier ou réduire les rejets directs en mer de micropolluants en provenance des opérations de dragage et de clapage	3
	O13	Réduire les risques sanitaires liés aux pollutions dans les zones protégées (baignades, conchylicoles et de pêche à pied)	4
	O14	Préserver et restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques littoraux et marins ainsi que la biodiversité	3
	O15	Promouvoir une stratégie intégrée du trait de côte	1
Défi 5 Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future	O16	Protéger les aires d'alimentation de captage d'eau souterraine destinée à la consommation humaine contre les pollutions diffuses	5
	O17	Protéger les aires d'alimentation de captage d'eau de surface destinées à la consommation humaine contre les pollutions	3
Défi 6 Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides	O18	Préserver et restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques continentaux et littoraux ainsi que la biodiversité	8
	O19	Assurer la continuité écologique pour atteindre les objectifs environnementaux des masses d'eau	6
	O20	Concilier la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre et l'atteinte du bon état	1
	O21	Gérer les ressources vivantes en assurant la sauvegarde des espèces au sein de leur milieu	8
	O22	Mettre fin à la disparition et à la dégradation des zones humides et préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité	8
	O23	Lutter contre la faune et la flore invasives et exotiques	4
	O24	Éviter, réduire, compenser l'incidence de l'extraction de matériaux sur l'eau et les milieux aquatiques	10
	O25	Limitier la création de nouveaux plans d'eau et encadrer la gestion des plans d'eau existants	4
Défi 7 Gestion de la rareté de la ressource en eau	O26	Anticiper et prévenir les déséquilibres globaux ou locaux des ressources en eau souterraine	3
	O27	Assurer une gestion spécifique par masse d'eau ou partie de masses d'eau souterraines	11
	O28	Protéger les nappes stratégiques à réserver pour l'alimentation en eau potable future	5
	O29	Anticiper et prévenir les situations de pénuries chroniques des masses d'eau de surface	2
	O30	Améliorer la gestion de crise lors des étiages sévères	3
	O31	Prévoir une gestion durable de la ressource en eau	5
Défi 8 Limitier et prévenir le risque d'inondation	O32	Préserver et reconquérir les zones naturelles d'expansion des crues	3
	O33	Limitier les impacts des ouvrages de protection contre les inondations qui ne doivent pas accroître le risque à l'aval	1
	O34	Ralentir le ruissellement des eaux pluviales sur les zones aménagées	2
	O35	Prévenir l'aléa d'inondation par ruissellement	1

2.2.9. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)

Le Schéma d'Aménagement de Gestion des Eaux (SAGE) comme le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) est né de la loi sur l'eau de 1992. Si le SDAGE fixe pour chaque grand bassin hydrographique des orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de la ressource en eau, le SAGE, quant à lui s'applique à un niveau local.

Les objectifs du SAGE au niveau local :

- protéger, partager et valoriser l'eau et les milieux aquatiques (cours d'eau, nappes phréatiques, zones humides) ;
- résoudre des conflits et dégager des conditions d'utilisation et de gestion équilibrées permettant le développement rationnel des usages ;
- satisfaire les besoins de tous à long terme tout en préservant les milieux et les ressources dont ils dépendent.

Le SAGE est un outil de planification ayant une portée réglementaire à l'échelle d'un bassin versant hydrographique cohérent, et dont le périmètre d'application est fixé par arrêté préfectoral. Il fixe des objectifs, des règles et mesures de gestion intégrée qui soient économiquement viables, socialement acceptables et environnementalement supportables. Il est élaboré, débattu et adopté collectivement par l'ensemble des acteurs concernés, sur la base d'un diagnostic complet des enjeux de l'eau et des milieux aquatiques.

La commune de Chelles est concernée par le SAGE « *Marne Confluence* ». Les objectifs du SDAGE Seine-Normandie sont en partie déclinés dans ce document.

Le SAGE « *Marne Confluence* » dont l'élaboration a débutée en 2012, a été adopté le 8 Novembre 2017 par la Commission Locale de l'Eau.

Le PAGD du SAGE Marne Confluence repose sur 6 objectifs généraux visant à assurer une gestion équilibrée de la ressource en eau et des milieux aquatiques, intégrant les usages et le développement socio-économique et urbain du territoire :

3. OG1 : Réussir l'impérieuse intégration de l'eau, des milieux et des continuités écologiques dans la dynamique de développement à l'œuvre sur le territoire Marne Confluence
4. OG2 : Améliorer la qualité de toutes les eaux du territoire Marne Confluence de façon à permettre le retour de la baignade en Marne en 2022, sécuriser la production d'eau potable et atteindre les exigences DCE
5. OG3 : Renforcer le fonctionnement écologique de la Marne en articulation avec son identité paysagère et la pratique équilibrée de ses usages
6. OG4 : Reconquérir les affluents et les anciens rus, avec une exigence écologique et paysagère pour en favoriser la (re)découverte et l'appropriation sociale
7. OG5 : Se réappropriier les bords de Marne et du Canal de Chelles pour en faire des lieux attractifs et concrétiser le retour de la baignade en 2022 dans le respect des identités paysagères et des exigences écologiques
8. OG6 : Coordonner, outiller et mobiliser les acteurs institutionnels, les usagers de l'eau et la population pour assurer la réussite du SAGE

La déclinaison opérationnelle de la stratégie et des objectifs généraux du sage relève de dispositions de compatibilités, de recommandations et d'actions volontaires.

Plusieurs dispositions du SAGE concernent directement l'urbanisme :

9. N°111 – Intégrer les objectifs du SAGE dans les documents d'urbanisme ;
10. N°112 - Positionner la structure porteuse du SAGE comme « pôle ressource eau » auprès des acteurs de l'urbanisme et de l'aménagement ;
11. N°123 - Intégrer des objectifs de qualité paysagère liée à l'eau dans les documents d'urbanisme
12. N°131 - Elaborer les zonages pluviaux et améliorer la gestion collective des eaux pluviales, aux échelles hydrographiques adaptées pour répondre aux objectifs du SAGE ;
13. N°141 - Protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme ;

14. N°144 - Consolider la trame verte et bleue du territoire en encourageant la création de milieux humides et de corridors et par la mise en place d'une gestion écologique adaptée à ces milieux ;
15. N°216 - Prendre en compte dans les documents 'urbanisme les capacités effectives des dispositifs d'assainissement et les impacts cumulés que peuvent supporter les milieux récepteurs ;
16. N°313 - Préserver les fonctionnalités hydrauliques, écologiques et la qualité paysagère des zones d'expansion des crues de la Marne ;
17. N°422 - Préserver les potentialités de restauration des fonctionnalités des lits mineurs et majeur des cours d'eaux via les documents d'urbanisme.

17.1.1. Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation 2016-2021

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) concrétise la mise en œuvre de la directive européenne du 23 octobre 2007 relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation, dite « directive inondation ». Ce texte a été transposé en droit français par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite « Grenelle 2 ».

La transposition de la directive inondation en droit français a été l'opportunité d'une rénovation de la politique de gestion du risque d'inondation. Elle s'accompagne désormais d'une Stratégie Nationale de Gestion du Risque d'Inondation (SNGRI) déclinée à l'échelle de chaque grand bassin hydrographique par un PGRI.

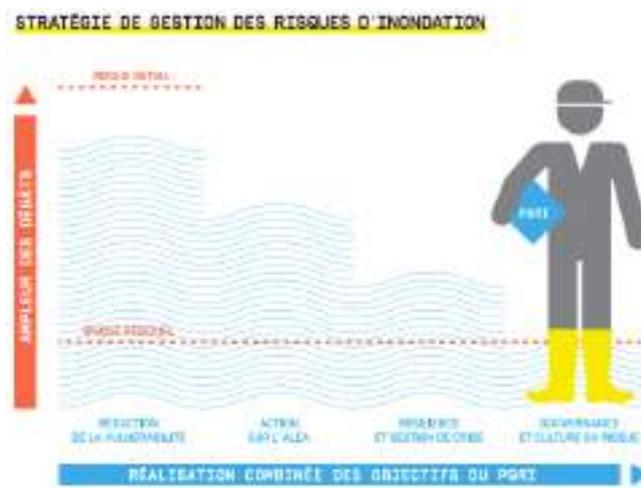
Conformément à la « directive inondation », deux chantiers ont été ouverts successivement :

- A l'échelle du bassin : l'évaluation préliminaire du risque d'inondation préalable à l'élaboration du PGRI, en 2011,
- A l'échelle locale : l'identification des Territoires à Risque important d'Inondation (TRI), en 2012, donnant lieu à une cartographie des surfaces inondables et des risques d'inondation, en 2013 et 2014, puis la mise en œuvre de Stratégies Locales visant à gérer le risque sur ces TRI.

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) 2016-2021 du bassin Seine Normandie a été approuvé par le préfet coordonnateur du bassin le 7 décembre 2015.

Il fixe pour 6 ans 4 grands objectifs pour réduire les conséquences des inondations sur la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'économie :

- Réduire la vulnérabilité des territoires,
- Agir sur l'aléa pour réduire le coût des dommages,
- Raccourcir fortement le délai de retour à la normale des territoires sinistrés,



- Mobiliser tous les acteurs pour consolider les gouvernances adaptées et la culture du risque.

Il donne un cadre aux politiques locales de gestion des risques d'inondation en combinant la réduction de la vulnérabilité, la gestion de l'aléa, la gestion de crise, les gouvernances et la culture du risque.

17.1.2. Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

17.1.2.1. *Le contenu et la portée réglementaire du PLH*

Institués par la loi de décentralisation du 7 janvier 1983, au contenu et à la portée sans cesse renforcés, les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) sont devenus le cadre de référence des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) ou des communes hors EPCI de plus de 20 000 habitants, dans la définition et la conduite de leur politique locale d'habitat.

Ils s'inscrivent en cela dans la volonté du législateur d'inciter et d'impliquer les collectivités territoriales au cœur de l'expression et de la mise en œuvre des politiques locales d'habitat, et ce même si la politique du logement reste de la compétence de l'Etat, notamment en matière de financement.

Élaboré en partenariat avec l'ensemble des acteurs locaux, le PLH définit les objectifs et principes de la collectivité pour répondre aux besoins en logement et indique les moyens pour y parvenir.

Document stratégique, il porte tout à la fois sur le parc public et privé, sur la gestion du parc existant et des constructions nouvelles et sur l'attention portée à des populations spécifiques. Il doit couvrir l'intégralité du territoire des communes membres et est établi pour une durée de six ans au moins.

Le PLU doit favoriser explicitement la réalisation des objectifs du PLH lorsqu'il existe, selon l'affirmation du principe selon lequel celui-ci doit respecter les grands équilibres résultant des principes tels que « *la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat...* » (article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme).

Cette vocation d'être l'un des instruments de mise en œuvre de la politique de l'habitat depuis la loi du 12 juillet 2010 « *portant engagement national pour l'environnement* » stipulant que les PLU intercommunaux doivent avoir les effets particuliers et la valeur juridiques d'un PLH.

17.1.2.2. *Les dispositions du PLH de la CA de Marne et Chantereine*

Un premier PLH a été engagé de 2007 à 2013. Par délibération du 24 Octobre 2012, la communauté d'agglomération de Marne et Chantereine a souhaité lancer l'élaboration de son deuxième PLH, pour la période **2015 – 2021**. Comme le premier, ce deuxième PLH est un document de programmation qui concerne toutes les composantes de l'habitat.

Au regard des enjeux de l'Etat en matière d'habitat et des éléments mis en exergue par le diagnostic réalisé en avril 2014, **les enjeux principaux qui ont pu être identifiés sur le**

territoire de la communauté d'agglomération et qui devront être approfondis dans l'élaboration du PLH sont les suivants :

- **maintenir un rythme de construction permettant la satisfaction des besoins endogènes et une croissance maîtrisée.** L'objectif de construction de 540 logements par an correspond aux attentes de l'Etat consécutives à la loi « Grand Paris » et à la territorialisation des objectifs logement qui en découlent (TOL). Dans le cadre du CDT (contrat de développement territorial), un objectif de construction de 275 logements par an est attribué à la ville de Chelles ;
- **renforcer et rééquilibrer l'offre de logements locatifs sociaux** constitue un enjeu important sur ce territoire. Sur Chelles, le taux de logements locatifs sociaux dans la construction neuve doit être de 30% au minimum ;
- **rétablir une fluidité des parcours résidentiels** en diversifiant les typologies de logements ;
- **prendre en compte la problématique du vieillissement de la population** et anticiper les besoins d'adaptation du parc de logements ;
- **soutenir l'amélioration du parc ancien** : dans le cadre du premier PLH, des actions ont été mises en place, notamment la signature du Programme d'Intérêt Général (PIG). Par ailleurs l'Etat met en place une série de mesures en faveur du logement, dont un renforcement des aides en matière de rénovation énergétique, qui aideront à la réussite du PIG ;
- **veiller sur les copropriétés en difficultés** : les résultats de l'étude menée, dans le cadre du PIG, sur les copropriétés, devront être pris en compte et traduits en actions concrètes dans ce deuxième PLH.

La nouvelle agglomération Paris-Vallée de la Marne, au sein de laquelle a été intégrée la CA de Marne et Chantereine au 1^{er} janvier 2016, a lancé une démarche de PLHi par délibération du Conseil communautaire du 4 avril 2017.

Les éléments du PLHi seront intégrés dans les PLU des différentes communes lorsque le document aura été adopté.

17.1.3. La Communauté d'Agglomération Paris-Vallée de la Marne

Située en porte d'entrée est de la métropole capitale, la Communauté d'agglomération regroupe les douze communes de Chelles, Pontault-Combault, Champs-sur-Marne, Torcy, Roissy-en-Brie, Noisiel, Lognes, Vaires-sur-Marne, Emerainville, Courtry, Brou-sur-Chantereine et Croissy-Beaubourg, sur un territoire de 96 km² et 226 906 habitants.

Issue de la fusion des Communautés d'agglomération Marne et Chantereine, Marne-la-Vallée-Val Maubuée et Brie Francilienne, elle a été créée au 1^{er} janvier 2016.

Dans l'attente de l'adoption de ses statuts, la communauté d'agglomération Paris – Vallée de la Marne exerce les compétences obligatoires, optionnelles et facultatives exercées par les trois agglomérations fusionnées. Dans un délai compris entre un et deux ans, le conseil communautaire aura à se prononcer sur d'éventuelles modifications du champ de compétences, soit en rétrocédant certaines d'entre elles aux communes membres, soit en se saisissant de nouvelles.

Compétences obligatoires :

- Aménagement de l'espace ;
- Développement économique ;
- Equilibre social de l'habitat ;
- Politique de la Ville.

Compétences optionnelles :

- Création ou aménagement et entretien de voirie d'intérêt communautaire ; création ou aménagement et gestion de parcs de stationnement d'intérêt communautaire ;
- Assainissement (acheminement et traitement des eaux usées et pluviales) ;
- Eau (stockage, acheminement et distribution de l'eau potable) ;
- Protection et mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie ;
- Construction, aménagement, entretien et gestion d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire ;
- Action sociale et d'intérêt communautaire ;
- Création et gestion de maisons de services au public.

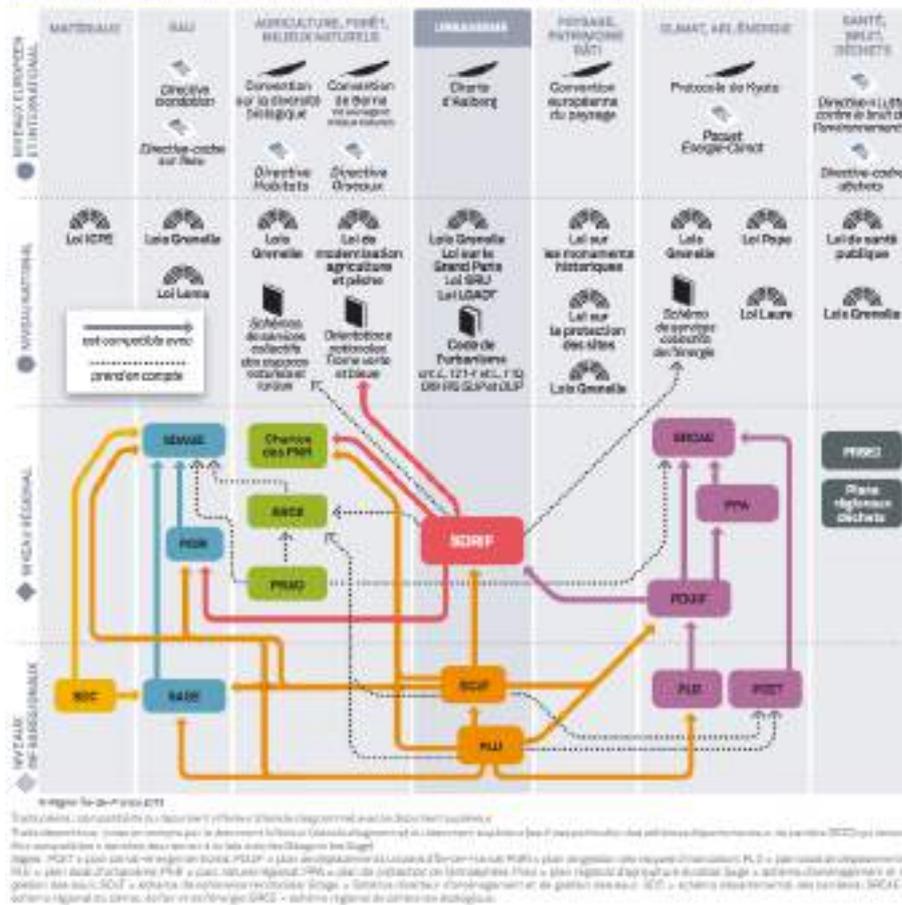
La Communauté d'Agglomération peut également exercer des compétences appelées « facultatives », c'est-à-dire non imposées par la Loi mais que les communes auraient décidées de transférer.

17.1.4. Articulation du PLU avec les documents d'urbanisme et d'environnement

Le PLU en révision s'intègre dans un paysage juridique caractérisé par la multitude et la diversité des liens de cohérence à garantir pour assurer l'efficacité de l'action publique en matière d'aménagement et d'environnement.

Le schéma ci-après présente l'éventail des principaux documents sectoriels à considérer et la nature des liens juridiques à garantir.

Eventail des documents sectoriels à considérer pour assurer une cohérence régionale



17.1.4.1. Compatibilité du PLU en révision avec le SDRIF

La **politique d'aménagement** de la Ville s'avère compatible avec les grands principes du SDRIF :

- **En matière d'organisation urbaine :**
 - Densification des constructions dans les tissus urbains existants, sur des secteurs identifiés, sous forme d'opérations de renouvellement urbain.
 - Plus grande mixité fonctionnelle dans les opérations de renouvellement urbain : préservation et diversification des commerces de proximité au contact des secteurs identifiés pour la production de logements.
 - Renforcement du centre ville et de son armature (renforcement des transports en commun avec l'arrivée du Grand Paris Express : création d'un pôle intermodal des transports urbains, consolidation de l'armature urbaine, préservation des espaces de respiration).
- **En matière de logement :** développement d'une offre de logement pour chaque moment de la vie, rééquilibrage social des quartiers fragiles (Coudreaux, Grande Prairie, Arcades...).

- **En matière de densification à proximité des gares (cf. Tome 3 du rapport de présentation) :**

Synthèse du scénario retenu		
	2030	Variation 2013-2030
Population municipale	57 320 habitants	+ 4 027 +0,4% par an
Parc total de logements	25 838 logements	+ 3 360 +198 par an
Nombre total d'emplois	19 400 emplois	+5 896 +347 par an

Source : estimations erea-conseil

Ce scénario permet de répondre aux obligations du SDRIF. Il permet en effet d'atteindre les densités suivantes :

Estimation des densités 2030		
	Scénario communal	Obligations du SDRIF (+15%)
Densité humaine des espaces urbanisés en habitants + emplois par hectare	82,8	82,8
Densité des espaces d'habitat, en logements par hectare	38,3	38,3

Source : estimations erea-conseil

- **En matière de secteurs de développement à proximité des gares :** La superficie de l'espace urbanisé communal de référence était de 927ha en 2013. Le SDRIF autorise, dans le rayon de 2km d'une gare, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de l'espace urbanisé communal de référence, soit une extension d'environ 46ha pour la commune de Chelles.

Le projet de PLU prévoit un total de 4 zones à urbaniser : 1AUp, 2AUX, 2AUXc et 2AUXa. Les zones 2AUX et 2AUXc étant situées sur des emprises ferroviaires, seules les zones 1AUp et 2AUXa induisent une extension urbaine, de l'ordre de 4,9ha, soit +0,5% de l'espace urbanisé communal de référence. Le PLU de Chelles est donc bien compatible avec le SDRIF sur ce point également.

- **En matière d'activité et d'emploi et de gestion de ces espaces :** préservation, réorganisation et développement des pôles de commerce de proximité, création d'un pôle médical privé/public au Pôle Gare de Chelles, requalification et la densification des zones d'activités et de commerces existantes (zone de la Trentaine, zone Sud-Triage), inscription de la commune dans la dynamique du cluster Descartes.
- **En matière de gestion des espaces urbanisés :** densification des constructions dans les tissus urbains existants : en centre-ville le long des grands axes (avenues Foch et Résistance), aux abords du futur Pôle Gare, en entrée de ville Sud-Ouest (avenues Foch et de Gaulle) et sur le site de Castermant.
- **En matière de gestion des espaces et des continuités naturels :**
 - Pérennisation, protection et mise en valeur des espaces verts publics existants (Parc du Souvenir Emile Fouchard, la Montagne de Chelles, les squares à l'Est de la commune et les bords de Marne).

- Préservation des continuités écologiques, notamment le « croisant vert » et des zones humides et du réseau hydrographique lié à la Marne.
- Choix préférentiel d'essences végétales locales et bannissement d'espèces invasives.

Les **OAP et les schémas de principe et d'intention** proposés seront compatibles avec les objectifs du SDRIF dans la mesure où :

- Il est programmé la densification des constructions en cohérence avec le contexte bâti environnant,
- Les opérations de renouvellement dans le tissu urbain existant sont privilégiées par rapport à l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation (OAP n°1 à 3).
- Il est programmé la densification de quartiers à proximité de la gare (OAP n°1) et des transports collectifs (OAP n°2).
- Le Parc du Souvenir Emile Fouchard est préservé (OAP n°1).
- Les continuités écologiques en lien avec la Marne (OAP n°2) et le « croissant vert » (schéma d'intention zone 2AUXa) sont préservés.
- Les espaces verts existants sont pérennisés.

Concernant le **zonage et le règlement** :

- La densification des constructions est imposée de façon différenciée suivant les secteurs. Elle est maximale à proximité de la future gare du Grand Paris Express, secteur prioritaire de développement urbain (avenues Foch et Résistance ; zonage UD).
- Les espaces verts et les continuités écologiques du territoire communal sont classés en zones « N », leur protection est renforcée (certains étaient en partie aménageables).
- Les espaces agricoles sont classés en zones « A », leur protection est donc également renforcée (certains espaces étaient en effet en partie constructibles).
- La quasi totalité des Espaces Boisés Classés sont préservés.
- Deux nouveaux Espaces Boisés Classés ont été créés (continuité boisée à l'Ouest de la zone 2AUXa des Coudreaux et boisement de la Remise du Pin) (augmentation de 0,9ha par rapport au précédent PLU).
- Selon les zones, les règles visent à conforter la mixité fonctionnelle des quartiers (habitat, commerces, activités et services, équipements, etc.).
- Le nombre d'emplacements de stationnement des véhicules motorisés est restreint pour les bureaux et l'hébergement hôtelier et touristique si le projet est localisé dans un rayon de 500 m de la gare.
- Le règlement impose le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions (emprise au sol maximale des constructions, pourcentage de surface écoaménageable et/ou d'espaces libres en pleine terre), ce qui permet de conserver, ou de recréer, des espaces de nature.

17.1.4.2. Compatibilité du PLU en révision avec le PDUIF

Le **PADD** est compatible avec le PDUIF dans la mesure où certaines de ses orientations et actions répondent aux défis 1 à 7 du plan de déplacement :

- 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.
- 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.
- 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.
- 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 le règlement du PLU avec les prescriptions du PDUIF concernant le stationnement vélo d'une part et le stationnement voiture dans les bâtiments de bureaux d'autre part.
- 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.
- Mettre en œuvre le plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics.

Les **OAP et les schémas de principe et d'intention** proposés seront compatibles avec le PDUIF par la prise en compte (dans les programmes d'aménagement) :

- De la densification de l'habitat à proximité des réseaux de transports collectifs et du renforcement de l'offre de transports collectifs (défi n°2).
- De la création de liaison inter-quartiers et de cheminements doux (défis n°3 et 4).

Le **règlement** du PLU est en phase avec les défis du PDUIF car il règlemente le stationnement, motorisé et vélos de façon différenciée selon les secteurs (dimensionnement des places, voies d'accès, nombre selon les types de constructions).

17.1.4.3. Compatibilité du PLU en révision avec le SRCE

Le PLU prends en compte dans son projet les objectifs du SRCE suivant

- *Stopper la disparition des zones humides alluviales et de la biodiversité associée, et maintenir les mares favorables aux populations d'amphibiens* -> Les zones humides sont identifiées dans le diagnostic environnemental du PLU est sont en très grande partie classées en zone N avec une sous-indice spécifique.
- Favoriser le maintien de la biodiversité des peuplements forestiers (peuplements plurispécifiques et pluristratifiés, présence d'îlots de vieillissement ou de sénescence, de milieux connexes comme les zones humides, landes, pelouses) -> Les opérations de renouvellement dans le tissu urbain existant sont privilégiées par rapport à l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation (OAP n°1 à 3) ; Les continuités écologiques en lien avec la Marne (OAP n°2) et le « croissant vert » (schéma d'intention zone 2auxa) sont préservés ; Les espaces verts existants sont pérennisés.
- *Maintenir la multifonctionnalité des espaces boisés (accueil du public, rôle économique, importante source d'aménité, nombreux services écosystémiques)* -> Le Parc du Souvenir Emile Fouchard est préservé (OAP n°1)

Notons également que le SDRIF prenant en compte les objectifs du SRCE, la compatibilité du PLU avec le SDRIF le rend de facto cohérent avec les objectifs du SRCE.

17.1.4.4. Compatibilité du PLU en révision avec le SRCAE

Le **PADD** est compatible avec le SRCAE dans la mesure où certaines de ses orientations et actions sont en lien direct avec les objectifs de maîtrise de l'énergie et la réduction des émissions de gaz à effet de serre :

- Renforcer l'offre en transports en commun (en vue de l'abandon de la voiture individuelle),
- Favoriser une intensification urbaine aux abords des gares et des stations de transports en commun existantes et futures,
- Promouvoir les alternatives à l'autosolisme
- Favoriser le développement des modes actifs,
- Proposer des surfaces de bureaux fixes et espaces de coworking au Pôle Gare de Chelles.
- 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.).

Les **OAP et les schémas de principe et d'intention** proposés seront compatibles avec le SRCAE en favorisant le développement d'une mobilité durable :

- Densification de l'habitat à proximité des réseaux de transports collectifs et renforcement de l'offre de transports collectifs.

Création de liaison inter-quartiers et de cheminements pour modes actifs

Aussi, le SDRIF partageant les objectifs du SRCAE et le PDUIF étant compatible avec le SRCAE, la compatibilité du PLU avec le SDRIF et le PDUIF le rend de facto cohérent avec les objectifs du SRCAE.

17.1.4.5. Compatibilité du PLU en révision avec le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA)

Le PDUIF étant compatible avec le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA), la compatibilité du PLU avec le PDUIF le rend de facto compatible avec le PPA.

17.1.4.6. Compatibilité du PLU en révision avec le PCET

Le **PADD** est compatible avec le PCET dans la mesure où certaines de ses orientations et actions sont en lien direct avec les objectifs de maîtrise de l'énergie et la réduction des émissions de gaz à effet de serre :

- Renforcer l'offre en transports en commun (en vue de l'abandon de la voiture individuelle),
- Favoriser une intensification urbaine aux abords des gares et des stations de transports en commun existantes et futures,
- Promouvoir les alternatives à l'autosolisme
- Favoriser le développement des modes actifs,
- Proposer des surfaces de bureaux fixes et espaces de coworking au Pôle Gare de Chelles.
- 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.).

Les **OAP et les schémas de principe et d'intention** proposés seront compatibles avec le PCET en favorisant le développement d'une mobilité durable :

- Densification de l'habitat à proximité des réseaux de transports collectifs et renforcement de l'offre de transports collectifs.
- Création de liaison inter-quartiers et de cheminements pour modes actifs.

17.1.4.7. Compatibilité du PLU en révision avec le SDAGE

Le **PADD** est compatible avec le SDAGE Seine-Normandie dans la mesure où :

- Son orientation « Préserver et valoriser le patrimoine naturel chellois » : préserver les espaces verts, limiter la consommation d'espace, renaturer et mettre en valeur les rus, réaménager les bords de Marne, privilégier le choix d'essences locales pour les nouvelles plantations, participe :
 - Au défi n°6 du SDAGE « Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides ».
 - Au défi n°8 du SDAGE « Limiter et prévenir le risque inondation ».
- Son orientation « Poursuivre et intensifier les démarches engagées pour la transition énergétique du territoire » répond :
 - A l'une des orientations du défi n°6 du SDAGE « Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides » (concilier la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre et l'atteinte du bon état).
 - Au défi n°1 « Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par des polluants classiques ».
 - Au défi n°3 « Diminuer les polluants des milieux aquatiques par les micropolluants ».
- Son objectif « 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 » satisfait le défi n°8 du SDAGE « Limiter et prévenir le risque inondation ».
- Son axe 3 « Des déplacements facilités » (poursuivre le développement d'une offre intermodale depuis la gare de Chelles, favoriser le développement des modes actifs, favoriser les alternatives à l'autosolisme, créer une offre complémentaire en stationnement public) garantit l'atteinte de l'une des orientations du défi n°6 du SDAGE « Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides » : concilier la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre et l'atteinte du bon état.

Les **OAP et les schémas de principe et d'intention** seront compatibles avec les défis du SDAGE dans la mesure où :

- Les espaces verts seront préservés.
- Les continuités écologiques et les zones humides seront préservées et maintenues.
- Les actions de valorisation des berges du canal de Chelles et de la Marne seront poursuivies.
- Les zones naturelles d'expansion des crues seront préservées.
- Des espaces ouverts et des espaces verts non imperméabilisés sont prescrits.

- Des liaisons douces entre les quartiers seront aménagées pour promouvoir les modes de déplacement actifs.

Le **zonage et le règlement** participent à l'atteinte des objectifs du SDAGE en :

- Classant en zone « N » les milieux d'intérêt à préserver de toute urbanisation et en renforçant leur protection, notamment les zones humides (une partie était jusqu'ici partiellement aménageables).
- Créant un secteur UPm constitué des secteurs UMa et UMb du précédent PLU et composé de parcelles en zone inondable. Le règlement du secteur UPm a été rédigé en conservant le règlement le plus restrictif entre celui du secteur UMa et celui du secteur UMb. Ce renforcement des règles vise à réduire la constructibilité dans cette zone et l'exposition des biens et des personnes au risque inondation.
- l'obligation du raccordement de tous les bâtiments aux réseaux publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable,
- l'obligation pour toutes les constructions de la réalisation d'un réseau intérieur du type séparatif, conforme à la réglementation en vigueur,
- la gestion des eaux pluviales à la parcelle,
- la dépollution des eaux issues des voiries et des aires de stationnement,
- la mise en place d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, pour toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du code de l'environnement. Ce dispositif sera adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

17.1.4.8. Compatibilité du PLU en révision avec le SAGE

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) « Marne Confluences » a été adopté par la Commission Locale de l'Eau (CLE) le 8 novembre 2017.

La Ville de Chelles est fortement impliquée dans son élaboration.

Dans l'attente de l'approbation du SAGE, la révision du PLU a permis d'anticiper sa mise en vigueur et a été conçue en adéquation avec les enjeux de préservation des fonctionnalités écologiques des corridors naturels. A Chelles, les zones humides, telles que définies dans le code de l'environnement, ont été identifiées par le SAGE « Marne Confluences » et sont caractérisées par les entités paysagères suivantes : La Marne, le bassin de rétention du Bois Raffeteau, les Rus de Chantereine et des Pissottes à ciel ouvert. Ces sites ont bien été inscrits en zone N, dont la définition précise qu'elle intègre la notion de zone humide.

Par ailleurs, la Ville de Chelles souhaite aller plus loin, notamment en s'impliquant pleinement à la production du Plan Paysage du SAGE, prenant en considération la richesse de l'historique hydromorphologique de la Ville. Le PLU révisé permettra ainsi d'anticiper le potentiel de restauration de zones humides, comme sur le site du Bois Madame (projet de restauration de zone humide du Ru des Pissottes), du Canal de Chelles, du Bois des Coudreaux et du bassin de rétention de la Rue du Tir, tous classés en zone N.

17.1.4.9. Compatibilité du PLU en révision avec le PGRI

La compatibilité du PLU avec le PGRI et notamment sont objectif n°2 « Agir sur l'aléa pour réduire le coût des dommages » peut-être analysée par les principaux points suivants :

La **politique d'aménagement** :

- **En matière de gestion des espaces et des continuités naturels :**
 - Pérennisation, protection et mise en des espaces verts publics existants (Parc du Souvenir Emile Fouchard, la Montagne de Chelles, les squares à l'Est de la commune et les bords de Marne).
 - Préservation des continuités écologiques, notamment le « croissant vert » et le réseau hydrographique lié à la Marne.

Les **OAP et les schémas de principe et d'intention proposés** :

- Les opérations de renouvellement dans le tissu urbain existant sont privilégiées par rapport à l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation (OAP n°1 à 3).
- Le Parc du Souvenir Emile Fouchard est préservé (OAP n°1).
- Les continuités écologiques en lien avec la Marne (OAP n°2) et le « croissant vert » (schéma d'intention zone 2auxa) sont préservés.
- Les espaces verts existants sont pérennisés.

Concernant le **zonage et le règlement** :

- Les espaces verts et les continuités écologiques du territoire communal sont classés en zones « N » ou « A », leur protection est renforcée (certains étaient en partie aménageables).
- La quasi totalité des Espaces Boisés Classés sont préservés et de nouveaux Espaces Boisés Classés sont créés. Ils figurent au plan de zonage.
- Le règlement impose le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions (emprise au sol maximale des constructions, pourcentage de surface écoaménageable et/ou d'espaces libres en pleine terre), ce qui permet de conserver, ou de recréer, des espaces de nature.

La protection des zones humides (2.A.1 du PGRI), la limitation de l'imperméabilisation des surface (2.B du PGRI) et la protection des zones naturelles permettant la limitation des crues sont autant de points pris en compte par le PLU.

Le Plu de Chelles est également compatible avec le SDRIF lui-même compatible avec le PGRI.

17.1.4.10. Compatibilité du PLU en révision avec le PLHi

L'élaboration du PLHi a été lancée en avril 2017. Suite à l'approbation du PLH (actuellement en cours d'élaboration), la compatibilité du PLU avec ce plan sera alors appréciée.



3. Résumé non technique

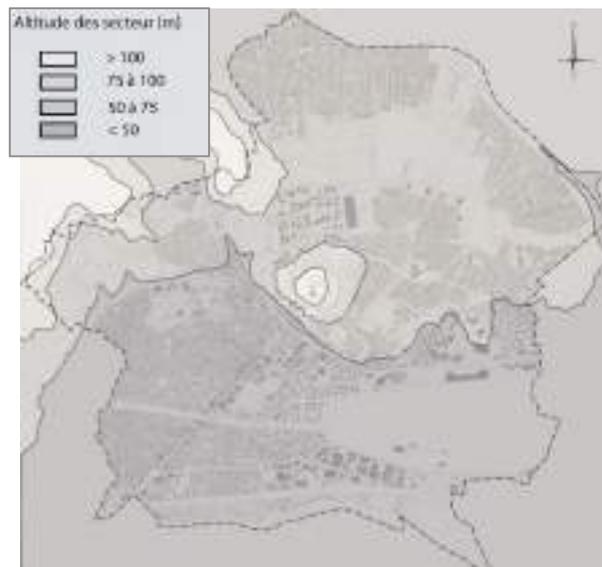
3.1. Etat initial de l'environnement

3.1.1. Le cadre physique

Le territoire de Chelles bénéficie d'un **climat de type tempéré océanique**, légèrement altéré par des apparitions très exceptionnelles d'influences continentales.

Le **relief** de la commune se caractérise par :

- La **vaste plaine alluviale de la Marne au Sud**.
- Le **plateau au Nord**.
- Deux points culminants : le **Mont-Guichet** à l'Ouest et la **Montagne de Chelles** ou Mont-Chalâts au centre de la commune.



Au niveau **géologique**, le **territoire** communal apparaît **en grande partie couvert par des alluvions**⁵. La présence de **formations gypseuses**, souvent exploitées ou ayant été exploitées, présentent des **risques particuliers de dissolution et d'effondrement et constituent une contrainte à l'urbanisation**.

Le **réseau hydrographique** de Chelles est caractérisé par **la Marne et le canal de Chelles au Sud**, le **ru de Chantereine au Nord-Est**, et par **plusieurs rus** traversant la plaine alluviale au Sud-Ouest. Ces rus ont été **en grande partie canalisés**.

La Marne constitue un élément majeur du paysage Chellois dont elle a historiquement contraint et contraint encore l'urbanisation, du fait des crues historiques particulièrement importantes.

Entre Vaires et Neuilly-sur-Marne, la Marne a été doublée par un canal latéral dit « **Canal de Chelles** ».

La **qualité des eaux** de l'ensemble du réseau hydrographique de la commune **doit être améliorée**.

Au droit de la commune de Chelles, **plusieurs nappes d'eaux souterraines se superposent**, en raison de l'alternance de terrains perméables et imperméables.

⁵ Dépôts de sédiments abandonnés par un cours d'eau quand la pente ou le débit sont devenus insuffisants.



3.1.2. Les ressources naturelles et leur gestion

3.1.2.1. La qualité de l'air

On observe une **qualité de l'air globalement « bonne »** sur la commune de Chelles⁶. Les secteurs Résidentiel – Tertiaire et Transport représentent les principaux émetteurs de polluants atmosphériques et de gaz à effet de serre.

3.1.2.2. La gestion de l'eau

Vis-à-vis de la gestion de la ressource en eau, Chelles est identifiée en **zone vulnérable (nitrates)**, en **zone sensible**, ainsi qu'en **Zone de Répartition des Eaux (ZRE)** au titre de l'aquifère « Albien »⁷.

La commune de Chelles adhère au **SEDIF, le Syndicat des Eaux d'Ile-de-France**. Le **réseau d'eau potable est alimenté par de l'eau de la Marne**, traitée par l'usine de Neuilly-sur-Marne / Noisy-le-Grand, l'une des grandes installations de production d'eau potable alimentant la région parisienne

⁶ Source : Airparif

⁷ Source : SIE Seine-Normandie.

L'eau distribuée à Chelles est conforme aux valeurs limites réglementaires fixées pour les paramètres bactériologiques et physico-chimiques analysés (prélèvements de l'Agence Régionale de la Santé en 2012 et 2013).

Le territoire est concerné, en partie Sud de la commune, par les **périmètres de protection** de l'usine de production d'eau potable de Neuilly-sur-Marne/Noisy-le-Grand et deux forages de la Source de Chantereine (permettant le captage d'eau pour mise en bouteille destinée à la consommation humaine).

Les **eaux usées** sont collectées par la Communauté d'agglomération de Marne-et-Chantereine et acheminées vers l'**usine d'épuration Marne Aval du SIAAP** (Syndicat Interdépartemental pour l'Assainissement de l'Agglomération Parisienne), **implantée à Noisy-le-Grand**. D'après le bilan 2013 du SIAAP, les rendements d'épuration sont **conformes aux normes de rejet en vigueur**.

3.1.2.3. La politique énergétique

La commune est correctement **desservie par les réseaux de distribution électrique et de gaz**.

La commune n'est concernée par **aucune conduite d'hydrocarbures**.

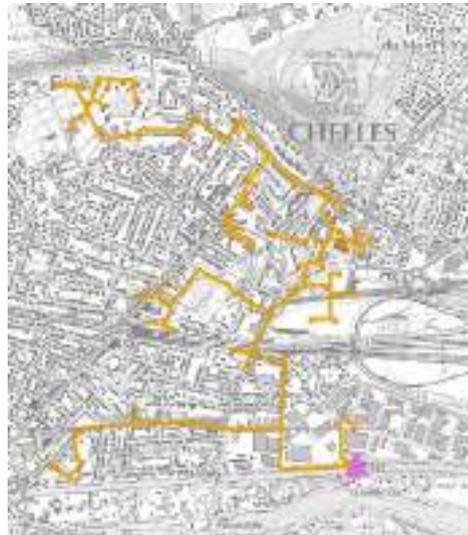
Les objectifs du Grenelle de l'environnement visent à accroître l'utilisation des énergies renouvelables et le recours aux constructions à énergies positive.

Chelles met en œuvre l'exploitation des énergies renouvelables d'origine géothermique et solaire.

La ville dispose d'un **réseau de chaleur alimenté à plus de 50% par l'énergie renouvelable géothermique**. Une **cogénération au gaz** complète le dispositif.

Constitué d'environ **11 km de canalisations** et de **70 sous-stations**, le réseau de chaleur livre annuellement environ **50 000 MWh de chaleur**, ce qui correspond aux besoins d'un peu plus de **5 000 équivalent-logements** (soit 12% des logements chellois). Le réseau de chaleur dessert majoritairement des immeubles d'habitations, mais aussi des équipements publics.

La **géothermie très basse énergie** appliquée dans les constructions neuves ou les projets de réhabilitation lourde représente également un fort potentiel de développement sur la commune.



Réseau de chaleur et chaufferie géothermique (source : DRIEE)

Des **capteurs solaires, destinés à la production d'eau chaude sanitaire**, sont installés **sur le groupe scolaire des Tournelles**.

La **filière solaire photovoltaïque**, très peu exploitée sur le territoire communal, présente un **des potentiels mobilisables** les plus **importants** sur le territoire de Marne-et-Chantereine.

L'engagement de Chelles dans la transition énergétique s'est affirmé, en 2015, par le titre de **Lauréat de l'appel à initiatives « 200 territoires à énergie positive pour la croissance verte »** lancé par le Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie.

3.1.2.4. La gestion des déchets

La commune de Chelles **adhère au SIETREM**, le Syndicat Mixte pour l'Enlèvement et le Traitement des REsidus Ménagers.

Un **Programme Local de Prévention des Déchets (PLPD)** a été mis en place par le SIETREM en 2011, en partenariat avec l'ADEME. L'objectif de **réduction de 7% du volume de déchets collectés** (ordures ménagères résiduelles et tri sélectif) **par habitant et par an entre 2008** (année de référence) **et 2014 est dépassé** : ce volume ayant baissé de 9 %.

3.1.3. Paysage et patrimoine

Six entités paysagères ont été identifiées sur le territoire communal :

- Monts et Coteaux.
- Marne et Canal.
- Butte d'Aulnaie Sud.
- Plaine alluviale habitée.
- Zone d'activités Sud.
- Zone d'activités Nord.



La **trame verte de Chelles** se décline selon plusieurs typologies distinctes : grands espaces semi-naturels (Arc Vert Nord, Bords de la Marne et du Canal de Chelles) mais aussi espaces verts de proximité, équipements sportifs d'extérieur, parcs et jardins privés ... Les nombreux parcs et jardins sont porteurs de la qualité de vie des Chellois (zones de respiration et de nature).

Le paysage est fortement marqué par les infrastructures de transport et les lignes électriques haute tension. Les principales voies routières constituent des coupures urbaines au cœur de Chelles. Certaines manquent d'un traitement paysager, tout comme les entrées de villes.



Deux édifices, classés au titre des monuments historiques, sont recensés sur le territoire de la commune : le **Monument dit « de Chilpéric »** qui s'élève sur une pelouse du Parc du Souvenir Emile-Fouchard et les **vestiges de l'ancienne Abbaye royale**, intégrés à l'Hôtel de ville.

Le périmètre de protection de deux autres monuments historiques, implantés sur des communes riveraines, recoupe le territoire communal.

En plus du patrimoine protégé, on relève de **multiples éléments à caractère patrimonial, sur l'ensemble du territoire communal** : Fort de Chelles, Villa Max et son jardin, vestiges du moulin Menier, Hôtel de la Cave, Eglise Saint-André, nombreuses villas, maisons et immeubles du XIX^e-XX^e siècles.

La commune de Chelles présente un **riche patrimoine archéologique** et les découvertes sont encore fréquentes à l'heure actuelle. Considérant l'intérêt historique et archéologique de la commune de Chelles, **un arrêté de zonage a été pris par le préfet de région en**

2004. Il définit le périmètre des sites archéologiques sensibles, ainsi que les zones et seuils d'emprise des travaux susceptibles d'être soumis à des mesures d'archéologie préventive.

Les **principaux points d'attention** sur lesquels devra se baser la présente élaboration du PLU concernent :

- La poursuite de la requalification des grandes routes traversant la ville, afin de réduire les effets de coupure.
- Le maintien des grands points de vue (sur la vallée de la Marne, l'Arc agricole et les coteaux),
- La prise en compte de la notion de « respiration » dans les futures opérations urbaines denses.
- La préservation et la valorisation des forêts et des zones agricoles de l'Arc vert Nord.
- Le maintien et la diversification du système de parcs, afin de fédérer la ville.
- La renaturation et la mise en valeur des Ru.
- La valorisation naturelle des berges de la Marne et du canal.
- La protection et la valorisation du petit patrimoine bâti et végétal.
- La poursuite de la réhabilitation de la Villa Max,
- La poursuite de la mise en valeur du Fort et de La Montagne.

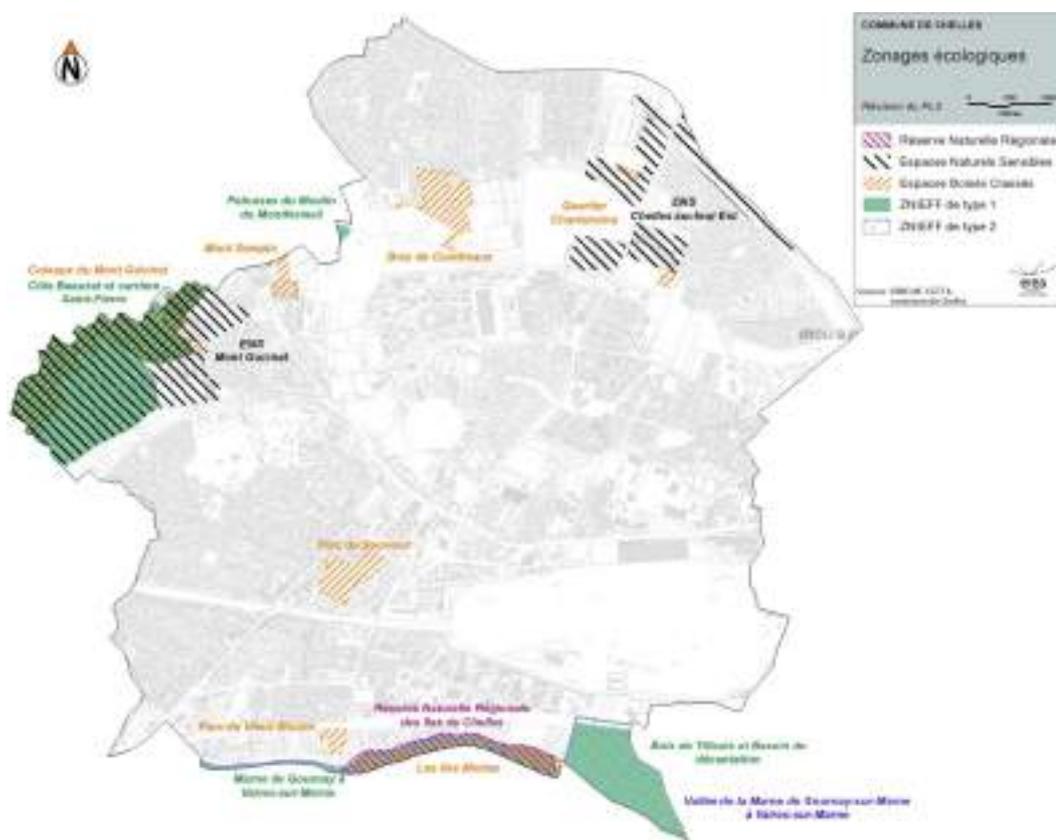
3.1.4. Le milieu naturel

Chelles est une commune urbaine mais aussi une ville verte comme en témoignent les **642 hectares d'espaces naturels préservés, représentant 40 % de la superficie communale.**

3.1.4.1. Espaces règlementés et d'intérêt

Le territoire de Chelles accueille :

- **1 Réserve Naturelle Régionale** : Les Iles de Chelles (5 ha).
- **2 Espaces Naturels Sensibles** : Chelles secteur Est et Le Mont Guichet (120 ha).
- **4 ZNIEFF de type 1** : Pelouses du Moulin de Montfermeil (1,81 ha), Côte Beauzet et carrière Saint-Pierre (92 ha), Bois de tilleuls et bassin de décantation (180 ha), Marne de Gournay à Vaires-sur-Marne (89,6 ha).
- **1 ZNIEFF de type 2** : Vallée de la Marne de Gournay-sur-Marne à Vaires-sur-Marne (1336,1 ha).
- Des **espaces boisés classés**, principalement répartis sur 7 sites.
- Des **secteurs à préserver identifiés par le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)** : continuités écologiques, espaces verts, boisements, continuité agricole.



3.1.4.2. La trame verte et bleue

Le territoire de Chelles possède un réseau d'espaces verts et naturels composés de différents habitats supports potentiels de continuités écologiques : cours d'eau, ripisylve, boisements, parcs, espaces agricoles, friches, pelouses, etc.

L'établissement de la trame verte et bleue de Chelles s'appuie à la fois sur **le Schéma Régional de Cohérence écologique (SRCE)** de la Région Ile-de-France, approuvé en 2013, et sur **les expertises locales du paysage et du milieu naturel**.

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique

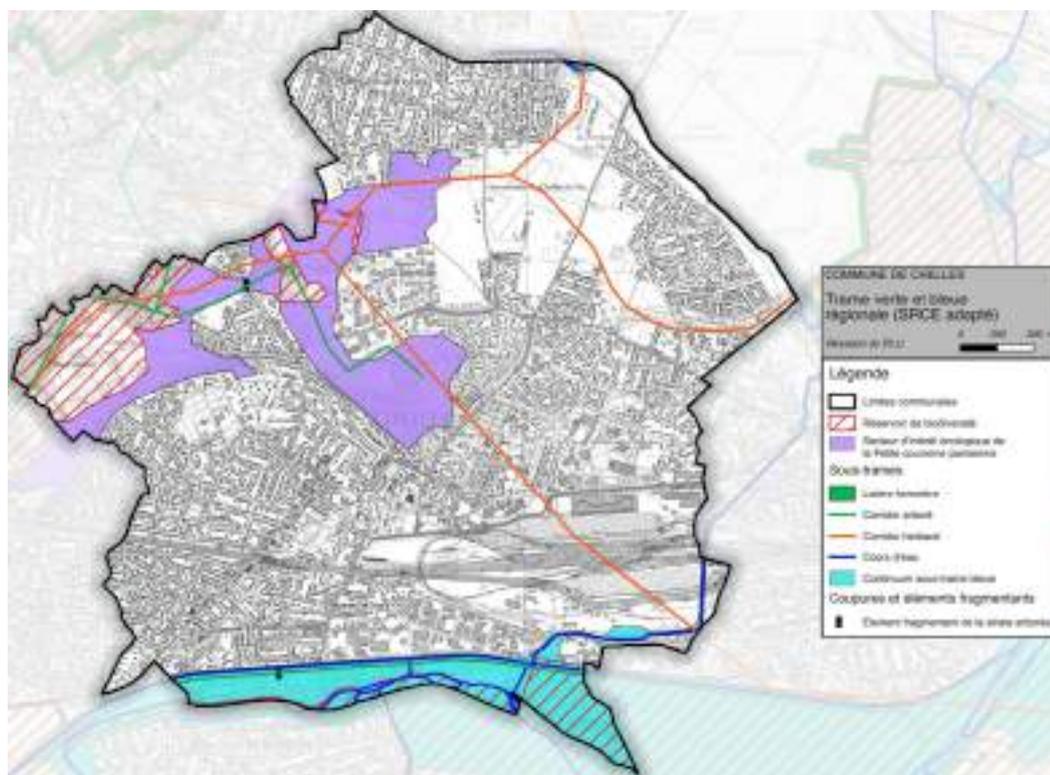
Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) identifie, sur la commune de Chelles :

- **4 réservoirs de biodiversité⁸** d'importance régionale :
 - Le Mont Guichet.
 - Le Boisement du Sempin (auquel a été rajouté les pelouses marneuses classées en ZNIEFF).
 - Une bande boisée le long du Parc de Jousseaume.
 - La Vallée de la Marne.

⁸ Réservoir de biodiversité : espace où la biodiversité est la plus riche et la mieux représentée. Les conditions indispensables à son maintien et à son fonctionnement y sont réunies.

- **Des secteurs d'intérêt écologique en contexte urbain :**
 - Le Croissant vert à l'Ouest de la commune, depuis le lieu-dit Mont Guichet jusqu'au Bois des Coudreaux.
 - La continuité verte entre le Fort de Chelles et le Sempin.
- **Des cours d'eau d'intérêt :** la Marne et sa vallée, le canal latéral à la Marne, le Ru de Chantereine et sa ripisylve.
- **Des corridors écologiques⁹ :**
 - Des corridors écologiques herbacés : le « **Croissant vert** », au Nord de la commune, et un corridor allant du Bois de Sempin, en direction de la gare de triage. Ces corridors herbacés ont été complétés par des données issues des associations locales (branche Nord vers le Sempin et branche en direction de Brou).
 - Des corridors écologiques arborés : les berges arborées du Canal latéral à la Marne, un corridor boisé entre les boisements du Mont Guichet, du Sempin et du Fort de Chelles, la liaison entre le boisement du Mont Guichet et la Forêt régionale de Bondy, au Nord-Ouest.
- Mais aussi **des obstacles à la circulation de la faune et de la flore :**
 - Un secteur présentant une absence de strate arborée le long du Canal latéral à la Marne.
 - Le corridor arboré entre le Sempin et le Mont Guichet, très vulnérable au niveau de la route départementale n°224, en raison d'une urbanisation quasi continue le long de cette voie.
 - La gare de Vaires-Triage et les lignes ferroviaires qui y sont rattachées (RATP – SNCF). Les remblais et ballasts représentent toutefois, en zone urbaine très dense, des zones de biodiversité ordinaire à préserver.
 - Les RD 34 et 224, qui traversent notamment le « Croissant vert », au Nord de la commune.

⁹ Les corridors écologiques sont les voies de déplacement, empruntées par la faune et la flore, qui relient les réservoirs de biodiversité.



Réseaux biologiques communaux

Sur la commune, les milieux naturels et espaces verts fortement urbanisés ont été regroupés en différentes trames suivant leur typologie propre (bois, milieux ouverts...) et leur rôle fonctionnel (ouvert au public, libre naturel, exploitation des sols). On relève :

- **Les boisements et bosquets :**

Les boisements de grande superficie représentent les milieux naturels remarquables sur la commune. Ils subsistent principalement au Nord du territoire sur les coteaux présentant des pentes souvent exposées au Sud et non exploitables par l'agriculture.

Les bosquets et boisements de petite superficie constituent des éléments tout aussi importants, qui facilitent la circulation entre les boisements remarquables et permettent l'alimentation et la reproduction des espèces sauvages.

- **Les milieux ouverts :**

Il s'agit des milieux agricoles, prairies, jachères, friches et de l'aérodrome localisés sur le « Croissant vert », au Nord de la commune. Les prairies le long du Ru de Chantereine sont aussi concernées. Les milieux ouverts sont relativement bien reliés entre eux. Des obstacles liés à l'urbanisation et aux voies routières rendent toutefois la circulation des espèces sauvages plus difficile sur certaines sections.

- **Parcs et squares publics :**

Ils accueillent **une faune et une flore ordinaires**, mais généralement plus diversifiée que dans les jardins privés, de moindre superficie. La biodiversité reste cependant limitée en raison de l'entretien régulier et de l'utilisation de produits phytosanitaires. **La mise en place d'une gestion différenciée des espaces verts sur la commune participe au retour des**

espèces ou milieux naturels autrefois absents, ou très rares en centre urbain : prairies fleuries, insectes butineurs, chiroptères...

Les principaux sites aménagés représentent plus de 30 ha d'espaces verts urbains.

- **Les équipements sportifs d'extérieurs :**

L'intérêt biologique des ces sites est très faible, compte tenu de l'entretien hebdomadaire des pelouses.

- **Les jardins familiaux :**

Localisées en zone péri-urbaine, en limite d'urbanisation, ils apportent un élément complémentaire au réseau biologique du territoire.

- **Les espaces en friche et bosquets de la gare de Vaires-Triage :**

Même si l'activité ferroviaire est une source de dérangement pour un grand nombre d'espèces animales, la biodiversité peut y être remarquable.

- **Les alignements d'arbres :**

Il s'agit d'espaces verts d'agrément accompagnant les voiries. L'ensemble des alignements d'arbres crée un maillage exploitable pour la circulation de l'avifaune et des insectes.

- **Les milieux aquatiques :**

Le réseau hydrographique de Chelles est composé principalement de la Marne, du Canal de Chelles et du Ru de la Chantereine, qui conflue avec la Marne. L'urbanisation des berges le long de la Marne et du Canal de Chelles freine, voire empêche, la libre circulation des espèces des milieux humides.

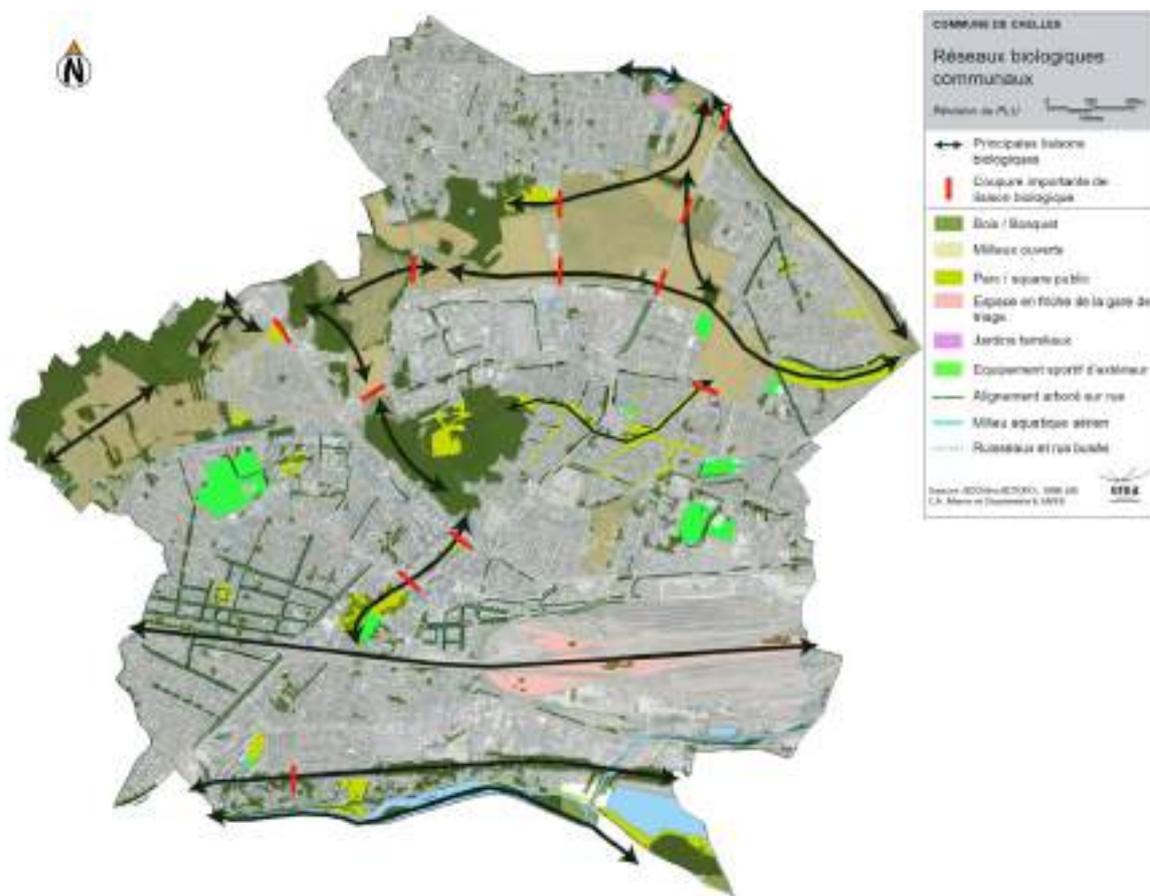
La pointe Ouest (environ 10 ha) de la base nautique de Vaires est sur la commune de Chelles. Les activités nautiques et les aménagements sur les berges au Nord et à l'Est ont une incidence sur la biodiversité des lieux. La rive Sud conserve une part de naturalité et peut être utilisé par la faune comme refuge et zone de circulation, entre le Lac de Vaires et la Marne au Sud.

Quelques petites mares et bassins artificiels (de collectes des eaux de ruissellement, bassins d'ornement) sont dispersés sur la commune, ne créant pas un réseau communal dense.

L'ensemble de ces différentes composantes végétales et aquatiques créé un réseau d'espaces verts exploitables par les espèces végétales et animales. **Le « Croissant vert » et la vallée de la Marne représentent les principales liaisons biologiques de la commune.** Les obstacles, bien qu'existants, sont moindres sur ces secteurs qu'au cœur des quartiers résidentiels et zones d'activités.

La Montagne de Chelles, située au centre de la commune, joue un **rôle prépondérant de**. Elle communique avec le « Croissant vert » au Nord, et constitue un point de diffusion des espèces (majoritairement non menacées et communes en ville) vers l'Est et le Sud de la commune.

La qualité des réseaux biologiques en ville reste relativement faible. En effet, les dérangements multiples limitent la circulation des espèces aux heures de faible activité humaine.



3.1.4.3. Les principaux enjeux écologiques

Les principaux enjeux écologiques du territoire de Chelles portent sur :

La préservation des parcelles agricoles et naturelles ouvertes, permettant la conservation du « Croissant vert » au Nord de Chelles. Les boisements et linéaires de haies structurant cet espace ouvert participent au **renforcement de la biodiversité sur la commune**. Le « Croissant vert », considéré par le SDRIF comme **un espace de respiration**, pourrait être valorisé et rendu accessible au public avec des aménagements maîtrisés.

- **La vallée de la Marne**, comprenant la Marne et ses îles (en réserve naturelle), son canal latéral, le Ru de Chantereine, ainsi que la Base nautique, constituent de réels enjeux.

Le **Ru de Chantereine** pourrait être **valorisé par une renaturation sur certaines sections**: élargissement du lit, plantations d'une ripisylve, ...

Concernant la Marne, et ses îles, la valorisation naturelle des berges serait à privilégier au regard des ouvrages bétonnés et renforcerait les liaisons biologiques.

- **La Montagne de Chelles constitue un poumon vert, au centre de la commune.** Il faudra veiller à **ne pas déconnecter ce site** des espaces verts environnants.
- **Les espaces verts et squares représentent les sites intra-urbains où la biodiversité est généralement la plus forte.** Chelles a mis en place une « gestion différenciée » de ses espaces verts, ce qui est bénéfique au retour de la nature en ville.
- **Les boisements méritent de faire l'objet de mesures de conservation et de gestion adaptés en faveur de la biodiversité.**

3.1.5. Les risques et les nuisances

3.1.5.1. Les risques naturels et technologiques

Sept types de risques naturels sont identifiés sur le territoire de la commune de Chelles :

- **Le risque inondation par débordement lent de la Marne.** Il concerne le **Sud de la commune**. Le PPRI de la vallée de la Marne a été approuvé par arrêté préfectoral en 2002, sur le territoire de 32 communes de la vallée de la Marne, dont Chelles. Il a été annulé en 2006 et l'établissement d'un nouveau PPRi est en cours.
- **Le risque inondation par remontée de nappe phréatique**, qualifié de « fort », avec présence d'une nappe subaffleurante **dans la plaine alluviale** (moitié Sud du territoire), reste très variable sur le reste du territoire.
- **Le risque inondation par ruissellement.**
- **Le risque mouvement de terrain - retrait / gonflement des argiles**, jugé de « nul » à « fort », globalement plus important **en partie Nord du territoire**. Un Plan de Prévention des Risques naturels est prescrit.
- **Le risque mouvement de terrain lié à la présence de cavités souterraines.** Chelles présente deux zones particulièrement sensibles en raison de l'instabilité du sous-sol, liée à la présence de carrières et de zones de gypse : le **Parc du Sempin** et le **Fort de Chelles**. Un Plan de Prévention des Risques naturels est prescrit.

- **Le risque sismique**, qualifié de **très faible** (classement en zone 1).
- **Le risque tempête** couvre l'ensemble du département.

Trois types de risques technologiques sont relevés sur le territoire de la commune de Chelles :

- **Le risque industriel** : 20 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sont recensées, dont 9 ICPE soumises à « autorisation », et 1 relevant du régime **SEVESO seuil bas** (Antargaz).
- **Le risque transport de matières dangereuses**, par voies routières (RD 934 notamment), ferrées (gare de triage de Chelles/Vaires), fluviale (La Marne) et par canalisations de gaz.
- **3 sites et sols pollués** ou potentiellement pollués : le Centre EDF/GDF Service Ile-de-France, la société MEURANT Père et Fils, la société SOPALUNA.

3.1.5.2. Les nuisances sonores

Les **bruits routiers et ferroviaires** sont **très présents** sur le territoire communal. La réglementation sur le bruit prescrit **l'isolement acoustique des bâtiments** dans les secteurs affectés par le bruit et identifie dans ce cadre les infrastructures de transport suivantes pour la commune de Chelles :

- **Réseau départemental** : RD 34, RD 34A, RD 224 et RD 934.
- **Les voies SNCF et la gare de triage.**
- **Le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Chelles-Le Pin.**

3.2. Diagnostic communal

3.2.1. Morphologie urbaine

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 XXe siècle.

3.2.2. Habitat

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.

3.2.3. Equipements

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.

3.2.4. Mobilité et transports - Stationnement

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.

3.2.5. Développement économique

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.

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 .

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 développant quantitativement et qualitativement de nouvelles cellules commerciales.

3.3. Projet communal

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**
- Axe 2 : Une ville à vivre au quotidien**
- Axe 3 : Des déplacements facilités**
- Axe 4 : Un développement économique dynamique**
- Axe 5 : Une ville moteur de la nouvelle organisation territoriale**

Bien entendu, les décisions arrêtées dans ce PADD s'emploient à mettre en œuvre, dans le cadre de la compatibilité réglementaire vis-à-vis de ce document d'urbanisme, les objectifs du SDRIF et des autres documents de rang supra-communal.

3.3.1. Axe 1 : Un patrimoine commun à protéger

La préservation du tissu pavillonnaire, la protection et la mise en valeur du patrimoine architectural, historique et paysager de la commune constituent ainsi des axes majeurs du PADD. Il s'agit en particulier d'assurer une meilleure maîtrise de l'évolution des quartiers d'habitat individuel en limitant plus fortement les possibilités d'évolution et en assurant un meilleur encadrement des constructions nouvelles ou des extensions modérées du bâti, notamment au sein des tissus possédant un caractère patrimonial. Le PADD définit également des zones de développement urbain avec un enjeu d'intégration paysagère notamment au travers de la transition avec les autres tissus.

Le PADD indique par ailleurs comme objectif le renforcement de la place de la nature en ville et mise en valeur et l'ouverture de certains espaces. Dans le cadre de cet objectif de renforcement de la protection du patrimoine naturel, le PADD indique un objectif chiffré la consommation des espaces encore non artificialisés. Cette consommation se limite à des projets d'aménagement situés sur des secteurs déjà identifiés en zone future d'urbanisation dans le précédent PLU. Au total, seule une dizaine d'hectares est concernée, dont près de 8 hectares d'espaces agricoles et 2 hectares de milieux semi-naturels.

Une attention forte est portée par le PADD à l'amélioration de la biodiversité, à la poursuite, à la remise en état, à la préservation et au renforcement des continuités écologiques sur l'ensemble de la ville : préservation de la présence végétale dans les tissus pavillonnaires, poursuite de la gestion écologique des espaces verts, favoriser l'utilisation des essences végétales locales plutôt que les espèces invasives.

Le PADD vise aussi à la mise en valeur de la trame bleue, à travers la mise en valeur des rus et le réaménagement des Bords de Marne. La préservation de la qualité des eaux souterraines et la diminution du risque d'inondation est favorisée avec l'objectif de faciliter l'infiltration des eaux pluviales et de ralentir les écoulements.

Enfin, l'une des orientations porte sur la poursuite de la mise en œuvre de projets de géothermie et de biomasse, accompagnant ainsi la transition énergétique à Chelles. De même, la réduction de la consommation d'énergie du bâti et l'utilisation des énergies renouvelables sont encouragées.

3.3.2. Axe 2 : Une ville à vivre au quotidien

La commune de Chelles connaît depuis de nombreuses années une croissance démographique soutenue, induite par une dynamique de construction de logements. Le PADD indique la volonté de poursuivre cette croissance mais de façon maîtrisée et réaliste (0,4% par an en moyenne), en définissant un objectif de population (57 320 habitants, soit 4027 habitants supplémentaires par rapport à 2013) et de construction de logements à horizon 2030, garantissant à l'ensemble des habitants une offre de logements adaptée et la capacité pour la commune d'anticiper les futurs besoins en termes de transports et d'équipements.

Pour répondre aux besoins actuels des Chellois et permettre l'accueil de nouveaux habitants, le PADD cible les axes majeurs sites favorables à la construction de logements. Une réponse complémentaire à ces secteurs de projets sera également apportée par la construction dans le diffus, notamment en zone pavillonnaire.

Le maintien d'un niveau satisfaisant d'équipements constitue également une orientation majeure de l'axe 2 du PADD. En effet, si la commune dispose aujourd'hui d'une offre relativement satisfaisante en matière de petite enfance, de santé ainsi que d'équipements sportifs et culturels, la hausse continue de la population rendent certains équipements scolaires aujourd'hui proches de la saturation. Il s'agit donc d'anticiper à l'horizon 2030 les besoins. La poursuite du développement de la couverture numérique constitue également un objectif.

Enfin, afin de renforcer l'attractivité du centre-ville et des quartiers, le PADD porte l'objectif de pérenniser et développer l'offre commerciale.

3.3.3. Axe 3 : Des déplacements facilités

L'axe 3 du PADD porte ainsi sur l'amélioration de la mobilité sur l'ensemble du territoire. Cela consiste à faciliter les déplacements des piétons et la circulation et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, mais aussi à constituer un maillage cyclable structurant sur l'ensemble du territoire communal et d'améliorer la desserte en bus. Sur la question cruciale du stationnement, l'objectif est notamment d'apporter une complémentaire au stationnement public en augmentant notamment l'offre de stationnement dans le centre-ville et le pôle gare.

3.3.4. Axe 4 : Un développement économique dynamique

Le PADD définit plusieurs objectifs parmi lesquels la redynamisation de l'appareil commercial, la pérennisation des activités existantes et l'accueil 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.

3.3.5. Axe 5 : Une ville moteur de la nouvelle organisation territoriale

Les objectifs de dernier axe visent à renforcer la place de Chelles au sein de la structuration territoriale à l'échelle du Grand Paris, compte tenu de son intégration dans le territoire du Contrat de Développement Territorial (CDT) « Ville Durable Chelles / Vaires » et des 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.

3.4. Effets du projet sur l'environnement et mesures correctrices

3.4.1. Compatibilité avec les plans, schémas et programmes

Le PLU (PADD, OAP, zonage et règlement) de Chelles est compatible avec :

- Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), approuvé en décembre 2013.
- Le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France (PDUIF), approuvé en juin 2014.
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Ile-de-France, adopté en octobre 2013.
- Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) d'Ile-de-France, arrêté en décembre 2012.
- Le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) d'Ile-de-France, approuvé en mars 2013.
- Le Plan Climat Energie Territorial (PCET) de la CA de Marne et Chantereine.
- Le SDAGE Seine-Normandie 2016-2021, approuvé en décembre 2015.
- Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation 2016-2021, approuvé en décembre 2015.

3.4.2. Evaluation des incidences et mesures

L'analyse des effets notables de la mise en œuvre du PLU s'appuie sur l'analyse de l'état initial de l'environnement, diagnostic préalable ayant identifié les enjeux environnementaux du territoire. Elle est abordée suivant l'ensemble des thématiques environnementales examinées, par grands groupes.

Lorsque des impacts négatifs sont identifiés, les mesures prises pour les « éviter, réduire ou les compenser » sont proposées.

Cette analyse est menée pour :

- le PADD,
- les OAP, les schémas de principe et les zones d'urbanisation future à moyen/long terme,
- le zonage et le règlement.

Les **effets cumulés de l'ensemble du plan**, pour chaque thématique considérée, sont les suivants :

- **Ressources naturelles et leur gestion :**

Le renouvellement urbain et la densification urbaine, le renforcement des transports collectifs et des modes doux, la limitation de l'imperméabilisation ou encore l'attention portée

à la gestion des eaux devraient permettre d'éviter (ou de fortement limiter) les effets négatifs sur les ressources naturelles induites par le développement de la population et des activités projetés par le PLU.

- **Paysage et patrimoine :**

Le PLU renforcera la préservation du paysage et du patrimoine en limitant l'étalement urbain, en promouvant une mutation qualitative des espaces sur les OAP, en aidant à l'intégration paysagère des nouvelles constructions et des réhabilitations, en veillant à l'aménagement qualitatif des espaces publics et à la création de nouveaux espaces de nature en ville et de cheminements doux et en renforçant les protections sur le patrimoine bâti et sur la nature en ville.

- **Milieu naturel :**

Le PLU préserve l'ensemble des espaces naturels (N) de la commune et classe 22 ha supplémentaires en zone N.

Il accentue également la protection de ces espaces et préserve les continuités écologiques.

- **Risques et les nuisances :**

L'encadrement du développement urbain dans les zones soumises au risque d'inondation, la prise en compte des risques des ICPE dans les secteurs accueillant aussi de l'habitat, la création d'une zone dédiée aux activités de services, l'attention portée à la gestion des eaux, le renforcement des modes doux, la prise en compte des nuisances sonores générées par les axes de transport routiers et ferroviaires, devraient permettre d'éviter (ou d'atténuer) l'augmentation de l'exposition de la population aux risques et aux nuisances.

- **Gestion économe de l'espace et la maîtrise de l'étalement urbain :**

Le PLU ne prévoit aucune ouverture de zone urbaine (U).

Seuls environ 9 ha de zones AU sont situés sur des terrains agricoles, naturels ou semi-naturels.

L'objectif d'augmentation démographique sera essentiellement atteint à travers une optimisation du potentiel constructible à l'intérieur du tissu urbain existant, en permettant le renouvellement urbain et la densification sur certains secteurs stratégiques, tout en préservant le tissu pavillonnaire.

Le PLU révisé s'inscrit dans une dynamique d'identification et de préservation des espaces naturels et agricoles.

L'ensemble des zones naturelles du PLU antérieur est préservé de toute urbanisation et 22 ha sont restitués à la zone N (dont 20,5 ha de zones cultivées).

- **Sites Natura 2000 :**

La ville Chelles n'intègre pas de site Natura 2000 sur son territoire communal. Deux sites Natura 2000 sont localisés dans les communes en périphérie, à moins de 1 km.

La distance et la localisation des zones à urbaniser par rapport aux 2 sites d'intérêt communautaire « Sites de Seine-Saint-Denis » et « Bois de Vaires-sur-Marne », ainsi que l'artificialisation actuelles des sols, fait que le projet de PLU ne paraît pas de nature à engendrer des perturbations sur les espèces ayant servi à la désignation des sites.

De plus, les secteurs à « enjeu écologique élevé », (potentiellement) favorables aux espèces d'intérêt communautaire, ont été classés en zone naturelle « N », empêchant ainsi toute extension d'urbanisation.

A la vue de ces éléments, le PLU de Chelles ne semble pas porter atteinte à l'état de conservation des habitats et espèces animales d'intérêt communautaire.

▪ **Trame Verte et Bleue :**

Les incidences sur la Trame Verte et Bleue sont relativement limitées, et ne représentent qu'un réel impact au niveau de l'entrée de Ville des Coudreaux et Chantereine. Pour limiter les incidences sur ce site, la superficie aménagée a été adaptée au contexte local : les zones agricoles en Espace Naturel Sensible et le boisement classé sont conservés.

De plus, une bande boisée sera conservée, des aménagements en bordure Sud et Sud-Est seront mis en place pour permettre d'isoler la zone « à urbaniser ». Cet isolement, sous forme de haie dense et arborée, réduira le dérangement des éventuels espèces circulant au Sud, au niveau du corridor herbacé identifié par le SRCE IDF.

Concernant les sites « à urbaniser » intersectant le corridor herbacé traversant la zone urbaine de Chelles, les incidences des projets (Serres, ZAC Aulnoy II, Sud Triage) sont relativement faibles, étant donné la fonctionnalité très réduite du dit « corridor herbacé ». Les aménagements paysagers en continuité permettront d'améliorer la fonctionnalité de ce corridor, qui s'insère dans une zone densément aménagée et aujourd'hui pourvue de nombreux obstacles.

Par ces mesures, les incidences potentielles sur la Trame Verte Et Bleue apparaissent très faibles, voire bénéfiques en zone urbaine.

3.4.3. Indicateurs de suivi

Afin de mesurer et d'évaluer les effets de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement, plusieurs indicateurs de suivi (mis à jour annuellement) sont retenus dans les domaines suivants :

- Démographie.
- Logement.
- Consommation d'espaces.
- Qualité de l'air.
- Cadre de vie.
- Gestion des déchets.
- Maîtrise des déplacements.
- Gestion de l'énergie.
- Prise en compte des risques et nuisances aux populations.
- Gestion de l'eau.

Partie 1

Diagnostic communal

1. Contexte et morphologie urbaine	67
2. Chelles, un territoire en mutation	92
3. Une commune résidentielle sous pression	110
5. Des défis importants pour l'offre d'équipements et de services.....	139
6. Chelles : un rôle économique dans le dynamisme métropolitain	154
7. Mobilités et transports : vers une accessibilité accrue	182
8. Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers	218
9. Analyse des capacités de densification.....	224

1. Contexte et morphologie urbaine

1.1 Chelles dans les dynamiques du Grand Paris

1.1.1 Entre première et deuxième couronne

1.1.1.1 *Une commune de Seine-et-Marne...*

La commune de Chelles, d'une superficie de l'ordre de 1 600 hectares, dont 40% d'espaces naturels et d'espaces verts, seconde ville de Seine-et-Marne par son peuplement, est située à moins de 20 kilomètres du cœur de Paris.

Elle s'inscrit à la limite entre zone urbaine dense et ceinture verte de la capitale s'ouvrant à l'est et au nord vers les espaces naturels et agricoles de la Seine-et-Marne rurale.

Chelles fait partie de la Communauté d'Agglomération Paris-Vallée de la Marne (CA PVM) créée le 1^{er} janvier 2016.

1.1.1.2 *...qui suit les dynamiques de l'agglomération parisienne*

Reliée historiquement à Paris par la RN34, la ville se trouve à proximité de grandes infrastructures routières (A4 et A104) et est desservie en son centre par le RER et le réseau ferré Est, sans oublier la Marne qui constitue un axe fluvial majeur. Son accessibilité sera accrue grâce au développement de la gare « *Chelles* » du Réseau du Grand Paris Express en plein centre ville en 2023.

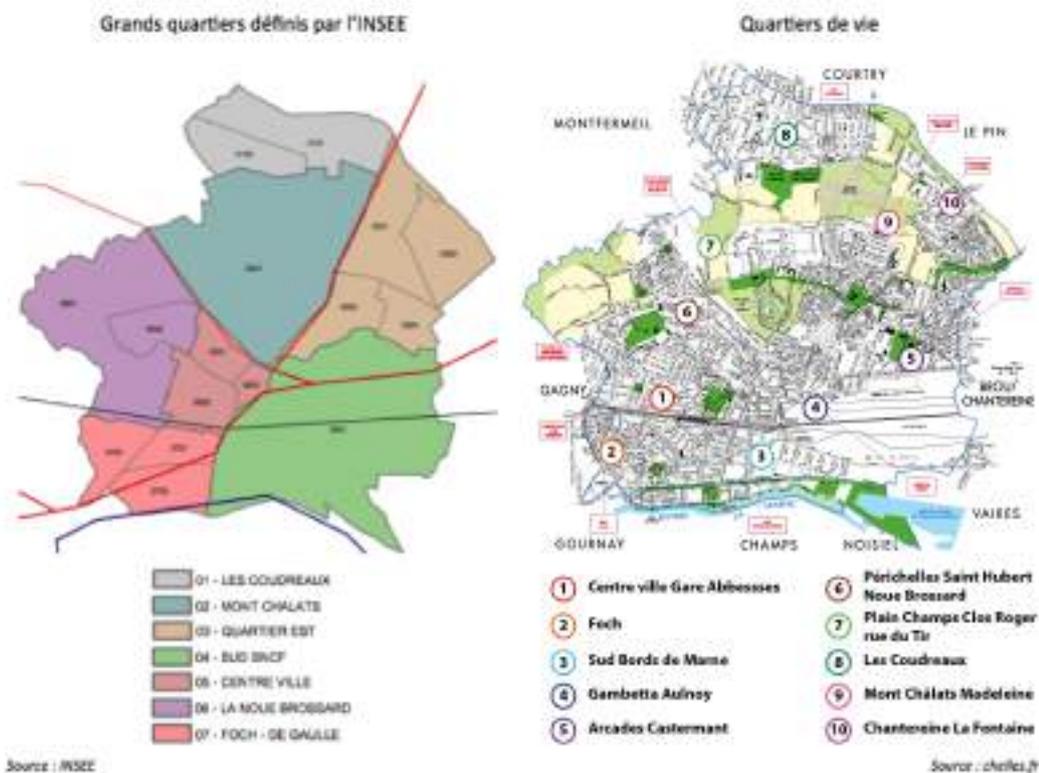
La localisation de la commune entre première et deuxième couronne, et son accessibilité qui sera encore améliorée dans les années à venir, lui confèrent des caractéristiques particulières en termes de développement démographique et économique. Chelles est ainsi marquée par ses singularités entre les communes plus rurales de Seine-et-Marne et les communes intégrées à l'agglomération parisienne et à la zone d'emplois de Paris.

Le diagnostic suivant pourra ainsi prendre en comparaison les caractéristiques du département, de l'agglomération et plus localement des communes de la CA de Marne et Chantieraine ainsi que les communes intégrées, ou non, à l'agglomération parisienne, pour dégager les spécificités et enjeux du territoire chellois.

1.1.1.3 *Les territoires infracommunaux*

Chelles est composé de **11 quartiers** aux tailles et population différentes. Toutefois, pour permettre des comparaisons statistiques pertinentes des caractéristiques de la population, de l'emploi ou encore des activités économiques, les données reposeront sur la base des IRIS définies par l'INSEE.

La commune est divisée en 16 IRIS¹⁰ qui forment 7 grands quartiers, qui ne sont pas identiques aux quartiers « de vie ».



1.1.2 La commune au sein de la métropole du Grand Paris

La création de la métropole du Grand Paris, prévue au 1^{er} janvier 2016, marquera, dans le cadre de la « MAPTAM¹¹ » le regroupement en intercommunalité de la commune de Paris

¹⁰ Les communes d'au moins 10 000 habitants et la plupart des communes de 5 000 à 10 000 habitants sont découpées en IRIS. Ce découpage, maille de base de la diffusion de statistiques infracommunales, constitue une partition du territoire de ces communes en « quartiers » dont la population est de l'ordre de 2 000 habitants. Ce découpage a été élaboré en partenariat avec les interlocuteurs locaux, notamment les communes. Il est construit à partir de critères géographiques et statistiques et, autant que possible, chaque IRIS doit être homogène du point de vue de l'habitat. Les IRIS offrent l'outil le plus élaboré à ce jour pour décrire la structure interne des communes d'au moins 5 000 habitants.

¹¹ La loi du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles, dite « loi MAPTAM », vise à clarifier les compétences des collectivités territoriales.

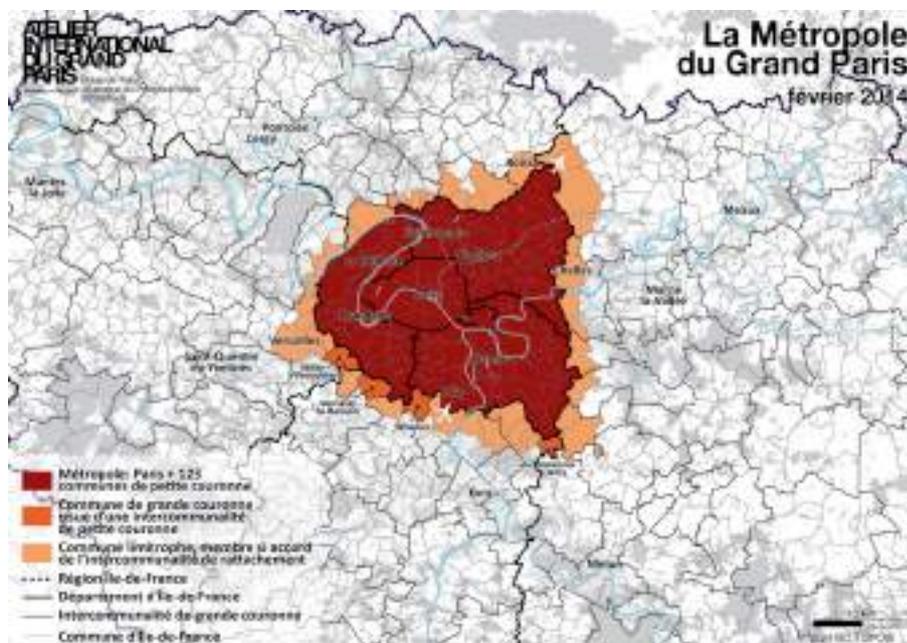
Elle institue la Métropole du Grand Paris qui regroupera Paris et les 124 communes des 3 départements de petite couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne), soit près de 7 millions d'habitants.

La Métropole du Grand Paris exercera, en lieu et place des communes membres, les compétences suivantes :

- L'aménagement de l'espace métropolitain.
- Le développement et l'aménagement économique, social et culturel.
- Le logement et la politique locale de l'habitat.
- La politique de la ville.
- La protection de l'environnement et du cadre de vie.

La Métropole est gouvernée par un conseil métropolitain constitué d'environ 330 conseillers, soit un conseiller pour chaque commune, et un conseiller supplémentaire par commune à raison d'un pour 25 000 habitants.

avec les trois départements de la petite couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne) et 5 communes de grande couronne, dont Chelles.



Le rayonnement international de cette métropole mondiale posera de forts enjeux d'attractivité résidentielle et économique présentant à la fois des opportunités de développement pour Chelles, mais également des défis à relever pour conserver les aménités dont bénéficie la commune.

Le développement de cette métropole est intégré au projet du Grand Paris. La loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris inscrit l'objectif de renforcer l'attractivité économique de la région d'Ile-de-France et de réduire ses déséquilibres territoriaux, en s'appuyant sur le développement de nouveaux pôles de compétitivité et de nouvelles centralités urbaines à l'échelle régionale, ainsi que sur la constitution d'un nouveau réseau de transports publics de voyageurs en rocade : le Réseau Grand Paris Express.

La création d'une gare de métro dans le cadre de ce projet constituera un réel levier de développement pour la commune. Plus accessible, plus attractive, les aménagements de ce nouveau quartier devront également appréhender les potentiels de développement pour la ville.

-
- Elle est organisée en territoires d'un seul tenant et sans enclave d'au moins 300 000 habitants. La commune de Paris constitue un territoire.

1.2 Repères historiques de l'urbanisation

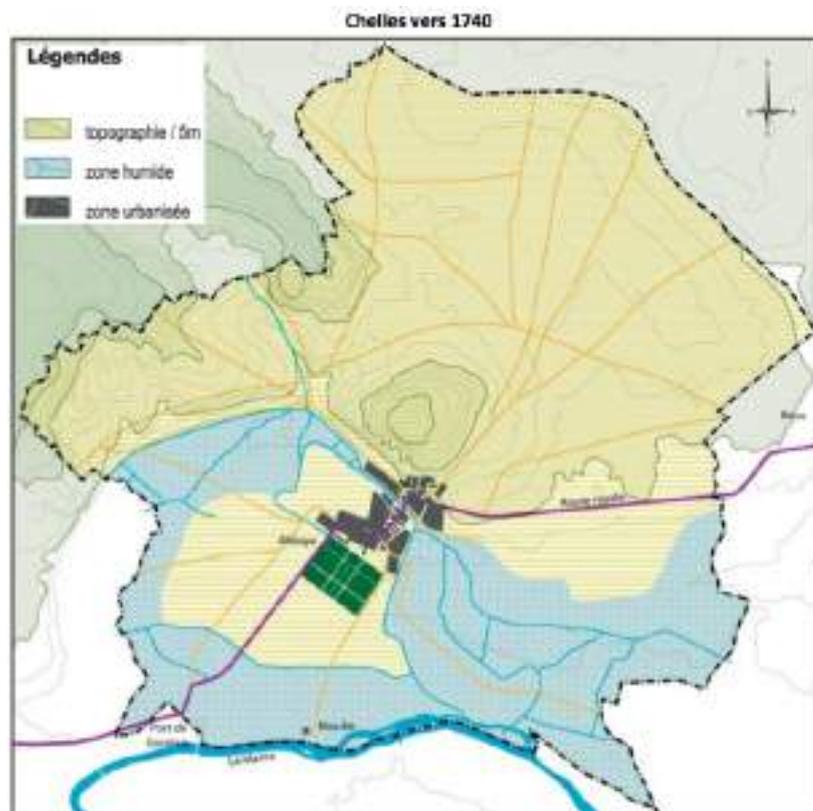
1.2.1 Jusqu'au XVI^e siècle, un modeste village

L'occupation humaine du territoire de la commune commence dès la préhistoire. On retrouve des traces d'occupation datant du néolithique. Les civilisations se succèdent : Gaulois, Romains, Francs qui s'installent sur un petit monticule à proximité de la rivière où l'on trouve depuis l'époque gauloise une petite agglomération. Les cheminements, évitant alors la zone humide et marécageuse de la plaine alluviale que constitue le lit et bassin primaire de la Marne, s'inscrivent le long du coteau qui la délimite.

A partir du V^e siècle, les Francs ont sur ce territoire un impact décisif. En effet, Clovis séjourne fréquemment à Chelles au point d'en faire une « place » royale et sa veuve, Clothilde, vient s'y retirer et fonder une église dédiée à Saint-Georges. A sa suite, la reine Bathilde, veuve de Clovis II, s'y implante et fonde à son tour une abbaye (en 656) qui allait donner au territoire son caractère et son identité jusqu'à la Révolution.

L'ancien village s'est développé entre l'abbaye et la « Montagne » (Mont Châlats) le long de la Grande Rue (Gambetta) et de la rue Saint-Georges (Louis Eterlet), toutes deux portions de la Route royale venant de Paris (future RN 34).

L'urbanisation n'a été constituée, pendant plusieurs siècles, que de ce modeste village adossé à l'abbaye et traversé par la Route Royale, les habitants se consacrant à l'agriculture et aux activités liées à l'abbaye. Cette activité assainit et conquiert peu à peu les espaces marécageux de la plaine.



1.2.2 L'ère industrielle

L'abbaye est supprimée en 1790. Elle sera peu à peu détruite pendant la période révolutionnaire.

Les bouleversements économiques du début du XIX^{ème} siècle ont très peu influencé la croissance urbaine chelloise. La création du chemin de fer Paris-Meaux en 1849, l'implantation de quelques activités nouvelles et la mise en service du canal en 1865 n'ont pas entraîné une croissance sensible de la population. Elle n'atteignait que 3 000 habitants en 1886. La distance de Paris, l'éloignement de la station du village et surtout les inondations en sont les principales causes. La construction du canal va résoudre pour une grande part ce dernier problème.

Mais le canal et, plus particulièrement, la voie de chemin de fer créent deux coupures entre le bourg et la Marne qui auront un fort impact sur le développement urbain futur.

1.2.3 La grande époque des lotissements

Il faudra attendre la fin du XIX^{ème} siècle pour assister aux véritables prémices de l'urbanisation de la commune, notamment grâce à l'arrivée du train et la construction du Fort en 1876, confirmant l'importance stratégique du site. A partir de 1890 jusqu'à la Première guerre mondiale, les lotissements vont se succéder aux abords de la gare (Chelles-Gare en 1889, avenue Nast en 1890, l'Union en 1891, Chelles Nouveau en 1899, Domaine en 1901...). En même temps naît le quartier des Coudreaux avec sept lotissements qui se succèdent de 1896 à 1920.

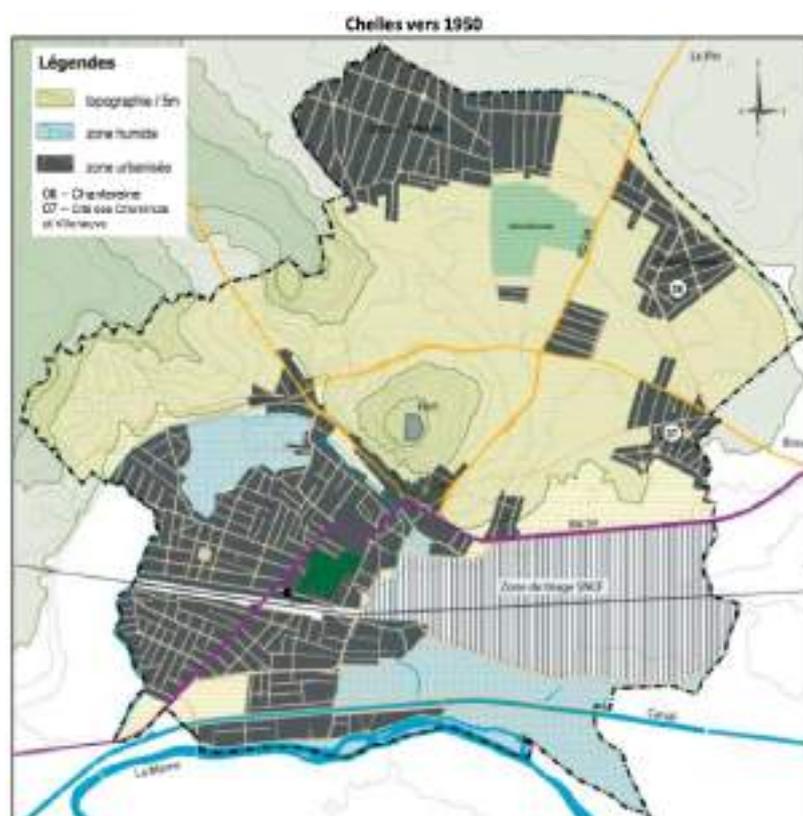
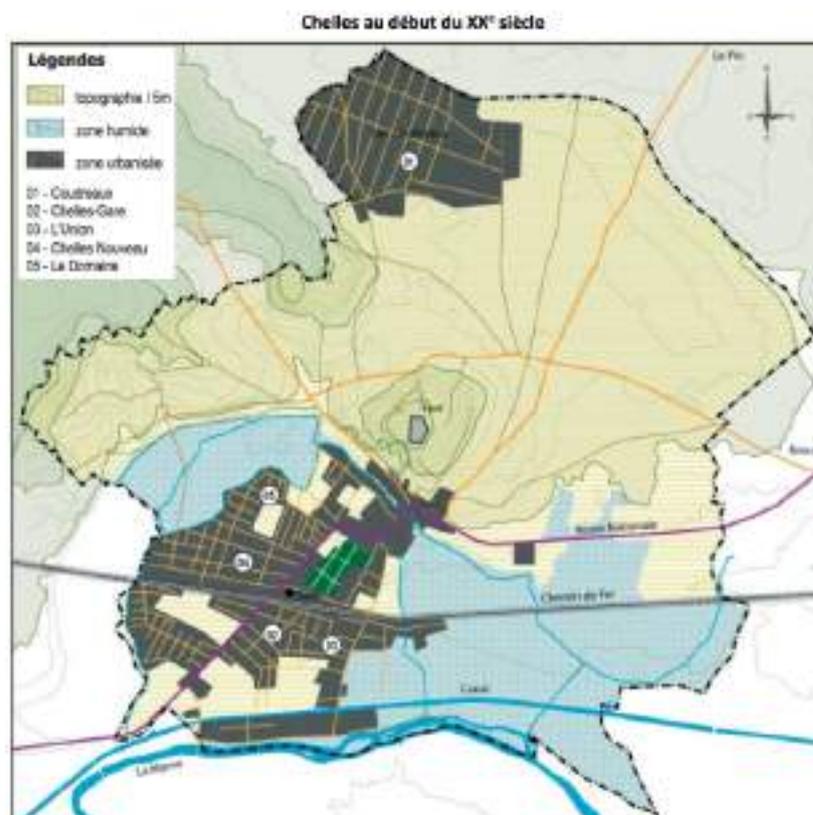
Ainsi, apparaît dans la première décennie du XX^{ème} siècle la ville « éparpillée » entre le centre ancien, le quartier de la gare et les Coudreaux, un développement urbain qui vient se caler sur les zones humides.

Puis, à partir de 1913 commence la construction du lotissement de Chantereine, nouvelle implantation à l'écart du centre ville traditionnel, qui durera jusqu'en 1934.

Après la construction de la gare de triage en 1924 puis étendue en 1928, une importante cité ouvrière se réalise à partir de 1926 en trois phases successives : la Cité Cheminote. Attenant à celle-ci est créé la même année le lotissement de la Villeneuve. Ces deux opérations forment une continuité avec les espaces urbanisés de Brou-sur-Chantereine.

La gare de triage crée une enclave qui occupe toute la partie est de Chelles et bloque le développement urbain. Ainsi, le centre de Chelles est encore peu développé.

Une part importante des espaces naturels sera consommée durant cette période. La population atteindra 14 000 habitants en 1936.



1.2.4 Le temps des immeubles collectifs et de la rénovation urbaine

La période d'après-guerre sera celle des immeubles collectifs. La première opération « Le Manoir Saint-Hubert » en 1955-1957 regroupera 137 logements, puis suivront dès 1960 les opérations Chantereine (80 logements), Le Bief (copropriété de 220 logements en 1962-1963), les Cressonnières (200 logements au milieu des années 1960), et Pont-du-Forest (tour de 96 logements en 1969).

Mais c'est l'opération de rénovation urbaine de démolition du Vieux Chelles à partir de 1964 qui marque le plus cette période avec la construction de plus de 2 000 logements collectifs. Cette rénovation urbaine, qui durera jusqu'en 1979, a fait table rase de l'existant et a provoqué la disparition du centre dense ancien, cœur et identité jusqu'alors de la ville de Chelles.

Parallèlement, d'autres opérations de logements collectifs sont réalisés à l'écart du centre-ville : La Grande Prairie (448 logements) et les quatre tours de la Noue-Brossard (192 logements) en 1966-1968, ou la résidence Schweitzer-Laennec (Cité Chappe) aux Coudreaux au début des années 70.

Les opérations de logements collectifs se poursuivent dans les années 1970 et comblent les espaces vides comme l'opération des 19 tours Périchelles en 1976 (697 logements) ou celles des grands espaces d'équipement de la Noue Brossard et de la Remise de Lagny (Cité scolaire).

En 1975, la population atteint 36 000 habitants.

1.2.5 La reprise de l'urbanisation périphérique

En parallèle de ces dernières opérations type « grands ensembles » se remettent en place des opérations d'habitat individuel sous forme de lotissements, grands consommateurs d'espaces naturels : ZAC du Mont-Châlats en 1974 (1 000 logements), ZAC du Vieux-Colombier à partir de 1977 (390 logements).

Ce type d'opération se poursuit jusque dans les années 1980-1990 : ZAC du Plain-Champ (200 logements), ZAC de la Fontaine (240 logements), et jusqu'à aujourd'hui.

Un nouvel espace d'activité voit aussi le jour : la zone d'activité économique de La Tuilerie est amorcée sur 31 hectares au début des années 1990 et se poursuit avec son extension de 11 hectares qui vient de s'achever.

Ces nouveaux secteurs sont retournés sur eux-mêmes, formant de nouvelles coupures urbaines et renforçant les effets de rupture du tissu urbain chellois.

Les Chellois sont plus de 45 000 dans les années 1990.

Chelles vers 1975



Chelles vers 1995



1.2.6 Le renouvellement urbain

La « Charte du Projet de Ville » marquait l'avènement d'une nouvelle politique de développement urbain pour Chelles, faisant suite à quinze années d'étalement urbain et de développement des lotissements.

La Charte du Projet de Ville, s'inspirant déjà des principes du « développement durable », prescrivait donc un développement mesuré de la commune, limitant la consommation des espaces agricoles, réduisant la superficie des zones d'urbanisation future, et privilégiant une politique de « renouvellement urbain »

Au cours des années qui ont suivi, c'est bien cette politique urbaine qui a été mise en œuvre, avec notamment :

- la poursuite et la redéfinition de l'aménagement de l'Espace de l'Aulnoy, la réalisation du boulevard urbain et l'émergence d'un nouveau quartier ;
- la poursuite du projet de revitalisation du centre ville, avec entre autres, la mise en service de la gare routière, la construction du nouveau marché, l'accueil du Centre des Impôts, la reconstruction de la nouvelle gare SNCF et enfin la création de la ZAC Centre-Gare ;
- parallèlement, au titre de sa politique de préservation et de mise en valeur des grands espaces naturels et ouverts, on rappellera la mise en place d'un Espace Naturel Sensible sur le secteur du Montguichet et l'achèvement du programme de travaux sur les bords de Marne avec la réalisation de deux passerelles en franchissement de la Marne, la requalification des espaces extérieurs de la Grand Prairie, etc.



L'espace de l'Aulnoy



Le marché couvert

1.3 Morphologie urbaine

1.3.1 La structure urbaine générale

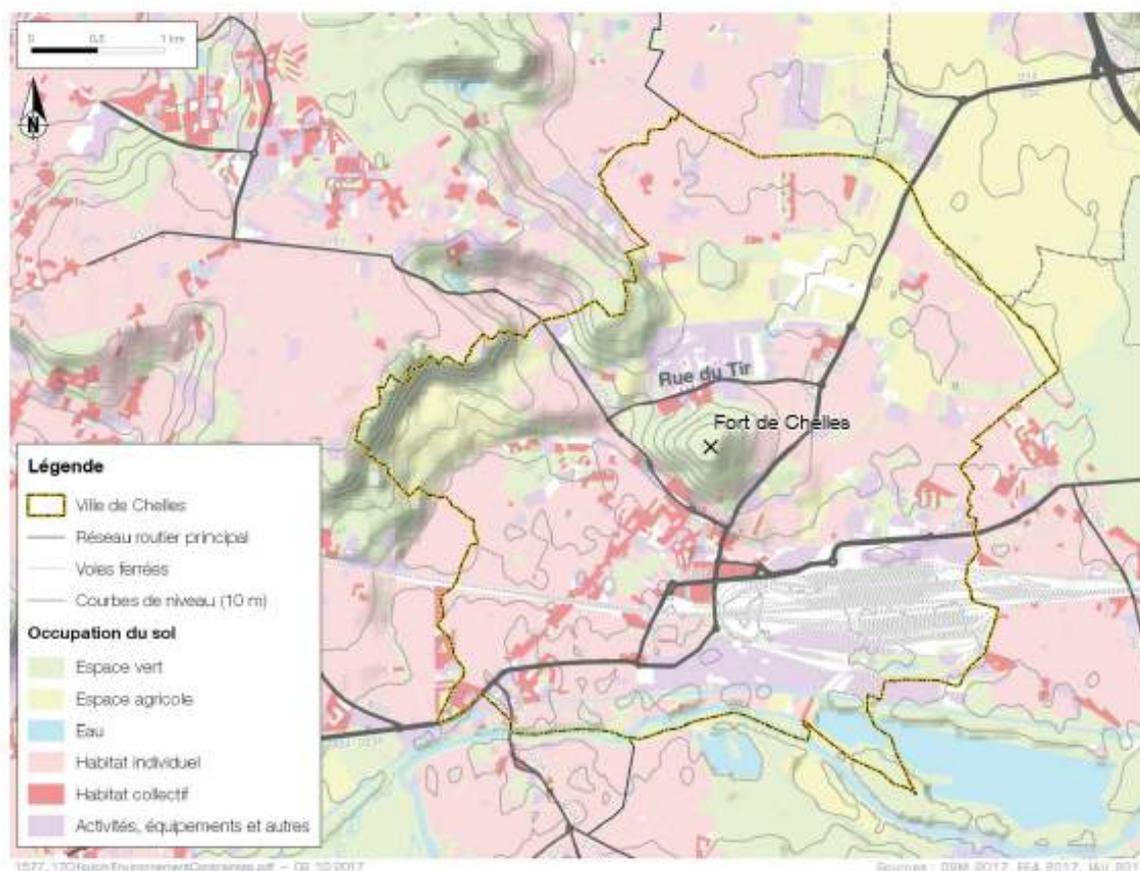
La structure urbaine générale de la commune, relativement hétérogène, découle de la situation initiale du territoire (relief, végétation et zone inondable), et de l'évolution historique décrite précédemment.

La commune de Chelles présente d'importantes coupures naturelles ou urbaines qui induisent des contraintes en termes d'accessibilité routière et de modes actifs, ainsi que, plus globalement, en termes de fonctionnement et d'organisation urbaine :

- une topographie marquée, notamment au niveau du fort de Chelles (« Montagne ») au croisement des D34, D224 et rue Tir, ainsi qu'au Nord-Ouest de la commune ;
- la Marne et le canal,
- d'importantes emprises ferroviaires au Sud de la commune ;
- l'aérodrome ;
- des routes départementales : D224, D34 et D934.

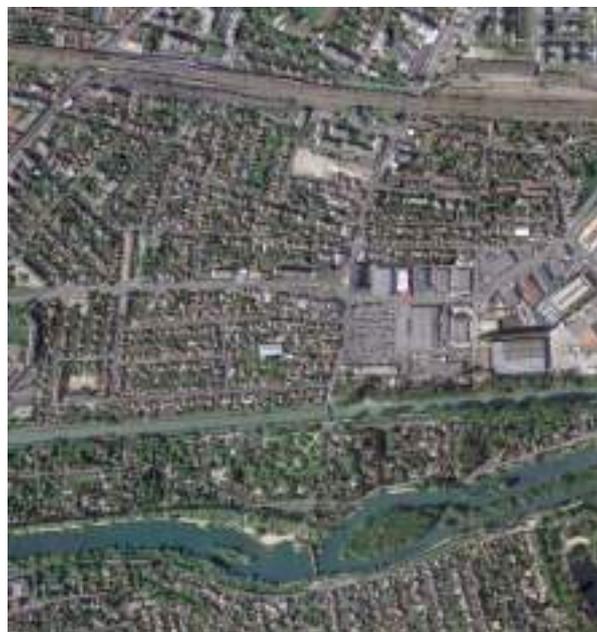


Source : chelles.fr



Des effets de coupure importants, un territoire morcelé

- **Le Sud de la commune**



Entre la voie ferrée et la Marne, on peut distinguer deux sous-secteurs :

- **Entre la voie ferrée et le canal**

Dans cette zone se juxtaposent un secteur purement résidentiel à l'Ouest de l'avenue du Maréchal Foch, un secteur central mixte où se localisent habitats collectifs et activités le long des avenues (Général de Gaulle, Meunier, de Sylvie), et plus à l'Est, la zone industrielle de la Trentaine.

Ce secteur mixte est pris entre deux zones d'influence et tend à se séparer en deux sous-secteurs nord et sud n'obéissant pas aux mêmes logiques urbaines. L'un, au sud, fonctionne avec les bords de Marne et l'autre, au nord, avec le secteur centre-ville. L'avenue du Général De Gaulle (déviation RD 934) sépare très lisiblement ces deux zones.

- **Entre le canal et la Marne**

Secteur purement résidentiel de caractère aéré et végétalisé, avec à l'extrémité, la base régionale de loisirs de l'île de Vaires-sur-Marne.

Ce secteur peut être divisé en trois séquences : à l'ouest, en regard du quai Auguste Prévost, tout d'abord une zone résidentielle dense et relativement urbaine autour de la route de Gournay (R226) puis allant en s'aérant avec des propriétés individuelles de grandes dimensions ; au centre, au droit du quai des Mariniers, une zone résidentielle présentant un parcellaire plus petit; puis, à l'est, une zone à caractère plus naturel avec de grandes propriétés individuelles et où se sont sédentarisés des gens du voyage.

- Le centre ville



Entre la Montagne et la voie ferrée, le centre ville, résultat de la rénovation urbaine, regroupe autour de la Mairie et du parc du Souvenir, de nombreux immeubles collectifs, des activités commerciales et des équipements publics.

Il faut associer au centre, l'axe principal de la commune, les avenues Maréchal Foch et de la Résistance, bordées d'immeubles collectifs mitoyens et de commerces.

Elles offrent l'image la plus urbaine de la commune.

- L'Ouest du centre ville



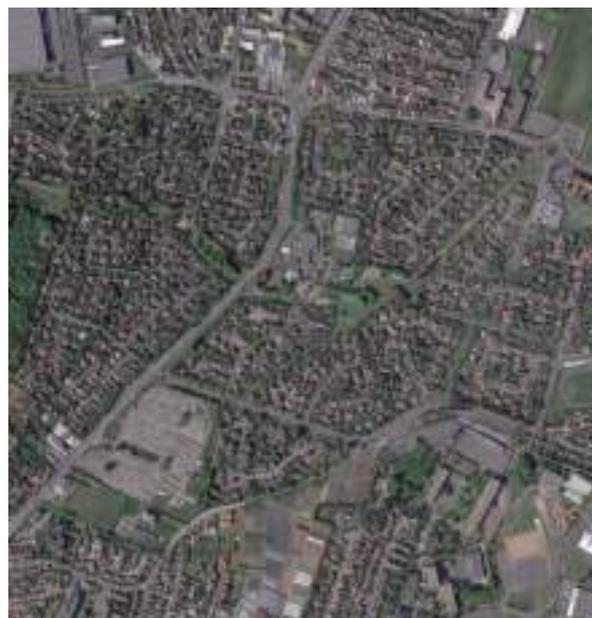
Ce secteur, majoritairement consacré à la fonction résidentielle, juxtapose les premiers lotissements de la commune, les ensembles collectifs des Périchelles, de la Noue- Brossard et un vaste complexe sportif.

La zone Plain-Champ et la montée du coteau vers Montfermeil est aussi identifiée en sous-secteur. Les éléments topographiques, les enclaves et les espaces naturels contribuent en effet fortement à la couper du restant de la ville. Elle apparaît comme une zone intermédiaire, faubourg qui se poursuit sur le territoire de Montfermeil. Elle est clairement identifiée par la typologie du nouveau lotissement de la ZAC Plain-Champs.

- **L'Est de la commune**

Dans ce secteur situé à l'Est de la D34, on peut distinguer trois sous secteurs :

- **Entre la RD 934 et la D34a**



Dans cet ensemble hétérogène se juxtaposent une zone vouée aux activités le long de la RD 934, la cité scolaire, le tissu résidentiel ancien de la Cité des Cheminots et le tissu récent du Mont-Châlats.

Ce sous secteur résidentiel peut être divisé en trois parties :

- la première comprend les ensembles pavillonnaires du Mont-Châlat et de la Madeleine avec une convergence vers le carrefour de la D34 et de la D34a
- la seconde, reliée à cette première, est constituée par les ensembles des Cheminots et de la Villeneuve. Elle se rattache davantage, historiquement et en usage, au centre de Brou-sur-Chantereine.
- la troisième s'articule autour du centre de gravité de la commune que constitue le carrefour de la D34 et de la D224/RD 934. Cette position stratégique accueille un tissu très hétérogène, au maillage indéfini, enclavé, qui constitue un sous-secteur «par défaut». Ce sous secteur intermédiaire tend à se rattacher au secteur du Centre-ville.

– Au Nord de la D34a



Dans cette zone, sur la partie est (rue des Cités) ont été juxtaposées des opérations résidentielles depuis le lotissement ancien de Chantereine jusqu'à la récente ZAC de la Fontaine, en passant par les Hameaux Vallière et du Bois l'Evêque.

Cette zone n'est en continuité urbaine d'aucun autre quartier de Chelles ou de commune avoisinante. La juxtaposition des nouveaux lotissements n'a opéré aucun maillage avec le premier lotissement de Chantereine. La partie sud de ce secteur est ainsi scindée et forme des ensembles urbains autonomes convergeant vers le Fonds Saint-Denis. Sur la partie ouest, le long de la rue du Tir, plusieurs tissus se juxtaposent : le quartier résidentiel de la Madeleine, la zone d'activité de la Tuilerie, une zone d'habitations récentes et d'équipement sur les premières pentes du Mont Châlats puis un secteur à caractère naturel formant un col entre le Mont Châlats et la colline du Sempin.

- Le Nord de la commune



En limite de Montfermeil et de Courtry, le vaste ensemble résidentiel des Coudreaux, à la structure orthogonale régulière, est coupé du centre ville par les zones naturelles.

Secteur majoritairement pavillonnaire, il accueille deux ensembles d'immeubles collectifs. Il bénéficie d'équipements publics et d'une amorce (quelques commerces et une mairie annexe) de centralité.

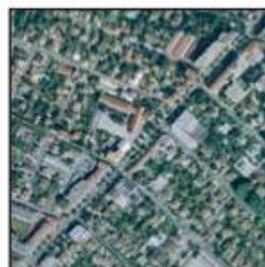
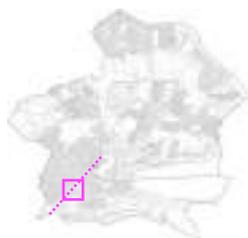
1.3.2 Les différents systèmes urbains

Dans l'ensemble hétérogène que forme l'espace urbain de la commune, se juxtaposent des tissus urbains très différents.

L'axe urbain principal

Les avenues du Maréchal Foch et de la Résistance (parallèles à l'ancienne voie royale et ancienne R.N. 34), constituent l'axe urbain principal de la commune. Bordé d'immeubles collectifs et de commerces, cet espace avec sa perspective verte sur la Montagne, est l'espace le plus signifiant de la commune.

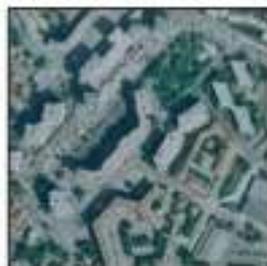
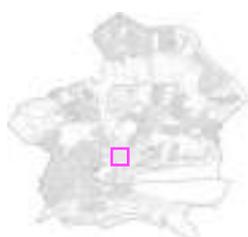
Les immeubles collectifs avec commerces à rez-de-chaussée, sont implantés à l'alignement sur une faible épaisseur. De part et d'autre s'étend le tissu des lotissements.



Avenue du Maréchal Foch

Centre ville

Aux lieux et place de l'ancien village s'est reconstruit le centre ville. Les tracés sinueux du village « briard » et les constructions traditionnelles ont été remplacés par des tracés rectilignes des immeubles collectifs de grande hauteur, et des espaces résidentiels très étroits



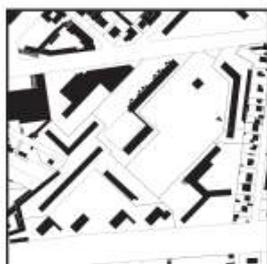
Quartier Gambetta

Les zones de collectifs

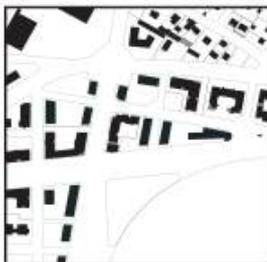
L'implantation des immeubles collectifs a pris trois formes distinctes dans le tissu urbain. Les implantations diffuses parallèlement ou perpendiculairement à certaines voies (avenues du Général de Gaulle et Meunier par exemple).

Les opérations d'envergure sur de vastes emprises telles ; la Grande Prairie, le B.I.E.F., les Périchelles.

Les opérations à l'intérieur du tissu des lotissements aux Coudreaux et à Chantereine.



Tours et barres à la Grande Prairie



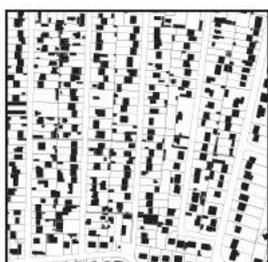
« Blocs » collectifs à Aulnoy

Les tissus pavillonnaires

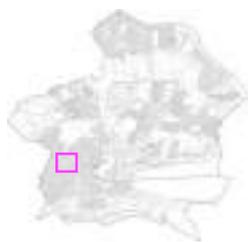
La plus grande surface de l'espace urbain de la commune est consacrée à l'habitat individuel. La forme du tissu urbain diffère selon les époques. A la structure orthogonale des lotissements anciens s'opposent les tracés irréguliers récents.

Les lotissements anciens

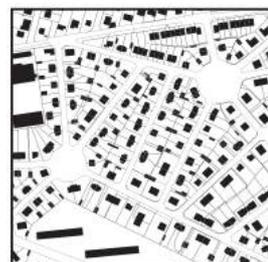
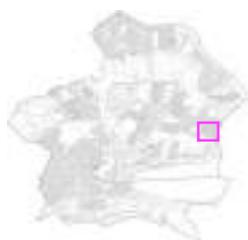
Plusieurs morphologies peuvent être observées. La structure la plus fréquente est la structure orthogonale que l'on observe à Chelles Nouveau, aux Coudreaux, à Chantereine et aux Abbesses. A la structure la plus simpliste du lotissement de Villeneuve ou de l'Est des Coudreaux s'opposent les tracés rayonnants de la cité des Cheminots.



Coudreaux Est



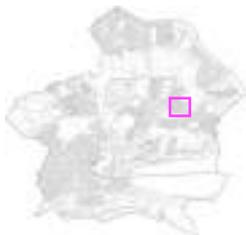
Chelles Nouveau



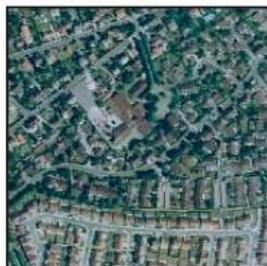
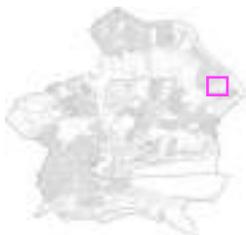
Cité des Cheminots

Les opérations individuelles récentes

Les opérations de logements individuels récentes offrent le plus souvent des tracés irréguliers. Le tissu urbain découle de la juxtaposition d'opérations, sans relations avec les espaces voisins, souvent tournés vers l'intérieur avec de nombreuses impasses.



Le Monts-Châlots



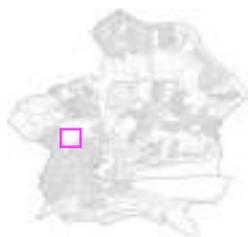
Chantereine : Vieux Colombier



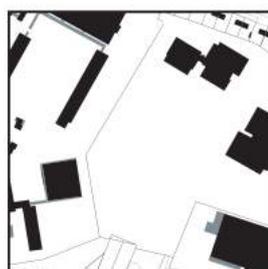
Plain-Champ

Les enclaves

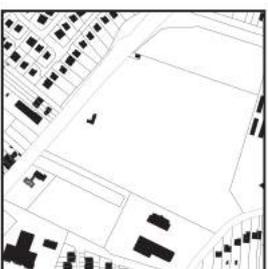
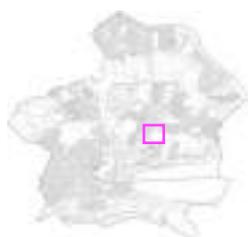
Dans le tissu urbain, on observe deux vastes enclaves qui constituent des barrières dans les relations entre les quartiers : le complexe sportif Maurice Grousselle et la cité scolaire. Les cimetières, de moindre emprise, constituent de même de petites enclaves.



Maurice Grousselle



Cité scolaire

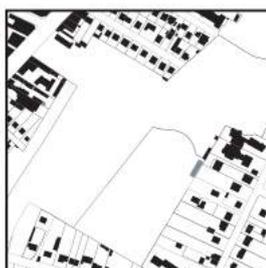
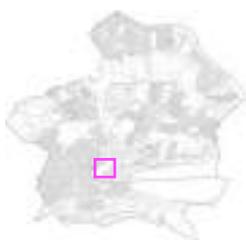


Cimetière nouveau

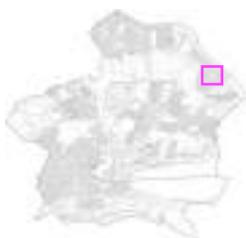
Les espaces verts en milieu urbain

Comme vu précédemment, le tissu urbain est émaillé de nombreux espaces verts. Ils sont majoritairement privés (jardins) mais quelques plus grands espaces sont aménagés comme des parcs (Parc du Souvenir, Parc du Vieux Moulin, Parc Jousseaume) ou des places (place Chelles Nouveau, place des Fêtes).

Enfin, les espaces dégagés par la présence des lignes électriques à haute tension constituent des failles vertes dans la ville.



Parc du Souvenir



Place des Fêtes (Chantereine)



Délaissé EDF de La Fontaine

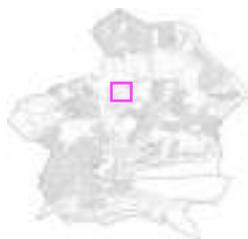
En complément aux sites verts inscrits dans le système urbain, il convient de noter l'impact paysager des voies d'eau au Sud (bords de Marne et de canal, végétations et coloration de "bords d'eau" induite), et de la topographie en partie centrale et au Nord, avec notamment la "Montagne" qui constitue une composante paysagère majeure pour la Commune.

Les tissus industriels

Outre les activités diffuses localisées au Sud de la commune et l'avenue Castermant, il existe deux zones d'activités sur la commune. La plus ancienne, la zone de la Trentaine, se situe entre le canal et l'emprise S.N.C.F. La zone la plus récente de la Tuilerie s'étend le long de la rue du Tir. Ces zones présentent un tissu d'entrepôts (en particulier pour la Trentaine) ou de petits bâtiments de bureaux ou d'activités.

L'épannelage global est bas et les zones de vide peuvent être importantes (parking, entreposage extérieur), marquant une rupture dans l'occupation du sol avec les secteurs résidentiels.

Les zones de la Trentaine et de la Tuilerie s'inscrivent chacune dans un contexte paysager exceptionnel aux abords du canal pour l'une, aux abords des coteaux et des plaines pour l'autre.



Zone d'activité de la Tuilerie

1.4 Synthèse

Situé en limite de l'aire urbaine parisienne, le territoire chellois s'ouvre à l'est sur des espaces de plaines et de bois. Il est émaillé de nombreux espaces verts et agricoles. Très contrasté, il est marqué par un relief important constitué de deux points culminants, le Mont Guichet et la Montagne de Chelles, une plaine alluviale fortement urbanisée au Sud et un plateau agricole et périurbain au Nord. Ces deux points culminants et les coteaux constituent des repères identitaires forts.

La morphologie urbaine est fortement liée aux caractéristiques paysagères du territoire mais elle découle également de l'évolution historique de l'urbanisation.

Le territoire est marqué par la présence de plusieurs enclaves, les emprises ferrées, certains espaces verts et le canal mais aussi le réseau des voies primaires, qui découpent le territoire en cinq grands secteurs.

Le Sud de la commune s'organise entre la voie ferrée et la Marne tandis que le centre-ville et l'Ouest du centre-ville se structurent entre la Montagne et la voie ferrée. Le Nord de la commune, constitué principalement du quartier des Coudreaux, est coupé du centre-ville par les zones naturelles. Le secteur Est s'organise entre la Montagne et la commune voisine de Brou-sur-Chantereine.

Ces secteurs sont marqués par un tissu urbain très hétérogène, largement dominé par le tissu pavillonnaire. Cependant, très souvent, plusieurs opérations urbaines se sont juxtaposées, qui créent un tissu mixte. La juxtaposition des opérations a entraîné un manque de maillage urbain.

Par ailleurs, le territoire bénéficie d'une très bonne accessibilité depuis Paris et les communes voisines, car elle se trouve à proximité des grandes infrastructures routières que sont l'A4 et l'A104 et elle est desservie par le RER et le réseau ferré Est. L'arrivée de la gare « Chelles » du Réseau du Grand Paris Express en 2023 viendra renforcer cette accessibilité.

Les défis du PLU résident alors dans sa capacité à :

- Faire du paysage un atout pour la commune et valoriser les repères identitaires : préserver et valoriser les forêts et les zones agricoles de l'Arc vert Nord, le Fort et la Montagne, les Berges de Marne et les rus, maintenir et diversifier le système de parcs et mettre en valeur les grands points de vue ;
- Limiter ou diminuer les fractures entre les quartiers.

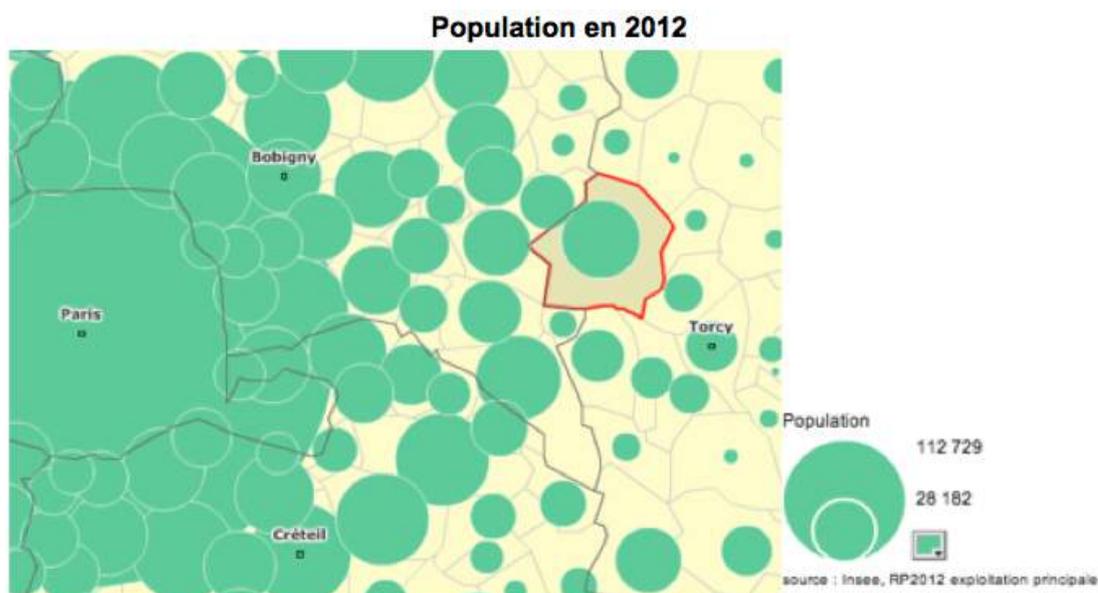
2. Chelles, un territoire en mutation

2.1 Une commune dynamique et attractive

2.1.1 Une croissance démographique continue

En 2012, la commune de Chelles enregistrait 53 247 habitants, soit une densité de 3 321 habitants au km². Chelles est la seconde ville de Seine-et-Marne en matière de peuplement après Meaux, et la principale commune de la Communauté d'Agglomération de Marne et Chanteraine qui comptait 76 609 habitants.

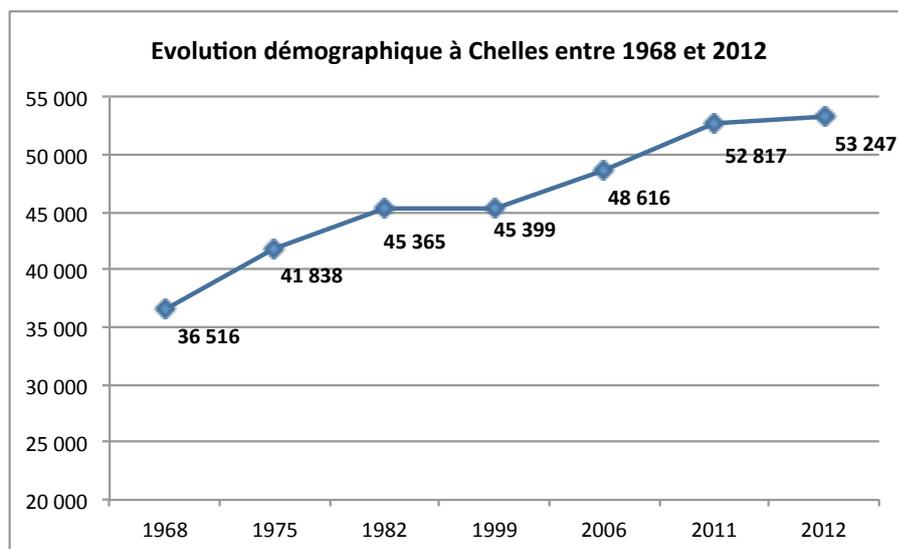
La commune de Chelles se situe à la limite entre la première et deuxième couronne de l'agglomération parisienne. Elle est ainsi intégrée au dynamique métropolitaine, notamment en matière de population.



Source : statistiques-locales.insee.fr

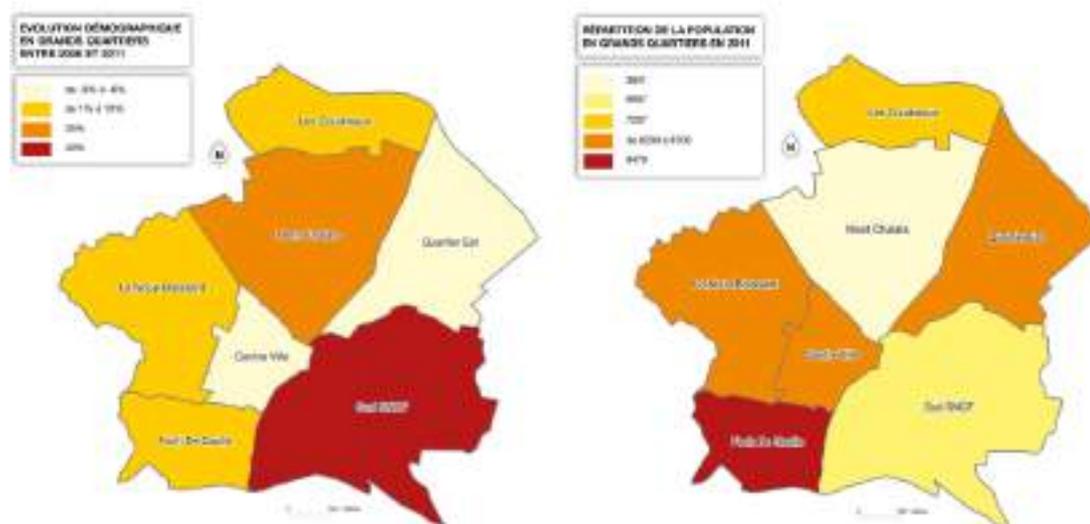
Après une légère stagnation de sa population dans les années 1990 à 2000, **la commune a connu un net regain d'attractivité de près de 10,5% depuis 2006, soit 5 093 nouveaux habitants**. Situé à l'extrême ouest du département, au sein de l'agglomération parisienne, Chelles connaît une croissance démographique privilégiée par rapport au reste du département, dont la population a augmenté de 5% depuis 2006.

L'attractivité de Chelles est importante, et ce depuis plus d'un demi-siècle. La croissance démographique sur la commune est en effet continue depuis 1968, avec un gain de 1,36% en moyenne par an, soit une évolution positive de 60% de sa population représentant environ 20 000 habitants supplémentaires.



Source : INSEE, RP 2012

Cette croissance démographique, notamment la forte reprise depuis 2006, se traduit spatialement par des arrivées massives dans deux quartiers en particulier : le « *Sud SNCF* » avec 2 250 nouveaux habitants entre 2006 et 2011, « *Mont-Châlats* » avec 1 000 nouveaux habitants. A l'inverse, le « *Centre-Ville* » a perdu 450 habitants sur cette période.

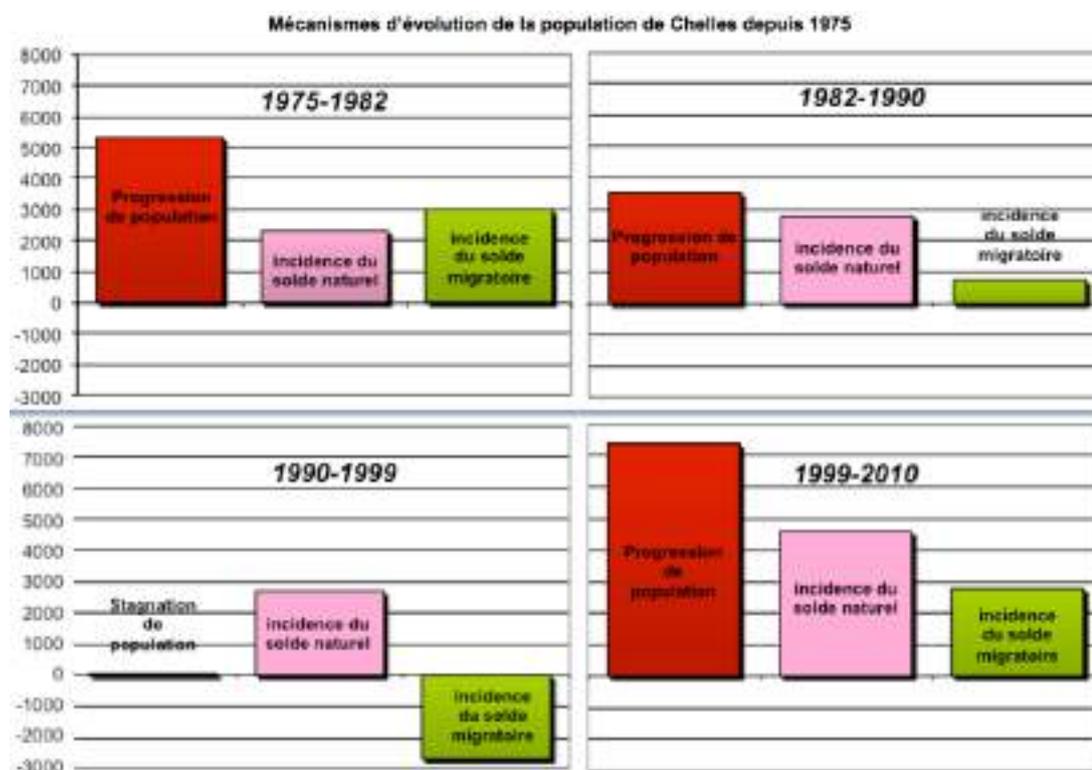


Source : INSEE, RP2011

2.1.2 Des soldes migratoires et naturels toujours positifs

Chelles a bénéficié d'une évolution démographique constante, grâce à un **solde naturel important depuis 1975 et des périodes de fortes migrations**¹².

- La première grande période de croissance démographique a d'ailleurs eu lieu entre 1975 et 1982 grâce à la combinaison d'un fort solde naturel et du solde migratoire le plus important qu'a connu la commune avec 3 000 nouveaux arrivants ;
- Après 1982 et jusqu'en 1990, les gains de population liés à ces migrations ont diminué, mais la commune a toujours pu compter sur un solde naturel et migratoire positif ;
- Les années 1990 marquent la seule période de stagnation démographique, due à la fois à une baisse du solde naturel et surtout à des départs massifs de la commune (-2 800 habitants) ;
- Depuis 2000, les gains démographiques sont repartis très fortement à la hausse avec près de 7 400 nouveaux habitants, dont 4 600 grâce à un solde naturel conséquent.

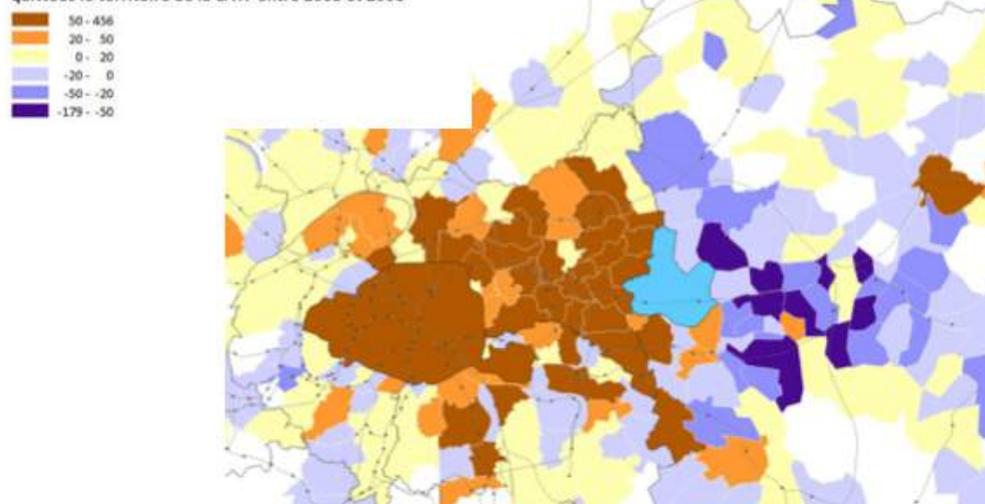


Source : INSEE RP 1975, 1982, 1990, 1999, 2010

¹² Le **solde migratoire** est la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de l'année.
Le **solde naturel** (ou accroissement naturel ou excédent naturel de population) est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période. Les mots « excédent » ou « accroissement » sont justifiés par le fait qu'en général le nombre de naissances est supérieur à celui des décès. Mais l'inverse peut se produire, et le solde naturel est alors négatif.

Depuis les années 2000, la reprise d'un solde migratoire positif s'appuie surtout sur l'attractivité des populations résidant auparavant en Seine-Saint-Denis (35% des entrants entre 2003 et 2008) et dans le reste de la Seine-et-Marne (21%). Globalement, le solde migratoire de la commune est positif avec l'agglomération parisienne, et négatif avec l'est du département de Seine-et-Marne (à l'exception de Meaux).

Solde entre les personnes venues s'installer et celles ayant quittées le territoire de la CATF entre 2003 et 2008

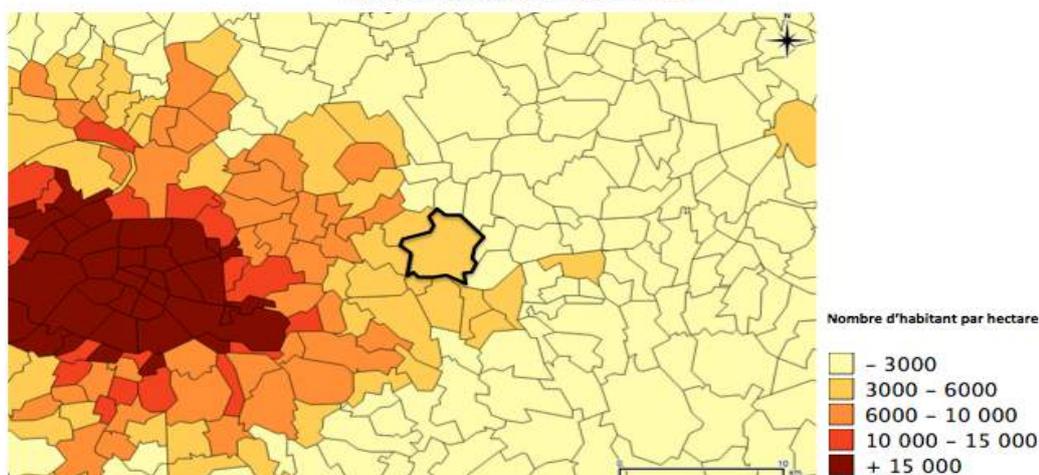


Source : Diagnostic PLH 2014, Communauté d'Agglomération Marne et Charteraine

2.1.3 Une densité moyenne masquant de fortes disparités

Avec une **densité moyenne de 3 321 habitants au km²**, Chelles se place clairement comme une commune de deuxième couronne parisienne, mais bien intégrée à la dynamique de l'agglomération parisienne. Les différences de densité sont ainsi très importantes avec les communes limitrophes à l'est du territoire chellois.

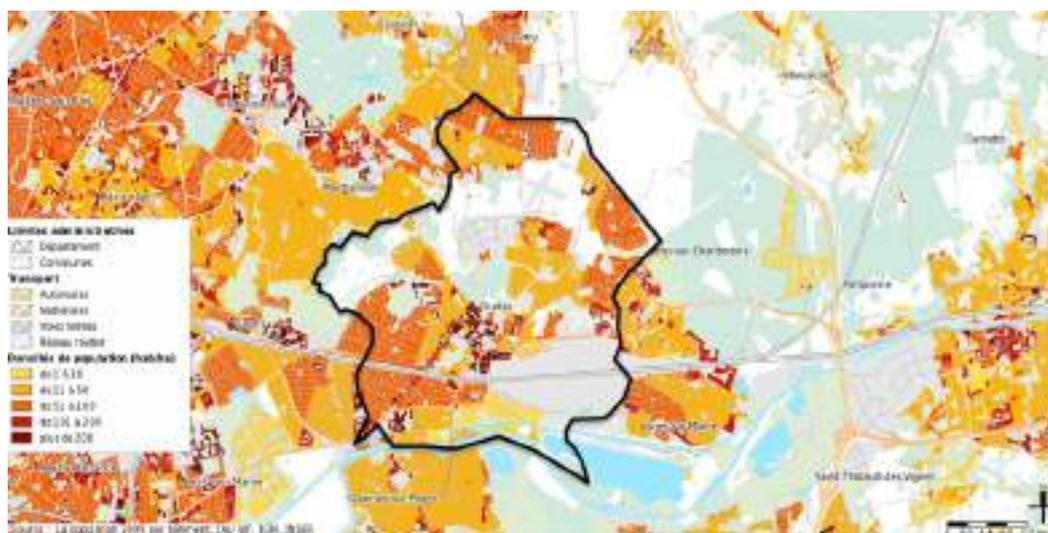
Densités par commune en 2011



Source : INSEE RP 2011

Cependant, cette densité moyenne masque de fortes disparités au sein de la commune :

- Plusieurs secteurs ne comptent que très peu d'habitants et forment d'importantes ruptures dans l'urbanisation de la commune :
 - le sud-est de la commune, qui correspond à une partie du Lac de Vaires-sur-Marne et surtout à la zone de triage ;
 - le secteur du fort et la montagne de Chelles, au nord du centre ville ;
 - le croissant vert qui traverse la commune d'est en ouest ;
 - l'aérodrome et les bois qui isolent le quartier des « *Coudreaux* » à l'extrême nord de la commune.
- A l'inverse, certaines zones présentent des densités de population importantes :
 - le centre-ville et son habitat collectif discontinu, avec plus de 200 habitants par hectare ;
 - les quartiers pavillonnaires de « *Foch – De Gaulle* », des « *Coudreaux* » et l'est du « *Quartier Est* », avec 50 à 100 habitants par hectare.



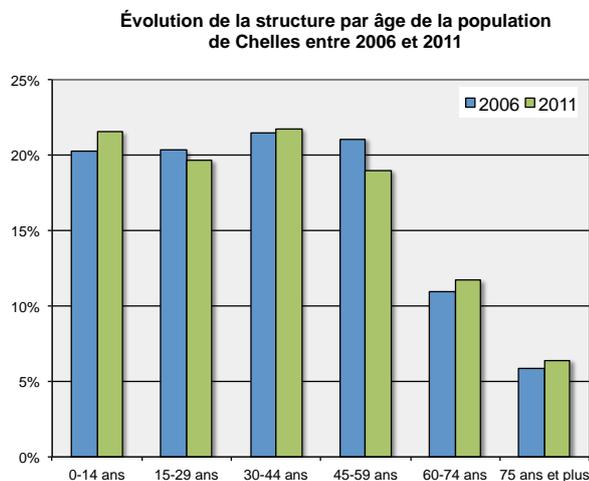
Source : IAU

2.1.4 Une population jeune, mais un vieillissement structurel constaté

La population chelloise est caractérisée depuis 2006 par un double processus :

- le nombre et la proportion de jeunes augmentent, avec près de 15% de jeunes âgés de 0 à 14 ans supplémentaires en 2011 ;
- la proportion de personnes âgées de plus de 60 ans augmentent également de 16%, la population âgée de plus de 90 ans augmentant même de 27% ;
- au détriment des 40/55 ans dont la proportion a baissé de 2% au cours de la même période.

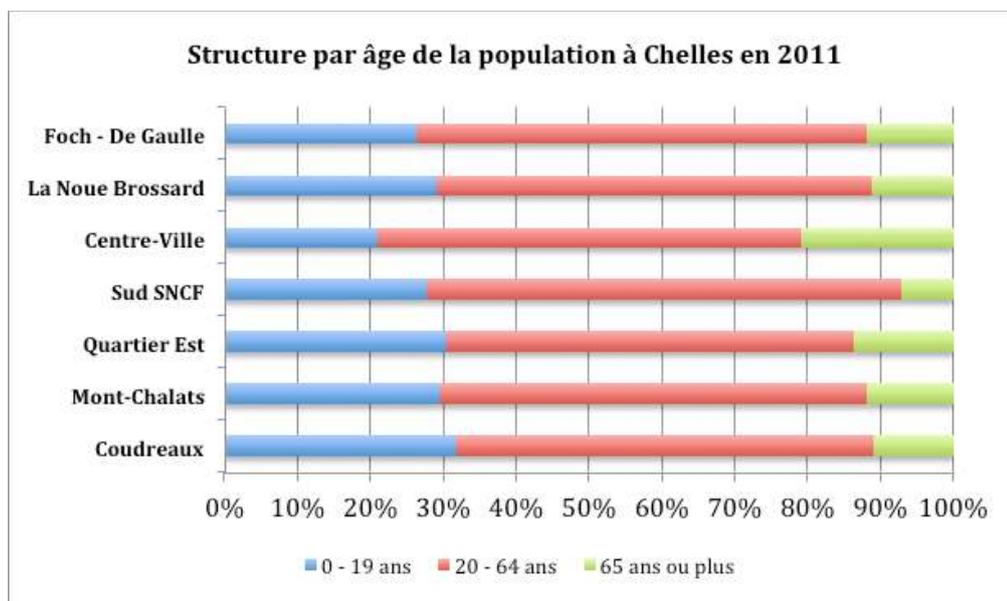
L'indice de vieillesse¹³ à Chelles est ainsi de 0,6, supérieur à la moyenne départementale (0,55).



Source : INSEE RP 2011

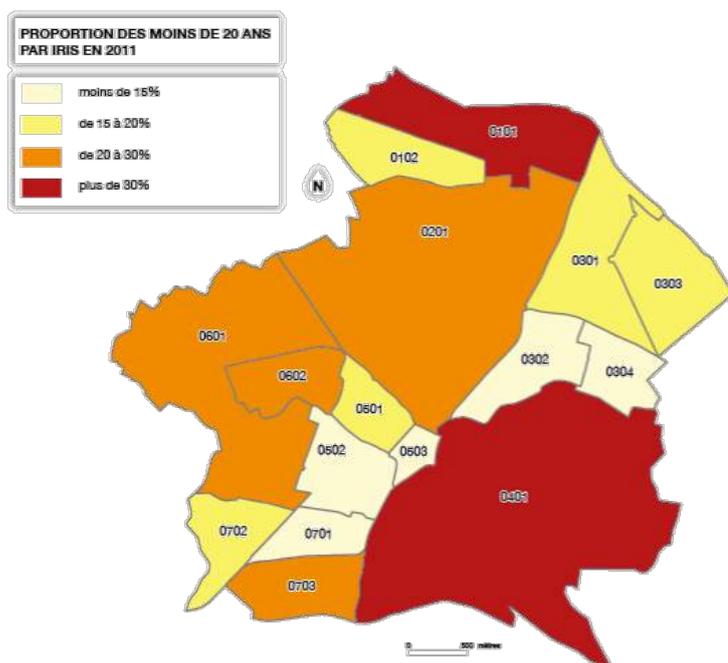
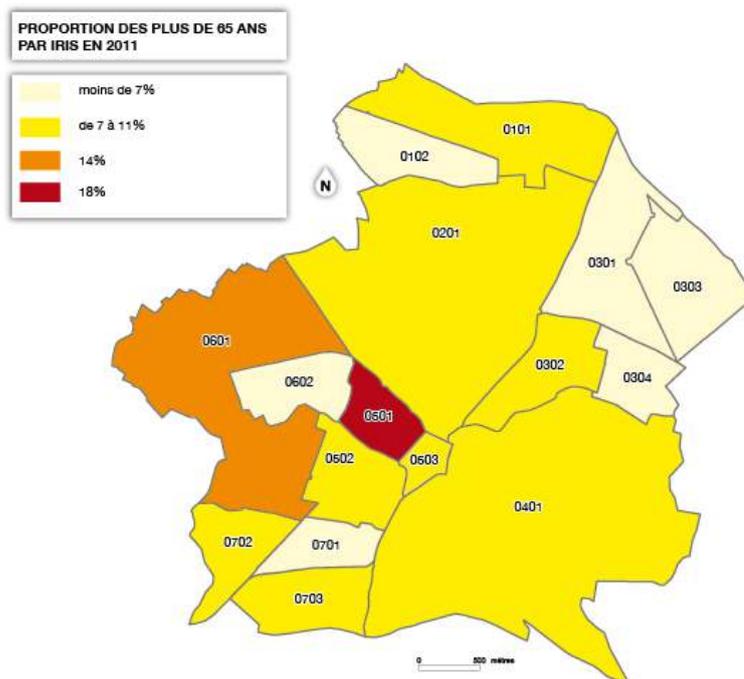
A l'échelle des quartiers IRIS, on constate de nettes disparités dans la structure par âge :

- le centre ville est composé à 21% de personnes âgées de plus de 60 ans, la plus forte proportion de la commune. Ce quartier enregistre également la plus faible proportion de moins de 20 ans (21%) ;
- à l'inverse, les « Coudreaux » et le « Quartier Est » comptent plus de 30% de moins de 20 ans.



Source : INSEE, RP 2011

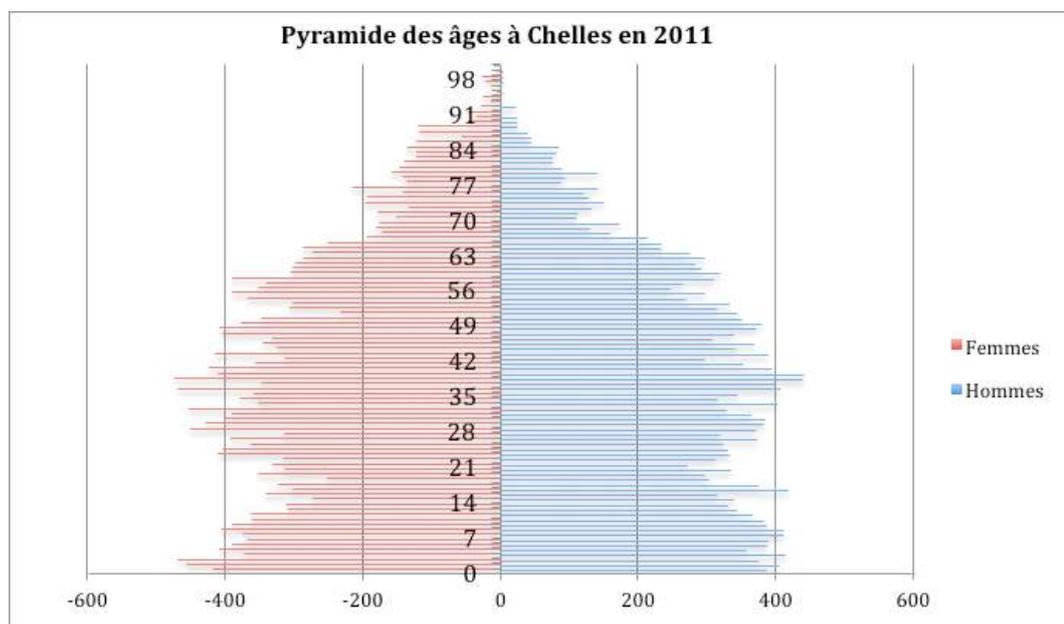
¹³ Rapport entre les plus de 65 ans et les 0/14 ans



Source : INSEE, RP 2011

La pyramide des âges de Chelles traduit la jeunesse de la population, mais également le vieillissement structurel de la population, constaté à Chelles comme à l'échelle départementale et nationale, lié à l'avancée en âge de la génération du « Baby boom ». Cette pyramide est caractérisée par :

- une forte représentation des personnes âgées de moins de 10 ans, illustrant l'important solde naturel depuis 2006 ;
- une sous-représentation des 18 – 25 ans ;
- un nombre important de personnes âgées de plus de 60 ans, indiquant un vieillissement accru de la population.

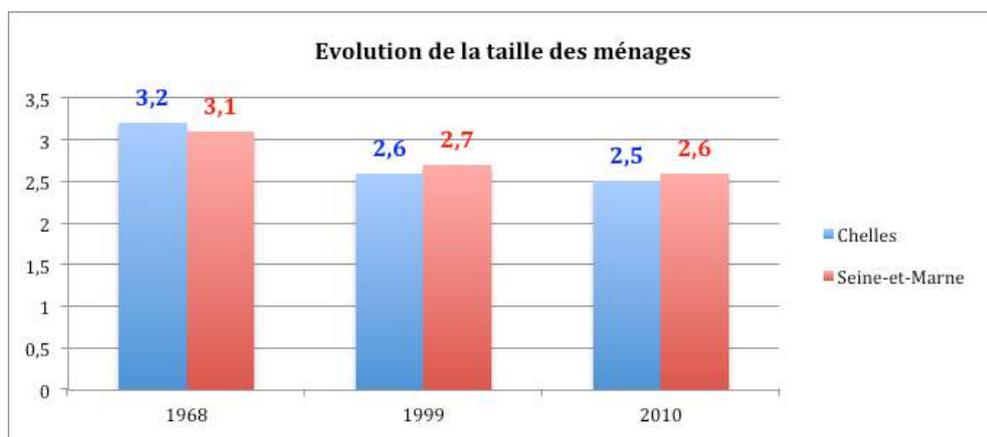


La structure par âge de la population se caractérise ainsi par un grand nombre de jeunes et un grand nombre de personnes âgées. **Les évolutions constatées induisent d'importants enjeux, dans les années à venir, pour, notamment, offrir des équipements publics adaptés à ces populations en hausse.**

2.1.5 Un desserrement des ménages important

En 2012, 21 019 ménages étaient recensés à Chelles avec 2,5 personnes par ménage en moyenne. Les ménages de moins de 2 personnes représentent ainsi près de 57% des ménages chellois, illustrant la diminution de la taille des ménages depuis 1968.

En effet, comme à l'échelle départementale et nationale, la taille des ménages a considérablement diminué puisqu'elle était de 3,2 personnes par ménage en 1968, puis de 2,6 en 1999.



Source : INSEE, RP 2011

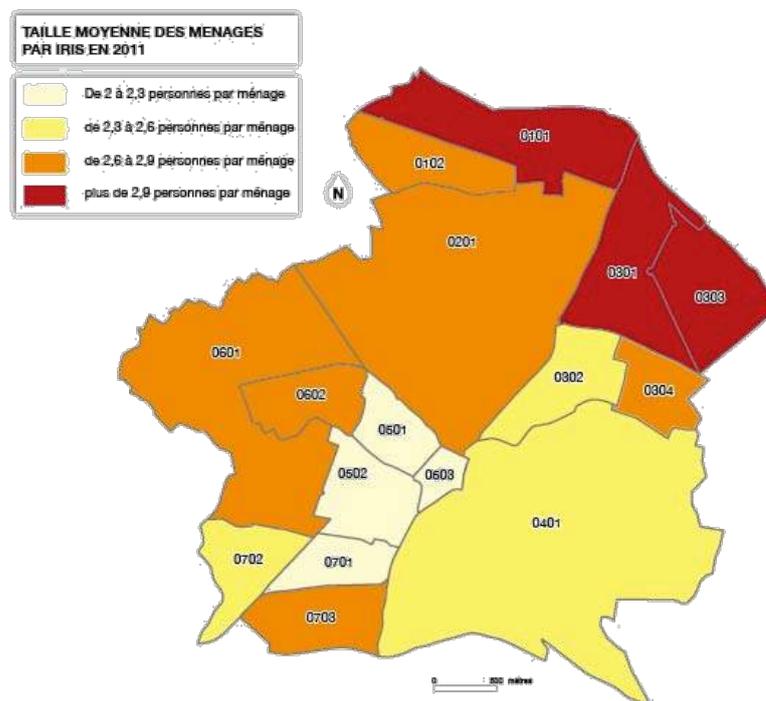
Dans la commune de Chelles, la baisse de la taille des ménages s'explique par :

- une nette augmentation des personnes âgées de 80 ans et plus, et de 55 à 64 ans, vivant seules (+ 3 points de pourcentage entre 2006 et 2011) ;
- l'augmentation des familles monoparentales, qui représentent 11% des ménages ;
- une hausse plus globale de la proportion de ménages d'une personne, passant de 26,4% en 2006 à 27,7% en 2011.

Ces chiffres sont tous supérieurs aux moyennes départementales, et leur progression depuis 2006 est relativement plus importante qu'en moyenne dans le département. Face aux évolutions démographiques, notamment la possible surreprésentation des personnes âgées, l'individualisation des ménages peut entraîner une certaine fragilisation et un isolement de ces personnes.

La structure des ménages est relativement cohérente avec celle par âge. On retrouve ainsi, par quartier :

- le centre-ville, marqué par une population âgée, dont près de 40% des ménages ne sont composés que d'une personne ;
- le « Quartier Est » et les « Coudreaux », qui ont les proportions de jeunes de moins de 20 ans les plus fortes, ont près de 80% de ménages avec famille.



Source : INSEE, RP 2011

2.2 Evolutions sociales et inégalités

2.2.1 Une mutation sociale accentuée à Chelles

La structure socio-professionnelle de la population chelloise est à mettre en rapport avec **deux évolutions globales majeures, accentuées à Chelles : le vieillissement de la population et la tertiarisation de l'économie.**

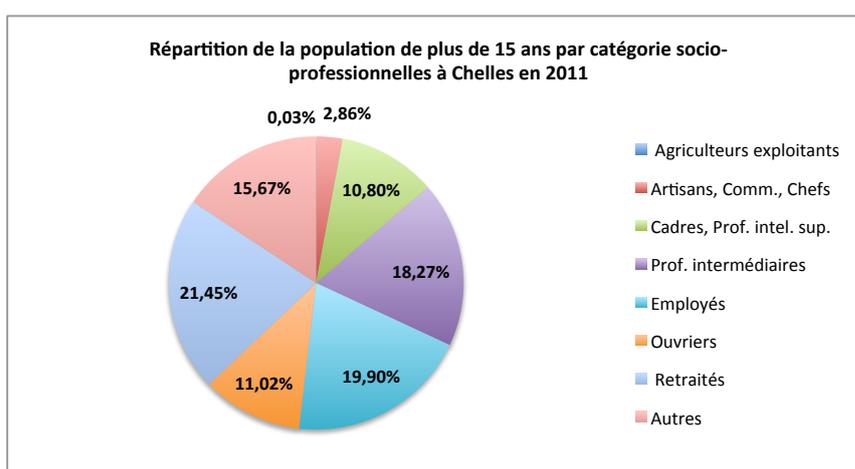
En effet, le premier constat est la forte présence des retraités dans la population. Ils représentent, en effet, plus de 21,5% de la population âgée de 15 ans ou plus, contre 20% en moyenne dans le département, marquant la première différence avec la structure départementale. Malgré une population relativement jeune, les élèves et étudiants ne représentent que 10% de la population, une proportion qui s'explique notamment par l'absence d'offre de formations supérieures sur le territoire communal.



Source : INSEE, RP 2011

La plus faible proportion d'ouvriers, 11% à Chelles contre 12,7% en Seine-et-Marne, représente la deuxième distinction de la commune et suppose une tertiarisation de l'économie plus importante dans la commune et ses alentours que dans le reste du département. Cela suppose également qu'une bonne partie de la population résidente profite de l'emploi très tertiarisé de l'agglomération parisienne, ce qui est moins le cas pour le reste du département.

Toutefois, les proportions de cadres, professions intellectuelles et professions intermédiaires représentent moins du tiers de la population (29%) contre 34% dans l'agglomération parisienne. Le territoire de Chelles se positionne bien ainsi comme un espace de transition entre l'unité urbaine parisienne et le reste du département de la Seine-et-Marne.



Source : INSEE, RP 2011

Au vu des évolutions de la structure sociale de la population résidente, on constate que Chelles tend à se rapprocher des caractéristiques moyennes de l'agglomération parisienne :

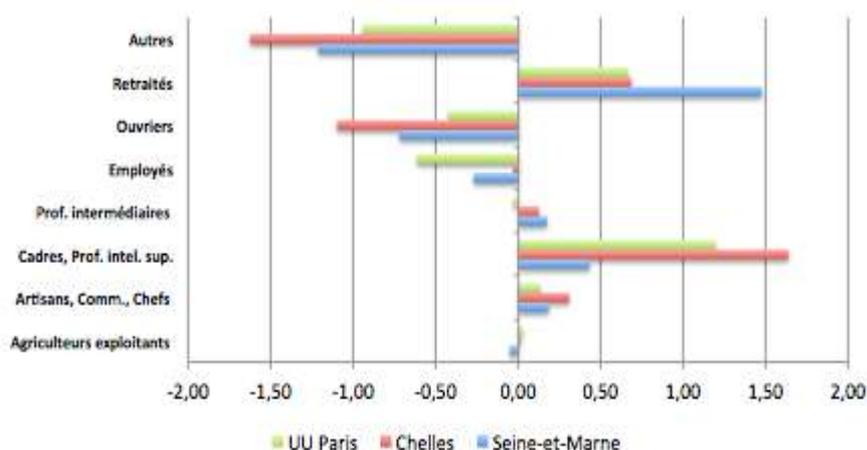
- une nette augmentation du nombre d'actifs, supérieure aux moyennes départementale et de l'agglomération parisienne ;

- un départ massif d'étudiants âgés de plus de 15 ans ;
- un développement très important des cadres, nettement plus fort que pour le département et une baisse considérable de la proportion d'ouvriers ;
- une augmentation moins forte des retraités qu'en Seine-et-Marne.

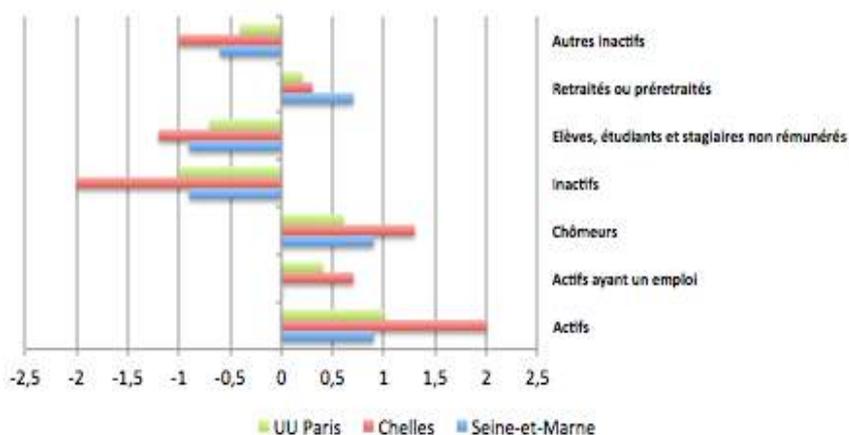
La répartition spatiale de ces catégories socioprofessionnelles (CSP) au sein de la commune de Chelles reflète une certaine mixité sociale dans tous les quartiers. On peut toutefois remarquer quelques disparités :

- logiquement au vu de sa structure par âge, le « *Centre-Ville* » regroupe plus de 31% de retraités dans sa population âgée de plus de 15 ans ;
- les « *Coudreaux* » et le « *Sud SNCF* » présentent les plus fortes proportions d'ouvriers, supérieures à 12% ;
- « *Mont-Châlats* » est caractérisé par la plus forte proportion de cadres et professions intellectuelles supérieures, avec 15% de sa population.

Evolution de la population âgée de plus de 15 ans par CSP
(en point de pourcentage entre 2006 et 2011)



Evolution de l'activité de la population âgée de 15 à 64 ans
(en point de pourcentage entre 2006 et 2011)

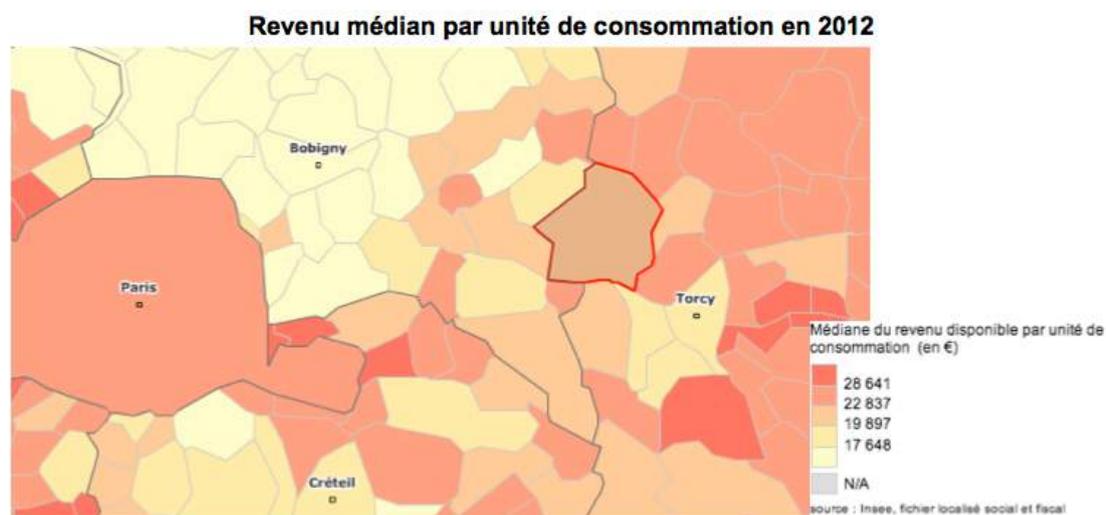


Source : INSEE, RP 2011

On appelle unité urbaine (UU) une commune ou un ensemble de communes présentant une zone de bâti continu (pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions) qui compte au moins 2 000 habitants. Selon l'INSEE, l'unité urbaine de Paris est composée de 412 communes d'Ile-de-France dans sa délimitation actuelle, définie en 2010.

2.2.2 Les inégalités de revenus se creusent

Le revenu médian par unité de consommation à Chelles s'élève à 21 170 euros en 2012. Un montant qui reste inférieur aux moyennes départementales (21 707 euros) et régionales (22 180 euros) mais qui place, de nouveau, Chelles comme un espace de transition entre l'agglomération parisienne et le département de la Seine-et-Marne.



Source : *statistiques-locales.insee.fr*

De plus, l'écart entre le revenu médian de Chelles et celui de l'Ile-de-France ne cesse de s'accroître depuis 2000. Alors que la commune avait un revenu médian supérieur à celui de la région en 2000, il était inférieur en 2009. La légère augmentation du revenu médian chellois sur cette période n'a pas été suffisante pour palier l'importante augmentation du revenu médian régional.

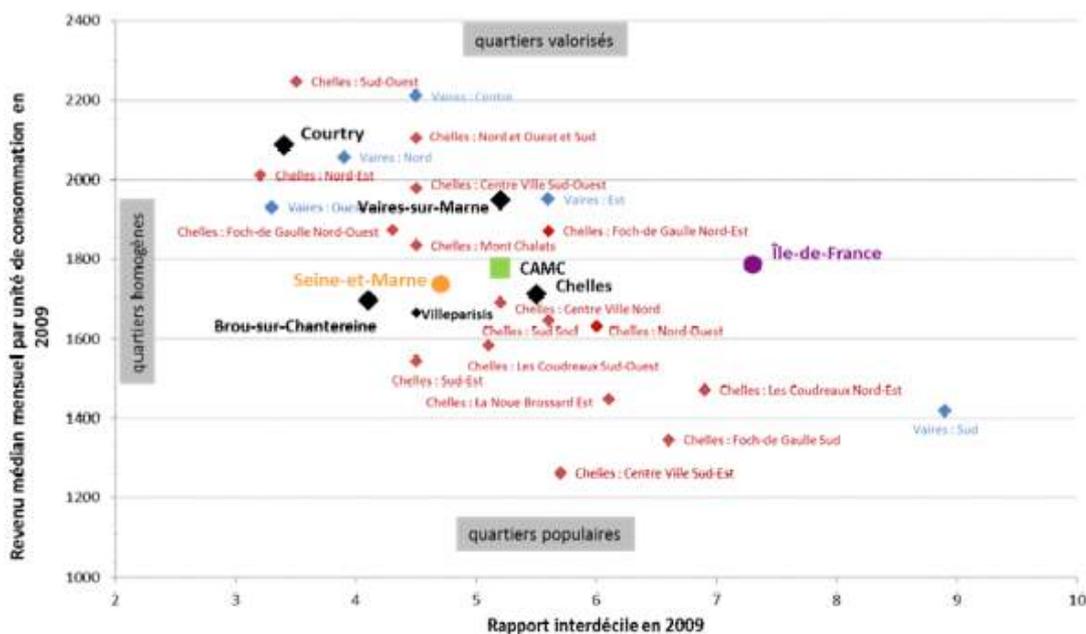
De nouveau, cette caractéristique place clairement la commune entre l'agglomération parisienne et l'est de la Seine-et-Marne.

Malgré ces inégalités croissantes à l'échelle de la région, la part de foyers fiscaux imposables reste dans la moyenne francilienne, avec 65,3%.

De plus, les inégalités de revenus vont du simple au double entre les différents quartiers de la commune, et ce, malgré une relative mixité sociale. Ainsi, la population de « l'IRIS Nord-Est » était la plus aisée, avec un revenu par ménage médian de plus de 50 000 euros. A l'inverse, « l'IRIS Centre-ville Sud-Est » était le moins favorisé, avec un revenu médian par ménage de 25 760 euros. Les inégalités de revenus augmentent également entre les générations et entre type de ménages, où les familles nombreuses (au moins 5 personnes) connaissent un décrochage important.



Source : IAU



Source : Diagnostic Programme Local de l'Habitat 2014, Communauté d'Agglomération Marne et Chanteraine

Notons que 12% de la population de la Communauté d'Agglomération de Marne et Chanteraine vivait sous le seuil de pauvreté¹⁴ en 2011, dont les trois-quarts résidaient à Chelles, soit 2 780 ménages.

¹⁴ En 2011, le seuil de pauvreté était de 667 euros par mois

2.2.3 De nombreux allocataires aux aides sociales

Chelles enregistre, en 2011, 8 988 allocataires aux aides sociales, couvrant plus de la moitié de la population (27 655 personnes). Parmi ces allocataires, 53,5% sont des couples avec enfants, alors que 24,6% sont des allocataires isolés et 18,7% des familles monoparentales.

L'individualisation de la population risque de fragiliser davantage et d'augmenter le nombre d'allocataires isolés ou monoparentaux. Face à ce risque de précarisation, la proportion d'allocataires disposant des différentes aides pourrait augmenter.

Détails des prestations sociales à Chelles en 2011					
	Nombre d'allocataires percevant une Allocation Logement	Nombre d'allocataires percevant l'Allocation Adulte Handicapé	Nombre d'allocataires percevant le Revenu de Solidarité Active	Nombre d'allocataires dont le revenu est constitué à plus de 50 % de prestations sociales	Nombre d'allocataires dont le revenu est constitué à 100 % de prestations sociales
Population	7,50%	1,09%	3,08%	3,81%	2,34%
Ménages	19,06%	2,77%	7,82%	9,68%	5,95%
Allocataires	44,06%	6,40%	18,08%	22,37%	13,76%

Source : INSEE RP 2011

En 2011, la population chelloise bénéficiant des aides sociales était légèrement supérieure à la moyenne départementale, mais semblable à celles des communes voisines à l'ouest.

19% des ménages touchaient une aide au logement, représentant 44% des allocataires. 7,8% des ménages bénéficiaient du Revenu de Solidarité Active (RSA), dont 6,1% du RSA socle¹⁵, contre 5,9% en moyenne dans le département.

A l'échelle des quartiers, la répartition des allocataires est relativement homogène. Mais, en prenant l'échelle des IRIS, on constate de nettes disparités au sein même des quartiers :

- la population de « l'IRIS Centre-Ville Sud-Est » est beaucoup plus précaire que celle du quartier « Centre-Ville » en moyenne ;
- dans le « Quartier Est », les habitants de « l'IRIS Nord-Est » sont relativement plus favorisés que la moyenne du quartier.

Enfin, si les allocataires, toutes aides confondues, sont bien répartis sur le territoire, on constate d'importantes disparités dans la localisation des bénéficiaires du RSA et des allocataires dont les prestations sociales couvrent 100% des revenus :

- ainsi, la proportion d'allocataires dans les quartiers des « Coudreaux » et du « Centre-Ville » est plus importante ;
- à l'inverse, celles du « Quartier Est » et de « Mont-Châlats » sont plus faibles.

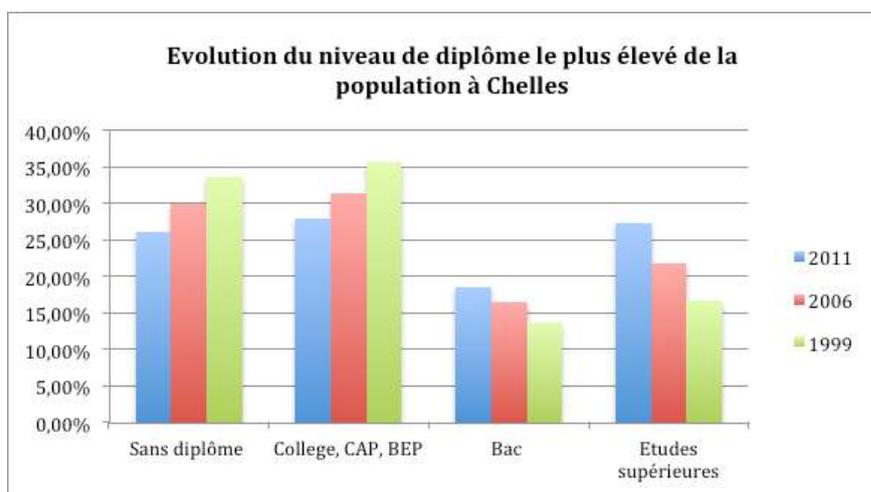
¹⁵ Revenu minimum pour les foyers n'ayant aucun revenu d'activité

2.2.4 Un certain rattrapage du niveau de formation

Malgré une tertiarisation de son système économique et la hausse de la proportion de cadres et professions intermédiaires, Chelles possède encore une population non diplômée supérieure à la moyenne départementale, et nettement supérieure à la moyenne de l'agglomération parisienne. Ce constat peut, en partie, s'expliquer par l'importante présence des personnes âgées de plus de 60 ans.

Toutefois, l'évolution de la composition sociale communale se traduit également par l'augmentation de proportion des diplômés de l'enseignement supérieur qui, si elle est encore loin du niveau parisien, tend à augmenter plus vite qu'en moyenne en Seine-et-Marne.

A l'instar du développement des catégories socio-professionnelles, la position de la commune dans la dynamique métropolitaine permet un certain rattrapage du niveau de formation de sa population par rapport à l'agglomération parisienne.



Source : INSEE, RP 2011

D'importantes différences entre quartiers peuvent être constatées selon le niveau d'étude de la population. On remarque globalement que ces différences sont corrélées aux structures sociales, notamment par catégories socioprofessionnelles, de la population des quartiers. Mais ce constat n'est que peu pertinent pour les cadres et professions intellectuelles supérieures :

- les « *Coudreaux* », dont la proportion d'ouvriers est la plus élevée, est ainsi le quartier où la part de diplômés d'études supérieures est la plus faible ;
- mais, malgré une forte représentation de cadres dans sa population, « *Mont-Châlats* » est également caractérisé par cette faible proportion de diplômés du supérieur ;
- à l'inverse, le « *Sud SNCF* », deuxième quartier ouvrier, possède la première proportion de diplômés d'études supérieures.

Niveau de diplôme le plus élevé de la population par IRIS à Chelles en 2011				
Grand quartier	Sans diplôme	Collège, CAP, BEP	Bac	Etudes supérieures
Coudreaux	38,86%	28,35%	17,08%	15,71%
Mont-Châlats	36,81%	29,14%	18,05%	16,00%
Quartier Est	27,45%	33,37%	18,09%	21,09%
Sud SNCF	23,23%	25,27%	18,91%	32,59%
Centre-Ville	25,13%	29,47%	18,06%	27,34%
La Noue Brossard	26,62%	25,15%	18,54%	29,68%
Foch - De Gaulle	22,13%	26,36%	21,00%	30,51%

Source : INSEE, RP 2011

2.3 Synthèse : accompagner et maîtriser la croissance démographique

Depuis plus de cinquante ans, Chelles connaît une expansion démographique très importante. Avec plus de 20 000 habitants supplémentaires depuis 1968, et une augmentation de 9,5% de sa population depuis 2006, la commune est l'une des plus attractives à l'est de l'agglomération parisienne et peut compter sur un fort solde naturel.

Même si la densité moyenne reste relativement faible comparée aux communes de l'unité urbaine parisienne, cette croissance démographique a entraîné une densification sur la commune, principalement dans le centre ville alors que les zones pavillonnaires se sont multipliées sur le reste du territoire. Aujourd'hui, peu d'espaces non urbanisés, en dehors du « croissant vert », sont encore disponibles sur Chelles.

Depuis 2006, un double processus accompagne la croissance démographique : l'augmentation de la part des 0/14 ans, mais également celle des plus de 60 ans. De plus, le nombre de personnes par ménage ou résidence principale tend à diminuer de plus en plus, mais ce phénomène dit de « desserrement des ménages » touche très différemment les quartiers.

L'accroissement de la population s'est accompagné d'une mutation de la structure sociale et de la formation des individus. Celles-ci tendent à se rapprocher de la composition sociale de la population du cœur d'agglomération parisienne, même si la structure actuelle reste encore assez proche de celle de la Seine-et-Marne.

Cette restructuration sociale entraîne le creusement des inégalités, à l'échelle de la commune comme à celle de la région.

Chelles, qui se définit donc comme un espace de transition entre l'agglomération parisienne et le reste de la Seine-et-Marne, s'apprête à connaître des évolutions majeures grâce au Grand Paris et à l'attractivité de sa nouvelle gare, les défis du PLU résident alors dans sa capacité à :

- **répondre aux objectifs de croissance démographique** dans un contexte d'attractivité accrue, en **maintenant les espaces naturels et le cadre de vie** de la commune ;

- **accompagner cette mutation démographique** pour répondre aux besoins d'une population qui présente de nombreux jeunes, mais également une proportion de plus en plus importante de personnes âgées **en développant des structures adéquates** ;
- **limiter ou diminuer la fracture socio spatiale entre les quartiers** en favorisant la mixité intergénérationnelle.

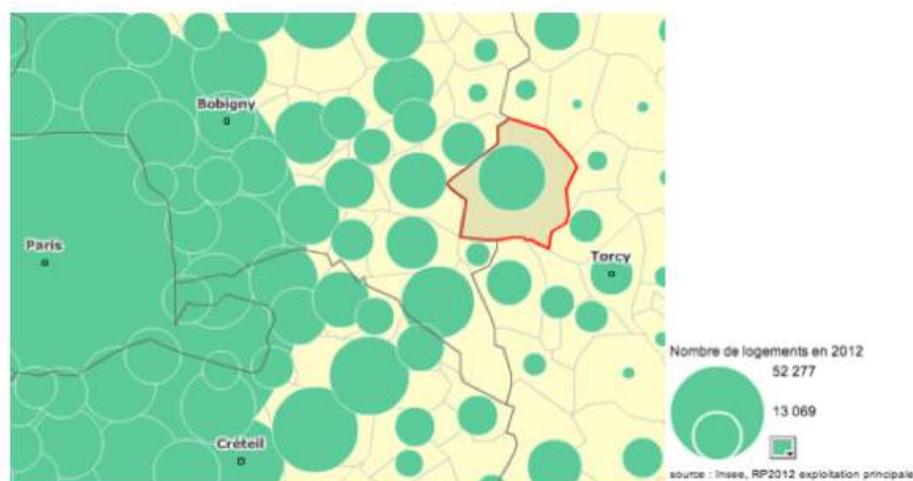
3. Une commune résidentielle sous pression

3.1 L'explosion du parc de logements

3.1.1 Un parc intégré à la métropole

En 2012, Chelles comptabilisait 22 270 logements sur la commune, soit 70% des logements de la Communauté d'Agglomération de Marne et Charteraine. La commune présente ainsi l'un des parcs de logements les plus importants de l'est de la première couronne parisienne et marque une réelle différence avec le reste de la Seine-et-Marne.

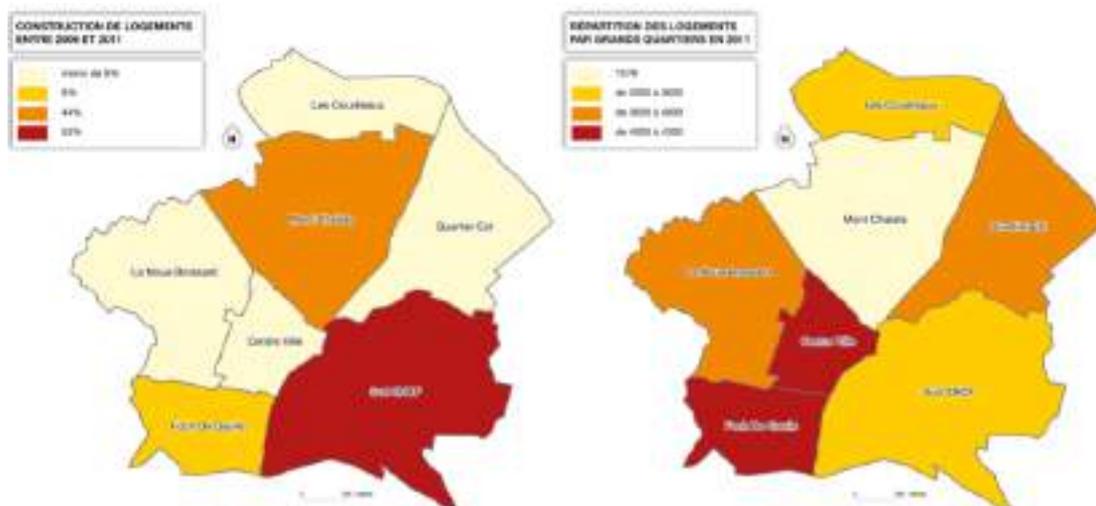
Nombre de logements en 2012



Source : statistiques-locales.insee.fr

La répartition du nombre de logements par quartier reprend les importantes différences de répartition de population et de densité :

- le « *Centre-Ville* », quartier le plus dense, comporte la majorité des logements, environ 20% ;
- le quartier « *Foch – De Gaulle* », le plus peuplé, est le deuxième en termes de logements, avec 19% des logements de la commune ;
- à l'inverse, les quartiers pavillonnaires, où ceux qui comportent des zones très peu habitées comme « *Mont-Châlats* » et « *Sud SNCF* », prennent une place moins importante dans la répartition spatiale des logements.

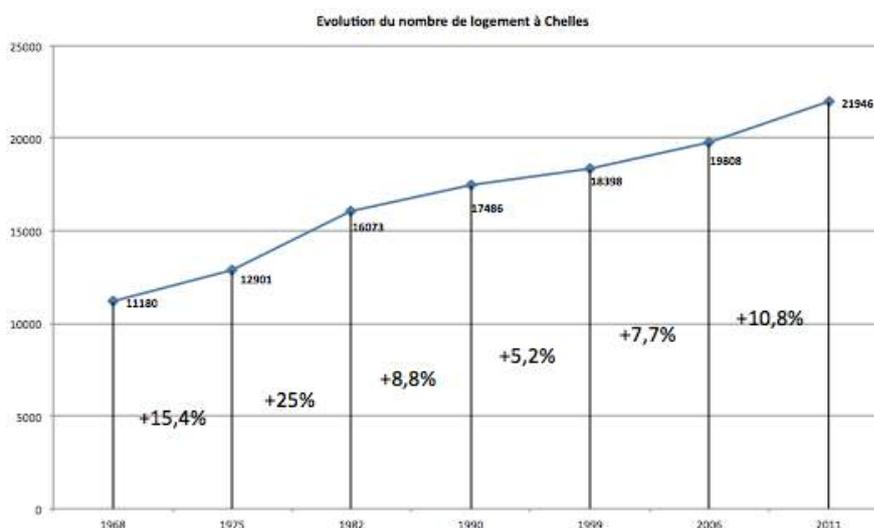


Source : INSEE, RP 2011

3.1.2 L'expansion du parc face à la croissance démographique

3.1.2.1 Un développement résidentiel continu depuis 1968

L'importante progression démographique que connaît la commune depuis plus de cinquante ans est en partie liée à la forte croissance du nombre de logements sur la commune.



Source : INSEE, RP 2011

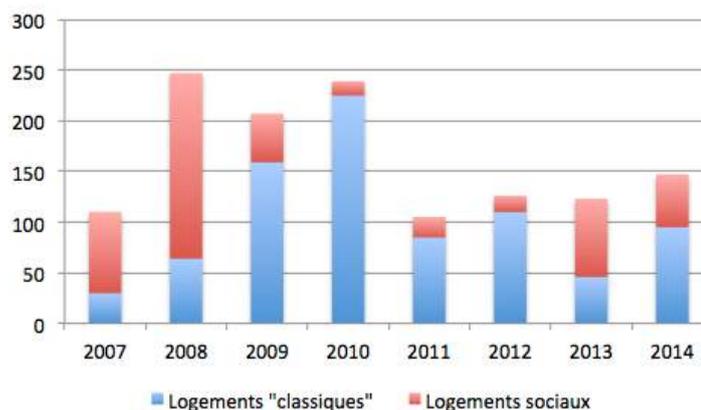
En effet depuis 1968, le nombre de logements a presque doublé avec 11 090 logements construits, soit **plus de 250 nouveaux logements en moyenne par an**.

L'évolution de la construction de logements a suivi la croissance démographique :

- une croissance très forte entre 1968 et 1982 ;

- un rythme de croissance ralenti entre 1990 et 1999 ;
- une reprise plus soutenue de la construction après 2000 mais qui a nettement ralenti depuis 2008.

Programmation de logements à Chelles
(source : CA Marne et Chantereine)



Source : Suivi des permis délivrés, Communauté d'Agglomération Marne et Chantereine

Quoi qu'il en soit, on constate que **le parc de logements a connu une croissance bien plus significative au cours de 50 dernières années que la démographie lors de la même période (96% contre 45%)**. En cela, rien de réellement surprenant, ce phénomène se retrouve partout ailleurs : il est lié, outre l'accueil des populations nouvelles, au renouvellement d'une partie du parc ancien inadapté et vétuste, mais surtout au « *desserrement* » des ménages (lié au départ des différentes générations vivant jusqu'alors sous un même toit).

Cette évolution très positive du nombre de logements permet à la commune de continuer à attirer de nouvelles populations dans l'Est parisien, alors que le rythme de construction dans les communes voisines semble davantage s'essouffler.

En limite de deuxième couronne, la commune attire à la fois les nouvelles populations souhaitant vivre au sein de l'agglomération parisienne, mais également les populations de l'Île-de-France, notamment de Seine-Saint-Denis.

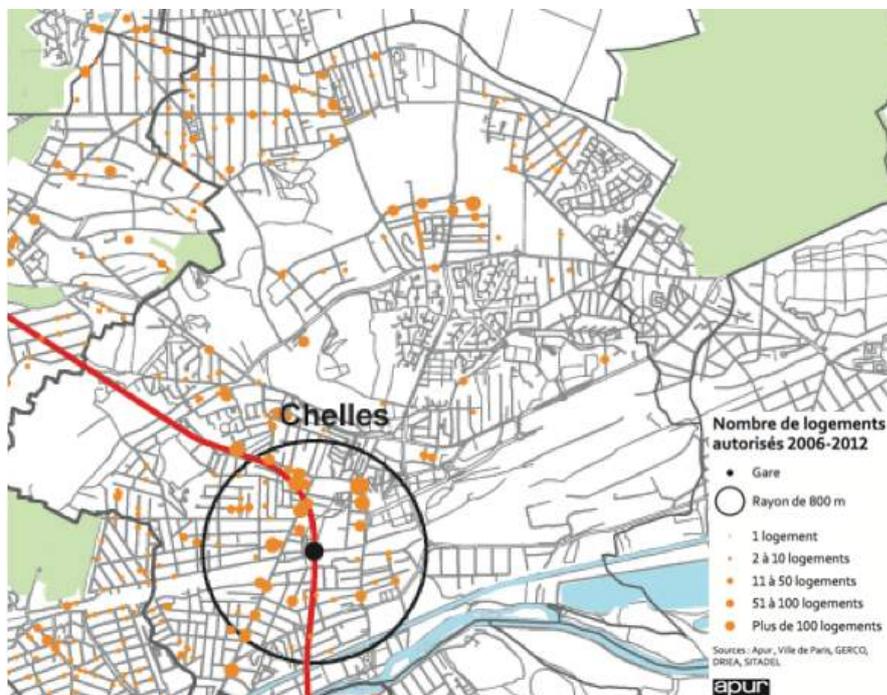
La localisation de Chelles est ainsi un atout tout particulier. Elle profite à la fois de la dynamique d'attractivité métropolitaine, et d'une qualité de vie certaine par rapport aux conditions de vie dans les communes de l'agglomération parisienne.

3.1.2.2 Les constructions récentes concentrées sur deux quartiers

Entre 2006 et 2011, la construction de nouveaux logements s'est développée sur deux quartiers pour la grande majorité :

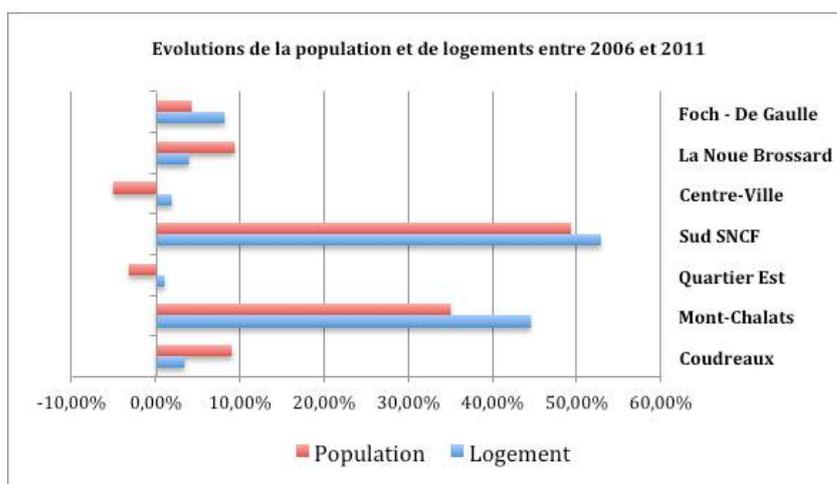
- « *Mont-Châlats* », avec une augmentation de 45% du nombre de logements représentant 486 logements ;
- « *Sud SNCF* », avec 1 015 nouveaux logements, soit 53% de plus.

Même si les logements créés sont enregistrés dans ces deux quartiers, la majorité des constructions se sont faites à proximité du centre ville et de la gare, densifiant un secteur qui était déjà le plus dense de la commune avec la présence d'immeubles collectifs.



Source : Observatoire des quartiers de gare du Grand Paris

Remarquons que, pour le « Quartier Est » et le « Centre-Ville », les pertes de population n'ont pas empêché la construction de nouveaux logements. Ceci peut être expliqué par l'individualisation croissante des ménages, surtout dans le « Centre-Ville » (où était enregistrée seulement 1,93 personne par logement), mais aussi par une part non négligeable de logements laissés vacants.



Source : INSEE, RP 2011

3.1.3 De nombreux projets d'aménagement

Dans la prochaine décennie, ce sont plus de 2 000 logements qui pourraient être construits dans la commune pour répondre à l'attractivité accrue grâce à son intégration aux dynamiques du Grand Paris et à son accessibilité par le Grand Paris Express.

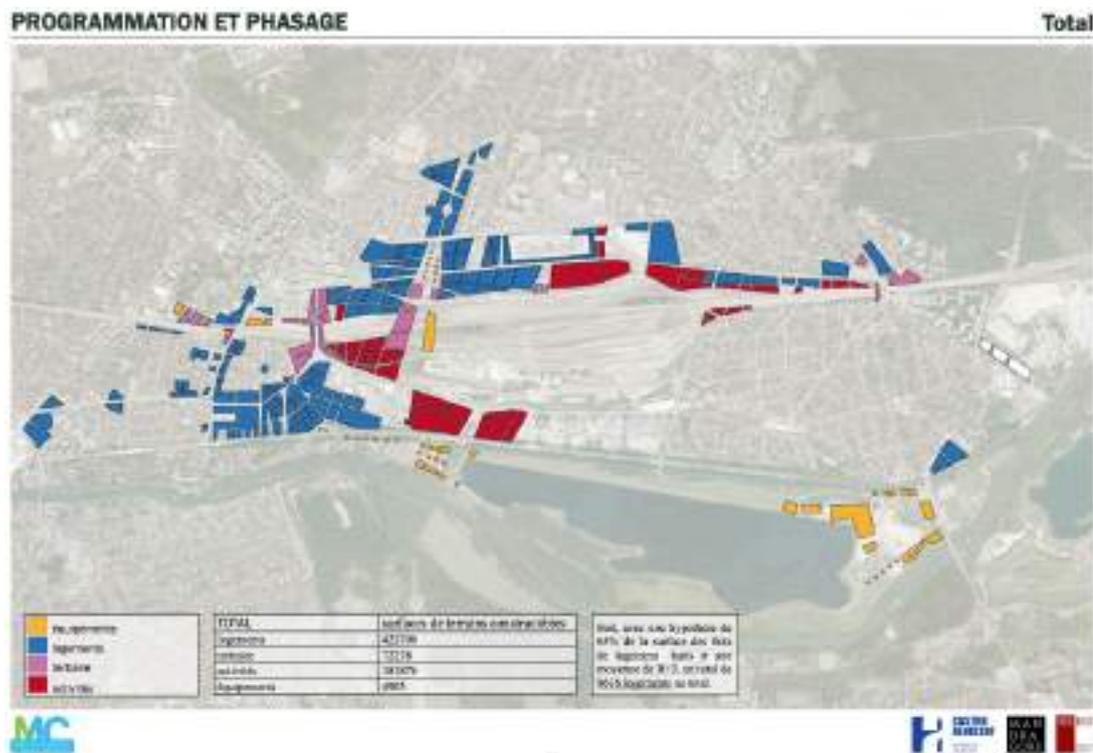
Ces nouvelles constructions sont en grande partie déjà programmées dans le cadre des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), de manière à développer une mixité des fonctions et une mixité sociale au sein des quartiers.

Programmes de logements arrêtés (source Ville)

	Livraison	Nb lgts créés
ZAC Centre gare	A horizon 2020	280
Entrée Sud Ouest	A horizon 2020	290
ZAC Castermant	2016-2025	590
Serres municipales	2015	155
ZAC de l'Aulnoy	2014	200
Ilot Canal	2015	250
Projet GDF av. Meunier	2016	120
TOTAL		1 885

Source : Définition du CDT Marne et Chantierine, 2012

Les objectifs de densification imposés par le SDRIF contribueront au développement de l'offre de logements dans les secteurs à fort potentiel, et autour de la nouvelle gare avec notamment la ZAC de l'écoquartier Castermant.



Source : Définition du CDT de Marne et Chantierine

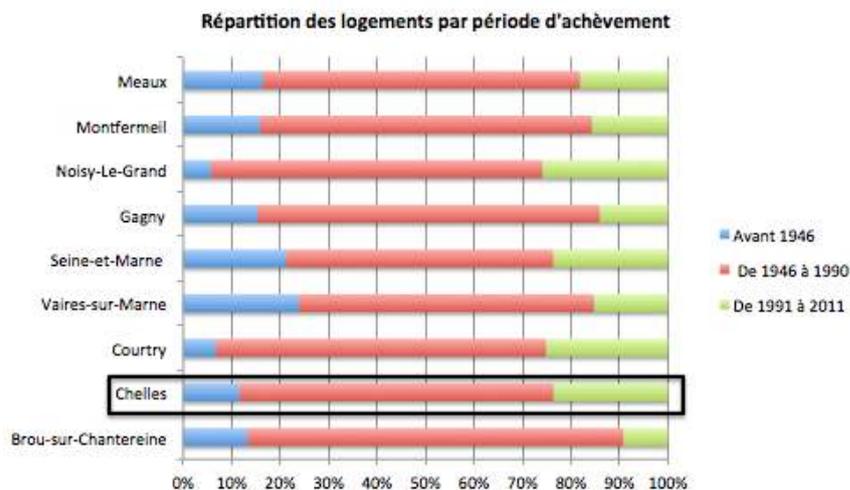
3.2 Une structure des logements caractéristique de la deuxième couronne francilienne

3.2.1 Un parc plutôt neuf

Chelles se caractérise par un parc de logements assez neuf par rapport aux communes de taille comparable et aux communes membres de la Communauté d'Agglomération de Marne et Chantereine.

Seuls 11,5% des résidences principales ont ainsi été achevés avant 1946 contre 21% en moyenne en Seine-et-Marne et près de 15% dans les communes voisines comparables.

Profitant de sa dynamique de construction neuve importante, près du quart des logements principaux (23%) a été réalisé après 1990 faisant du parc de logements chellois l'un des plus neufs des communes choisies à titre de comparaison. Seule Noisy-le-Grand propose une proportion plus élevée.

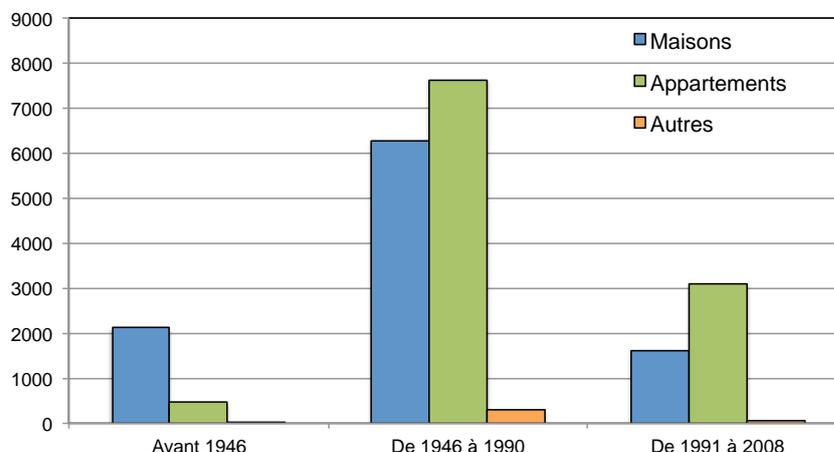


Source : INSEE, RP 2011

En réponse aux pressions démographiques de la région parisienne, à la raréfaction du foncier et à l'augmentation des prix fonciers et immobiliers, la commune a connu une progression importante de la construction d'appartements, supérieure à la construction de maisons.

Les constructions d'appartements ont largement contribué à l'explosion du parc de logements depuis 1970 et permettent à la commune de garder son parc relativement jeune par rapport aux autres communes.

Parc de logements total de Chelles selon le type de logement et la période d'achèvement en 2011

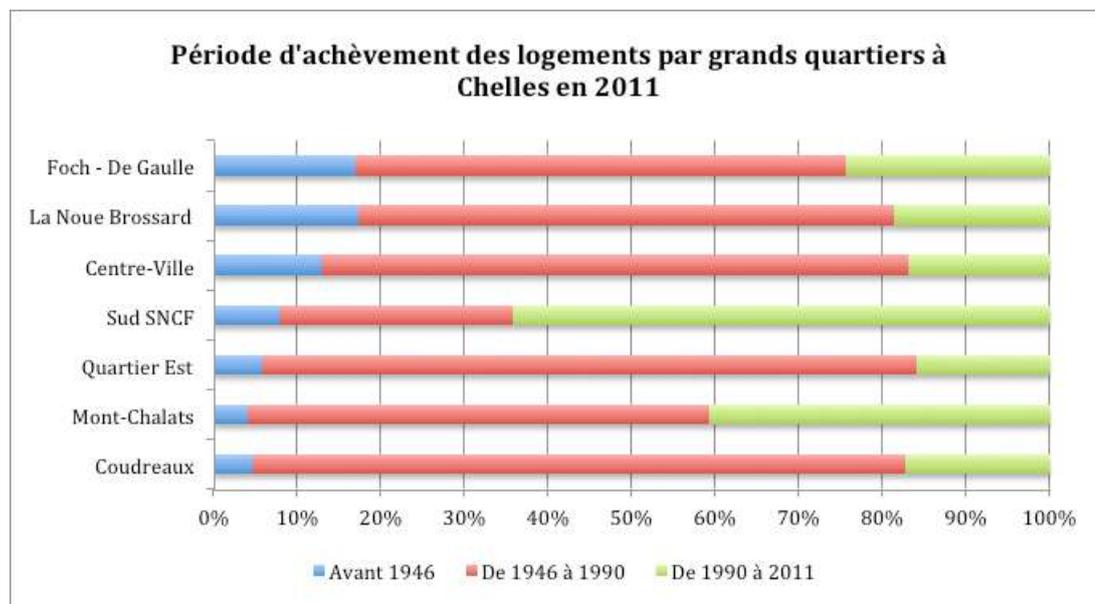


Source : INSEE, RP 2011

En corrélation avec les importantes constructions neuves intervenues dans les quartiers de « Mont-Châlats » et « Sud SNCF », ces deux quartiers présentent respectivement 39% et 62% de leurs résidences principales achevées entre 1991 et 2011. Le développement résidentiel de la commune s'est ainsi très largement appuyé sur l'expansion du parc de logements de ces deux quartiers.

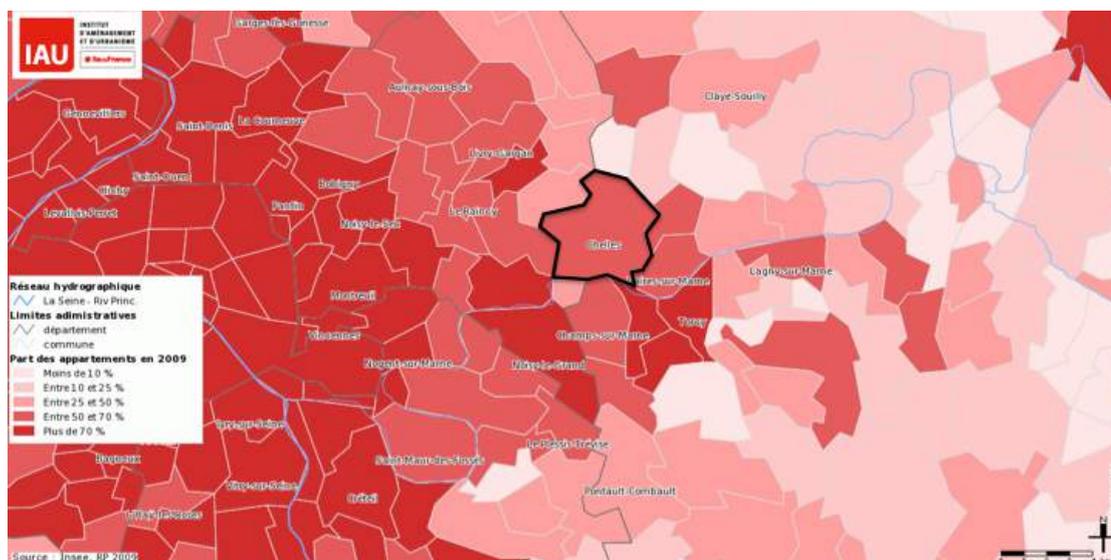
A l'inverse, si le grand quartier « Centre-Ville » ne possède que 13,5% de logements construits avant 1946, cette proportion monte à près de 30% dans « l'IRIS Centre Ville Sud-Ouest » et « l'IRIS Nord et Ouest et Sud ». Le développement du reste du centre ville ne s'est ensuite réalisé qu'après les années 1960.

Période d'achèvement des logements par grands quartiers à Chelles en 2011

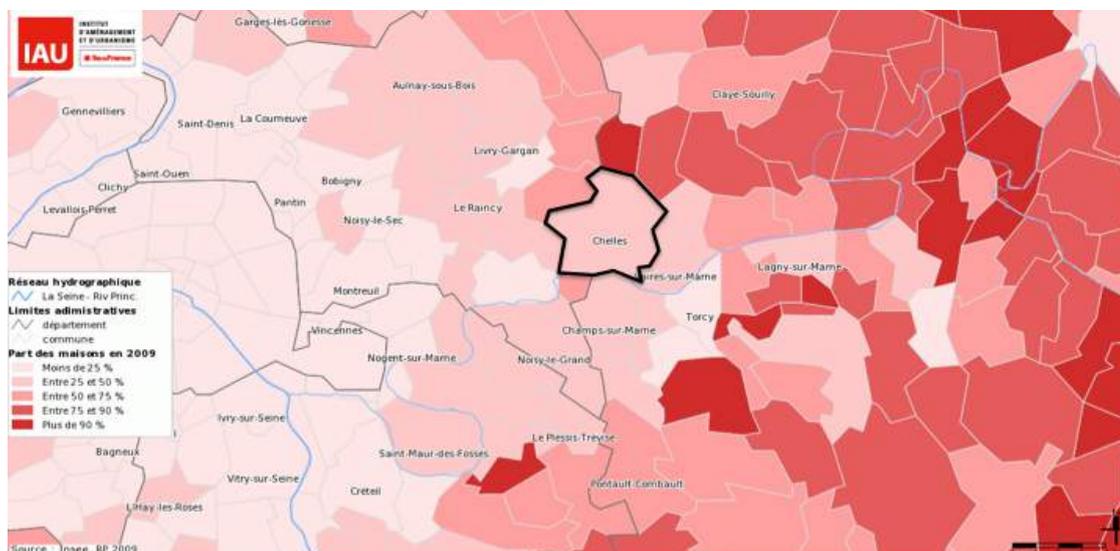


Source : INSEE, RP 2011

En 2011, 95% des logements étaient des résidences principales à Chelles. La commune présente les caractéristiques des villes de première couronne parisienne et se démarque largement sur la structure des logements avec le reste du département de la Seine-et-Marne de seconde couronne avec **46% de maisons et 52% d'appartements** contre 39% dans le département (et 2% autres).



Proportions d'appartements en 2009



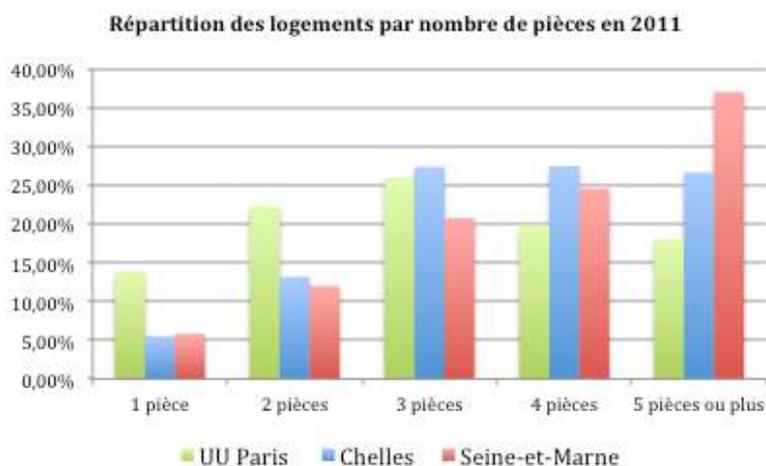
Proportion de maisons en 2009

Sources : IAU

En prenant en compte la taille des logements, les caractéristiques de Chelles confirment de nouveau sa localisation, comme une commune à la limite de l'agglomération parisienne. Ainsi, la commune compte nettement moins de petits logements qu'en moyenne dans l'agglomération parisienne, et beaucoup moins de grands logements que dans la Seine-et-Marne.

La commune présente donc en majorité des logements de 3 à 4 pièces (27% chacun). Depuis 2006, le parc de logements tend à se rapprocher du parc parisien avec le développement des logements de moins de 3 pièces, au détriment des logements de 4 pièces ou plus.

Ces évolutions de la taille des logements semblent correspondre de plus en plus avec la structure de la population. Mais les écarts entre l'offre de logements et les caractéristiques des ménages sont encore conséquents.



Source : INSEE, RP 2011

Taille des ménages	1-2 personnes	3-4 personnes	5 personnes et plus
	58%	33%	10%
Résidences principales : taille des logements	1-2 pièces	3-4 pièces	5 pièces et plus
	19%	55%	27%

Source : INSEE, RP 2011

L'adaptation des constructions aux nouvelles demandes des ménages s'est plus rapidement développée ces dernières années. Sur les 1 618 logements construits entre 2007 et 2014, seuls 18% étaient composés de 4 pièces ou plus, 35% étaient des T3 et 47% étaient des T1 ou T2. La taille de ces nouveaux logements diminue et permet progressivement une meilleure adéquation avec la structure des ménages.

Plus précisément à l'échelle des quartiers, on constate certaines spécificités dans les caractéristiques des logements, qui correspondent à la répartition des familles et des ménages d'une personne :

- les « *Coudreaux* », où vivent 80% de familles, possèdent un parc de logement composé à 70% de logements de plus de 4 pièces, 74% de maisons ;
- le « *Centre-Ville* », qui compte 40% de ménages d'une seule personne, a près de 82% d'appartements, mais dont une majorité de 3 – 4 pièces ;

- à l'inverse, malgré 67% de ménages avec famille au « *Sud SNCF* », moins du tiers du parc de logement de ce quartier est composé de maisons, et 35% des logements ne possèdent qu'une à deux pièces.

3.2.2 Peu de logements vacants, mais un risque d'indignité grandissant

Les pressions démographiques constantes depuis près de cinquante ans sur la commune ont obligé celle-ci à développer son parc de logements pour répondre à cette croissance de la population.

Compte tenu de cette tension sur le parc de logements, **en 2011, seuls 4,43% des logements étaient considérés comme vacants** contre 6% en moyenne dans le département. Toutefois, les communes limitrophes ont un taux de vacance très semblable et la moyenne de la Seine-et-Marne est largement tirée vers le haut par les communes de l'est du département.

Pour mémoire : le taux de vacance est considéré comme satisfaisant lorsqu'il atteint 7 à 7,5%. Il est, en effet, nécessaire, pour assurer le parcours résidentiel des habitants, d'avoir un stock de logements vacants qui permet aux ménages d'évoluer d'un logement à l'autre. Un taux de vacance inférieur à 7% témoigne d'une situation de blocage dans le parcours résidentiel qui contraint les ménages à rester dans un logement qui n'est plus adapté à leurs besoins. Il peut s'agir d'un logement trop petit dans le cas d'un ménage qui s'agrandit ou, au contraire, d'un logement trop grand en cas de divorce et de décès.

La très faible part des logements vacants à Chelles est à mettre en relief avec le développement des nouveaux quartiers et, de fait, une faible part de logements anciens, potentiellement dégradés. On peut ainsi constater que le « *Centre-Ville* », qui possède la plus grande proportion de logements construits avant 1946, possède l'un des taux de vacance les plus élevés de la commune (mais néanmoins très faible), avec 5,26%.

Le quartier de « *Mont-Châlats* » est pourtant le premier touché par la vacance, avec 6,63% de logements vacants. Ici, l'explication est tout autre qu'au « *Centre-Ville* », puisque le quartier est l'un des plus neufs de la ville : cette vacance en 2011 pourrait être expliquée par un nombre conséquent de logements récemment construits, qui n'avaient pas encore trouvé preneur à cette date. A l'échelle de la commune, cette explication pourrait également être expliquée que seuls 21% des logements vacants le sont depuis plus d'un an.

Une partie non négligeable des logements vacants pourrait également être expliquée par les inadéquations entre la demande des ménages et l'offre de logement, selon leurs structures.

Part des logements vacants par quartier IRIS en 2011	
Coudreaux	3,82%
Mont-Châlats	6,63%
Quartier Est	2,41%
Sud SNCF	4,54%
Centre-Ville	5,26%
La Noue Brossard	3,21%
Foch - De Gaulle	5,50%

Source : INSEE, RP 2011

Le parc privé potentiellement indigne est relativement limité dans l'agglomération, il ne concernerait que 1,4% du parc privé occupé par des propriétaires et 6% du parc locatif privé, soit une part identique à la moyenne du département.

Enfin, le diagnostic du Programme Local de l'Habitat réalisé en 2014 rapporte que « *les divisions dans le tissu pavillonnaire privé constituent un phénomène qui se développe mais qui reste difficilement repérable par l'entrée statistique. Il concerne l'ensemble de la petite couronne parisienne et peut s'avérer problématique. En effet, les divisions de pavillon en appartements ne sont pas toujours faites dans le respect des règles de dignité (taille des logements créés, isolation acoustique...). Ces évolutions peuvent être faites sans adaptation des réseaux sanitaires et générer pour les communes à terme des phénomènes de saturation. Compte-tenu de ces éléments, la division du parc pavillonnaire (non maîtrisé) peut être générateur de nouvelles situations de mal-logement.* »

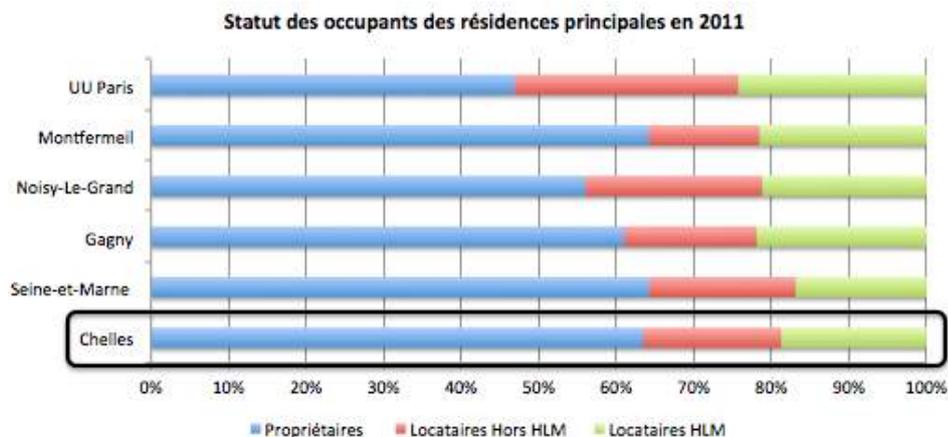
Face à ces enjeux, un Programme d'intérêt Général « Atout Rénovation » a été établi (ses objectifs seront détaillés plus loin). Entre mai 2012 et mars 2015, 75 logements ont bénéficié des aides de ce PIG, essentiellement des logements occupés par leur propriétaire.

3.3 Des occupants majoritairement propriétaires

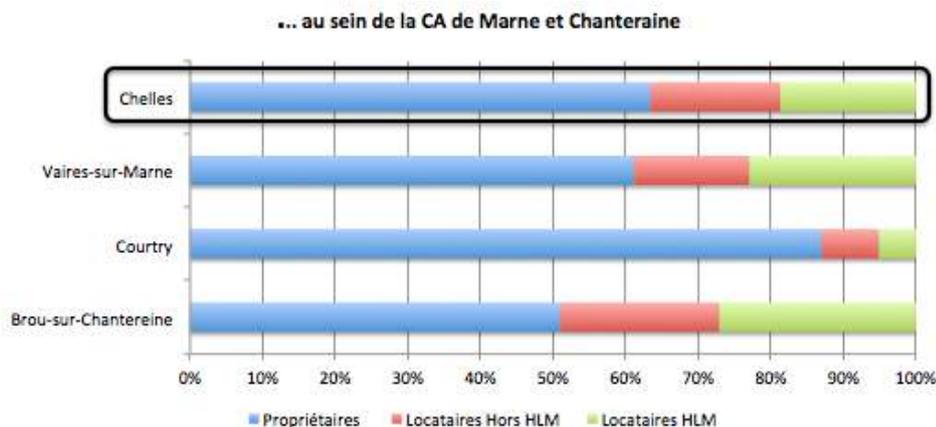
En 2011, la répartition du statut d'occupation des résidences principales à Chelles était identique à la répartition moyenne en Seine-et-Marne avec **62% de propriétaires et 36% de locataires** (et 2% de logés gratuitement). Comparée à la moyenne départementale, Chelles présentait toutefois un peu plus de **locataires HLM (18,4% contre 16,5%)**.

Alors que la structure des logements était assez comparable avec celle de l'agglomération parisienne, le statut d'occupation des résidents chellois reste assez différent. La proportion de propriétaires est ainsi beaucoup plus faible en moyenne dans l'unité urbaine de Paris (45% contre plus de 60% à Chelles), alors que les locataires sont plus représentés dans l'unité urbaine parisienne (55%), notamment les locataires HLM (23%).

Toutefois, les caractéristiques des occupants reflètent bien celles des communes voisines de deuxième couronne parisienne.



Enfin, notons qu'au sein de la Communauté d'Agglomération de Marne et Charteraine, d'importantes différences sont constatées avec Courtry possédant plus de 85% de propriétaires, ou encore Brou-sur-Charteraine qui présente près de 50% de locataires, dont 26% dans des logements HLM.



Source : INSEE, RP 2011

Entre les quartiers de Chelles, les différences sont également importantes. Peu d'homogénéité est constatée, et certains quartiers se caractérisent par de fortes spécificités :

- le quartier « *Sud SNCF* » ne présente que 44,5% de propriétaires mais la plus forte proportion de locataires hors HLM ;
- au contraire, 77% des habitants de la « *Noue Brossard* » sont propriétaires, soit 19% des propriétaires résidant à Chelles ;
- 25% des locataires de la commune résident dans le « *Centre-Ville* », qui accueille également le quart des locataires HLM de la commune.

Répartition des statuts d'occupation des résidences principales par IRIS à Chelles en 2011

	Propriétaires	Locataires	Locataires HLM
Coudreaux	12,36%	9,84%	14,12%
Mont-Châlats	7,72%	6,16%	7,13%
Quartier Est	14,74%	14,51%	20,38%
Sud SNCF	9,50%	18,80%	13,31%
Centre-Ville	16,12%	24,89%	25,52%
La Noue Brossard	19,10%	9,21%	11,55%
Foch - De Gaulle	20,45%	16,59%	8,00%

Source : INSEE, RP 2011

Enfin, en 2011, près de la moitié de la population chelloise résidait dans la commune depuis 10 ans ou plus (45%), 45% y avaient emménagé entre 2 et 9 ans, et environ 10% depuis moins de 2 ans.

Ces données traduisent bien l'attractivité résidentielle continue de la commune et la reprise de sa croissance démographique depuis quelques années.

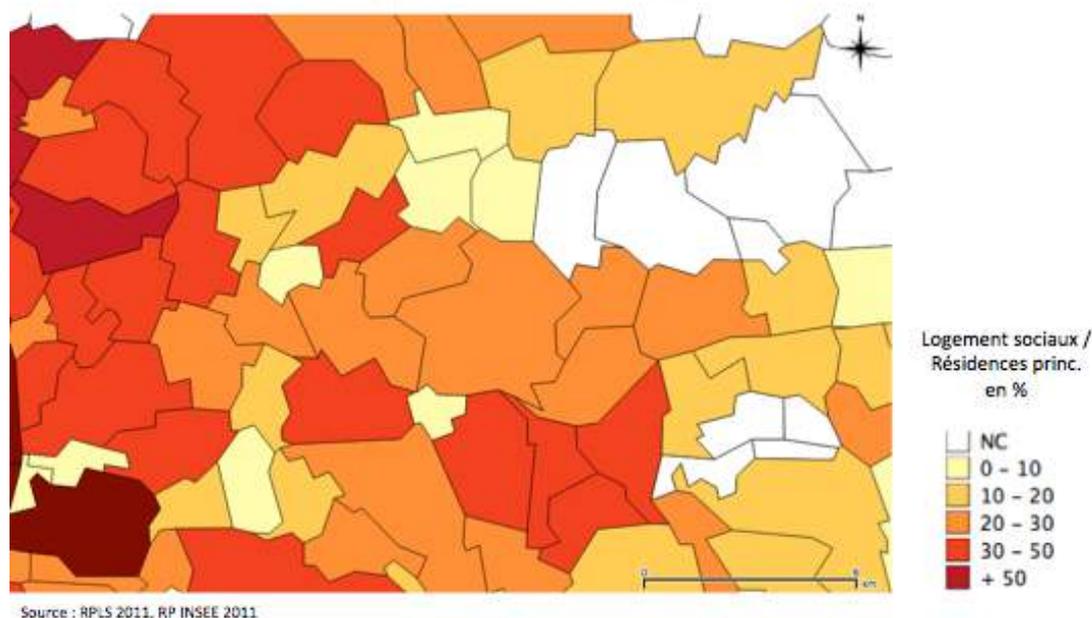
3.4 Le parc social face aux évolutions sociodémographiques

Les données contenues dans cette partie sont tirées du diagnostic du Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de Marne et Chantereine réalisé en 2014, sauf mention contraire.

3.4.1 Une bonne production de logements, mais un risque d'inadéquation face à la demande

4 800 logements locatifs sociaux étaient enregistrés à Chelles en 2014 sur près de 6 800 que comptait la Communauté d'Agglomération de Marne et Chantereine. **Le taux de logements sociaux SRU était ainsi de 22,5%** à Chelles, inférieur au taux SRU de 25% désormais requis à l'horizon 2025 que Brou-sur-Chantereine (31,4%) et Vaires-sur-Marne (25,1%) dépassent déjà.

Proportion de logements sociaux en 2011



Cependant, le rythme de constructions de logements sociaux à Chelles est important et le taux de logements sociaux ne cesse d'augmenter depuis 2006. Le stock de logements

sociaux¹⁶ a ainsi augmenté de 559 logements entre 2007 et 2013 sur la commune, passant de 20,8% à 22%, pour 740 constructions.

La commune répondait ainsi parfaitement aux objectifs définis dans le PLH précédent 2007/2012 avec la livraison de 123 logements sociaux en moyenne par an, pour un objectif de 118.

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Brou-sur-Chantereine	0	0	69	1	0	0	0	0	0	0
Chelles	190	209	95	79	134	33	147	148	90	90
Coutry	10	21	0	40	0	0	71	0	0	0
Vaires-sur-Marne	38	24	116	24	0	0	0	3	20	0
CAMC	238	254	280	144	134	33	218	151	110	90

Suivi de production de logements

Source : Diagnostic Programme Local de l'Habitat 2014, Communauté d'Agglomération Marne et Chantereine

Malgré cette offre importante et en constante progression, la commune peine à répondre à une demande sociale de plus en plus pressante. Le marché du parc social est ainsi très tendu, en atteste les très faibles taux de vacance (1,5% en 2012) et de rotation (6,8%), tous deux bien inférieurs aux moyennes départementales (de 3,3% et 8,9%).

Depuis la fin du précédent PLH, le niveau de construction de logements sociaux continue sa dynamique avec 475 logements prévus entre 2013 et 2016.

Les prochaines constructions devraient répondre aux évolutions de la structure de la population en proposant plus particulièrement :

- des logements de petite taille pour une population jeune (étudiants, premier emploi) qui cherche à décohabiter, et dont la part augmente ;
- des logements adaptés aux personnes âgées dont la fragilisation sociale et l'individualisation augmentent ;
- des logements à bas loyers, pour répondre à un niveau de revenu qui se détériore.

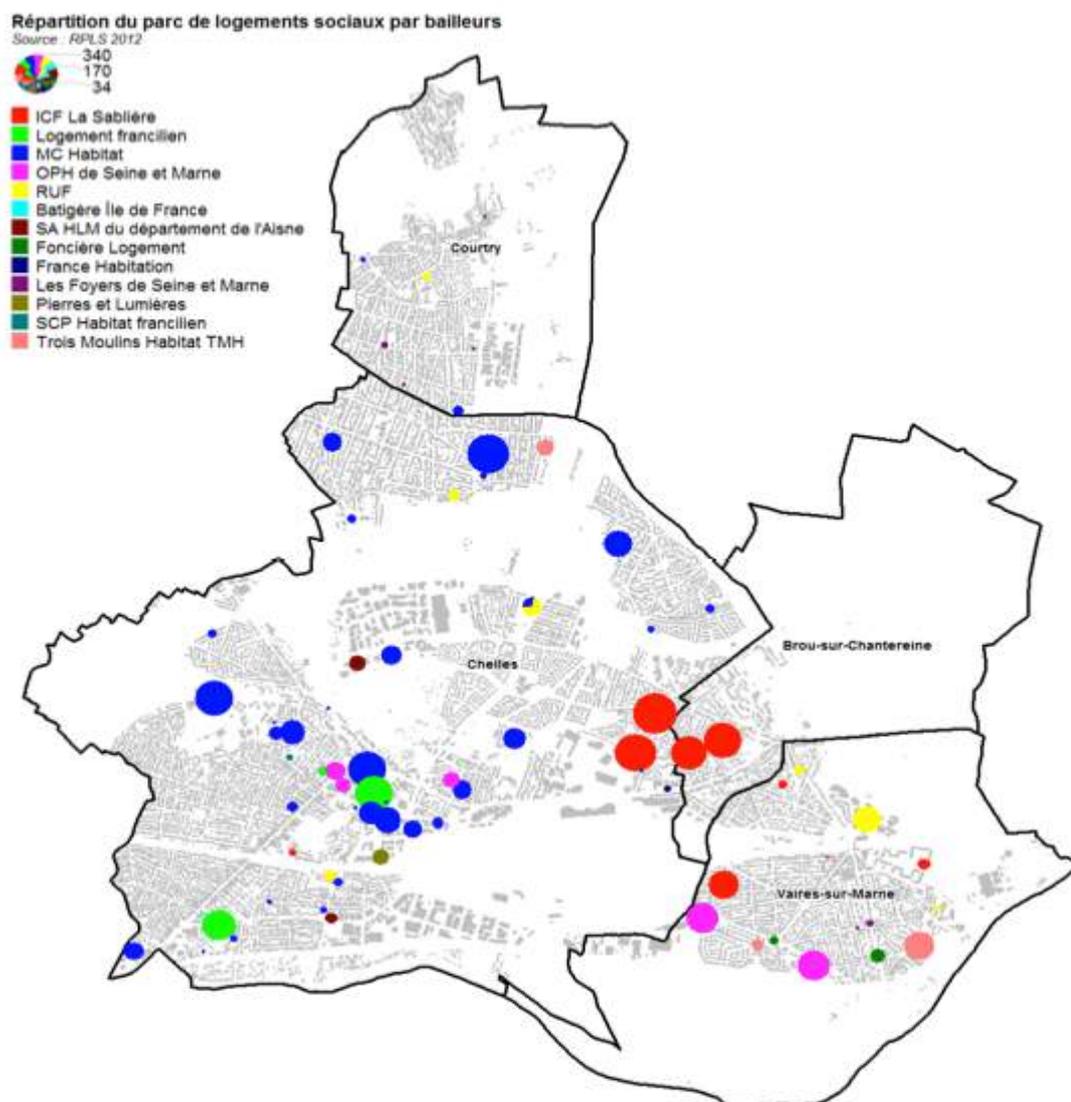
3.4.2 Des disparités constatées dans la localisation des logements sociaux

16 bailleurs sociaux se partagent le parc de logements sociaux dans la Communauté d'Agglomération de Marne et Chantereine, dont 12 à Chelles.

Marne et Chantereine Habitat est le premier bailleur de l'agglomération. Créé en 1959, initialement office HLM de Chelles, transformé en OPAC (Office Public d'Aménagement et de Construction) en 1999, puis en Office Public de l'Habitat (O.P.H.) en 2007, et rattaché à la communauté d'agglomération de Marne et Chantereine en 2008, Marne et Chantereine Habitat exerce son activité sur le territoire de Marne et Chantereine et sur les territoires avoisinants du Val Maubuée et de Marne-la-Vallée. Ce bailleur gère 52% des logements sociaux à Chelles.

¹⁶ Contrairement à la production de logements sociaux, l'évolution du stock ne prend en compte que les logements supplémentaires mis sur le marché, éliminant les logements regroupés, déconventionnés, détruits ou vendus.

Le second bailleur locatif social, pour des raisons historiques, compte tenu de l'implantation du nœud ferroviaire sur le territoire, est ICF La Sablière, orienté sur la réponse aux besoins des salariés de la SNCF.



Source : Diagnostic Programme Local de l'Habitat 2014, Communauté d'Agglomération Marne et Charteraine

Au sein de la commune, **d'importantes disparités dans la localisation des logements sociaux** sont constatées. Le « *Centre-Ville* » regroupe ainsi le plus de logements sociaux, où plusieurs bailleurs ont développé ces logements sur une zone assez vaste.

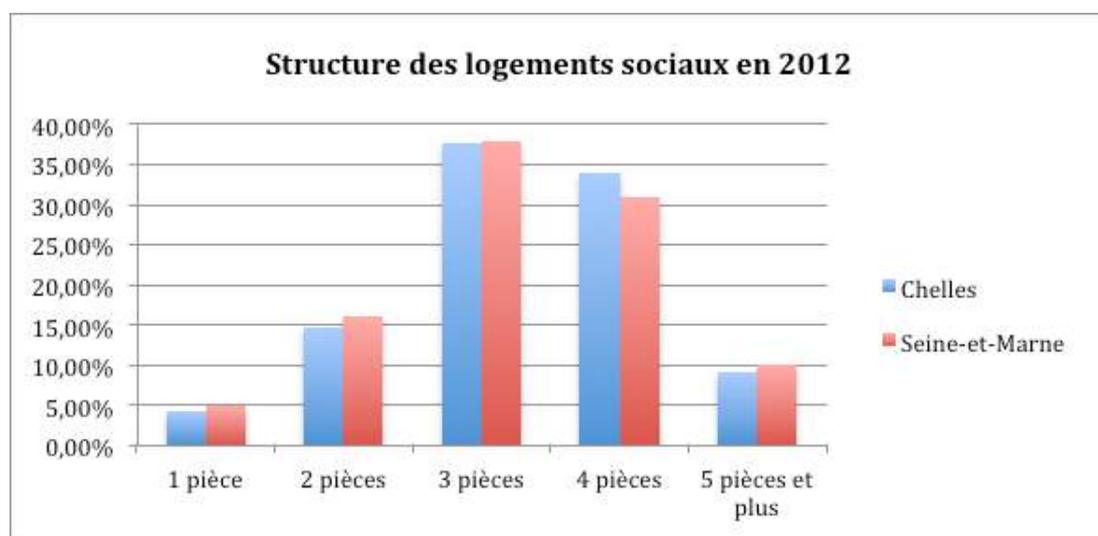
A l'inverse dans les autres quartiers, les logements sociaux sont répartis de façon beaucoup plus denses formant grands ensembles et cités.

3.4.3 Des logements sociaux inadaptés

Le parc locatif social chellois est caractérisé par une part de plus en plus importante de logements collectifs. D'après les données RPLS¹⁷ 2012, les logements locatifs individuels représentaient 18% des logements sociaux, une proportion qui a chuté à 10% d'après les données RPLS 2013 (Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux). Malgré ce fort développement de logements collectifs, les résidences restent relativement grandes.

En effet, l'offre de logements sociaux à Chelles est composée à 72% de logements de 3 – 4 pièces, une proportion nettement plus importante que pour l'ensemble des logements classiques de la commune. La proportion de logements sociaux de 4 pièces était même supérieure à la moyenne départementale (34% contre 31%).

A l'inverse, la part de petits logements sociaux (1 – 2 pièces) et de plus de 5 pièces était inférieure à la moyenne départementale et à la proportion dans les logements classiques.



Source : RPLS 2012

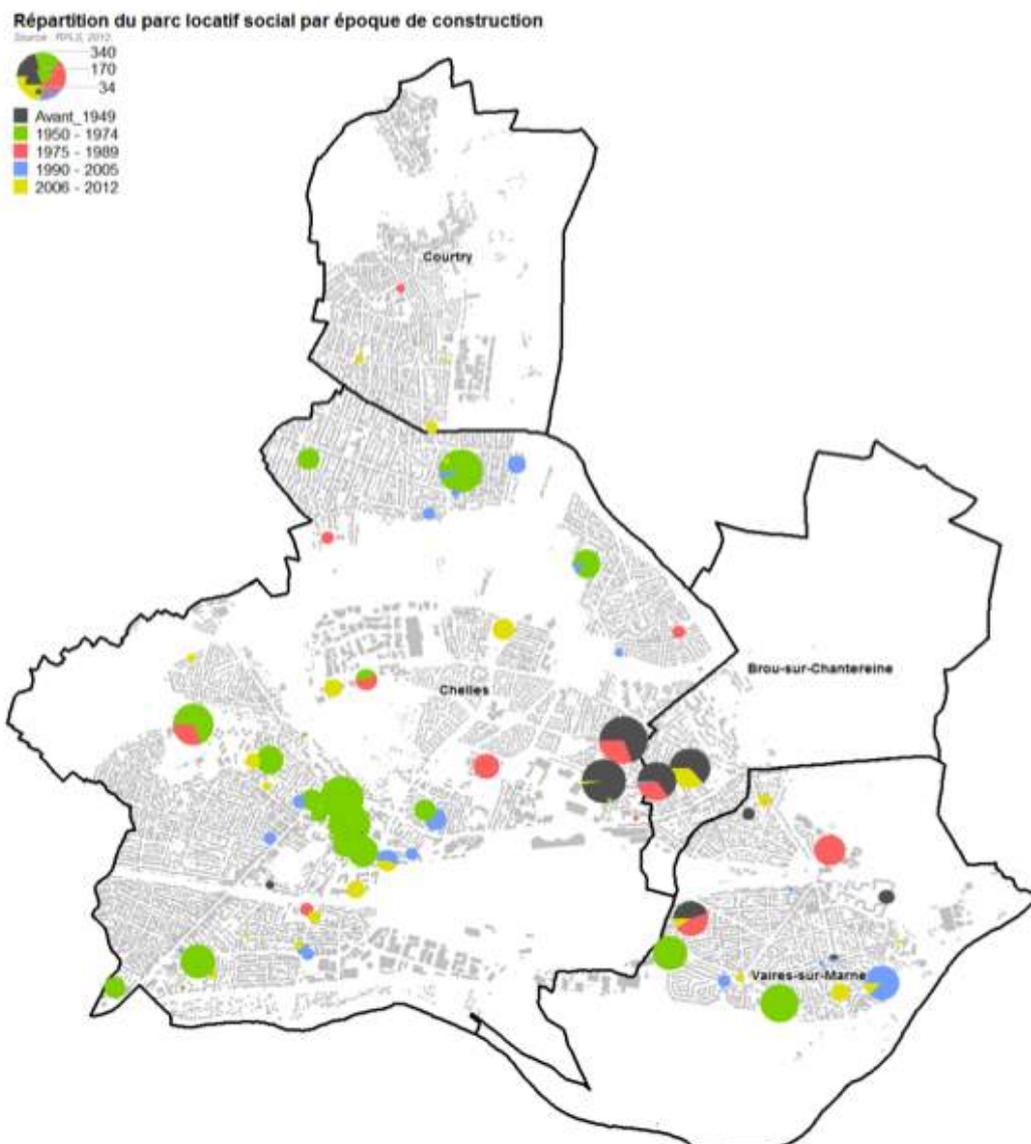
Face aux évolutions démographiques, à la fragilisation et l'individualisation des ménages, la structure du parc de logements sociaux semble être assez inadéquate, à l'image du parc de logements dans sa globalité.

3.4.4 Le parc social face à la précarité énergétique

En 2012, le parc de logement social de Chelles était constitué aux deux tiers par des logements construits avant 1975, c'est-à-dire avant les premières normes et réglementations énergétiques. Construits avant 1946, les « cités cheminotes » constituées de logements individuels sont encore présentes sur Chelles (et encore davantage sur Brou-sur-Chantereine) et participent aux 13% de logements sociaux créés avant 1946. Cette proportion est plus importante pour les logements sociaux que pour l'ensemble des logements (11%).

¹⁷ Répertoire du parc locatif social des bailleurs sociaux de la DRIEA Ile-de-France.

Malgré une expansion importante du parc de logements sociaux ces dernières années, les résidences construites après 2006 ne représentent que 11% du parc social, contre 63% à Courtry.



Source : Diagnostic Programme Local de l'Habitat 2014, Communauté d'Agglomération Marne et Chantereine

La relative ancienneté du parc social, notamment à Chelles, entraîne d'importants enjeux de rénovation et d'amélioration énergétique. Il apparaît ainsi que le ratio de consommation par logement du parc HLM des villes de Chelles, Brou et Vaires-sur-Marne est plus élevé que le référent régional sur le parc individuel et collectif. L'impact de la réglementation thermique est particulièrement visible sur la ville de Courtry dont le parc social est très récent.

A Chelles, le Programme Local de l'Habitat a identifié deux secteurs prioritaires pour l'amélioration énergétique :

- les Cités Cheminotes ;
- la résidence Gambetta du Logement Francilien.

3.4.5 Des inquiétudes vis-à-vis de l'évolution de l'occupation du parc social

Alors que les inégalités sociales et de revenus augmentent à toutes les échelles, la fragilisation de la population du parc social constitue un risque important pour la mixité sociale dans la commune et entre les quartiers.

Les occupants du parc social chellois montrent des risques d'accroissement de cette précarisation plus marqués que dans le reste de l'Île de France et de la Seine-et-Marne :

- une part des ménages monoparentaux supérieure à la moyenne régionale ;
- une sur-occupation des logements par rapport à la moyenne départementale, témoignant des fortes tensions sur le marché et de l'inadéquation des logements ;
- un revenu médian inférieur au revenu francilien, et largement inférieur aux communes voisines.

Estimation de la fragilité de l'occupation du parc social en 2011 à l'échelle communale

	% de ménages monoparentaux	Nombre de pers. par pièce	Médiane de revenu par unité de consommation
<i>Ile de France</i>	17,3	0,77	14 884
<i>Seine et Marne</i>	22,0	0,70	13 084
Brou-sur-Chantereine	18,5	0,72	16 808
Chelles	20,6	0,75	13 413
Courtry	24,6	0,69	13 989
Vaires-sur-Marne	21,3	0,68	15 424
CAMC	20,6	0,73	14 068

Source : Filocom 2011, MEDDM, selon DGFIP

Selon le Programme Local de l'Habitat, certains secteurs à Chelles nécessitent ainsi une attention toute particulière quant aux risques de fragilisation de la population du parc social : la Noue-Brossard, Grande Prairie, Schweitzer-Laennec et Turgot.

De forts enjeux pour maintenir la mixité sociale au sein des quartiers chellois se posent alors, face à l'évolution de l'occupation du parc. Pour répondre à cela, l'adéquation des structures de logements aux évolutions démographiques et sociales de la population semble primordiale.

3.5 Un marché de l'immobilier sous tension

3.5.1 Une forte augmentation des prix dans le parc privé

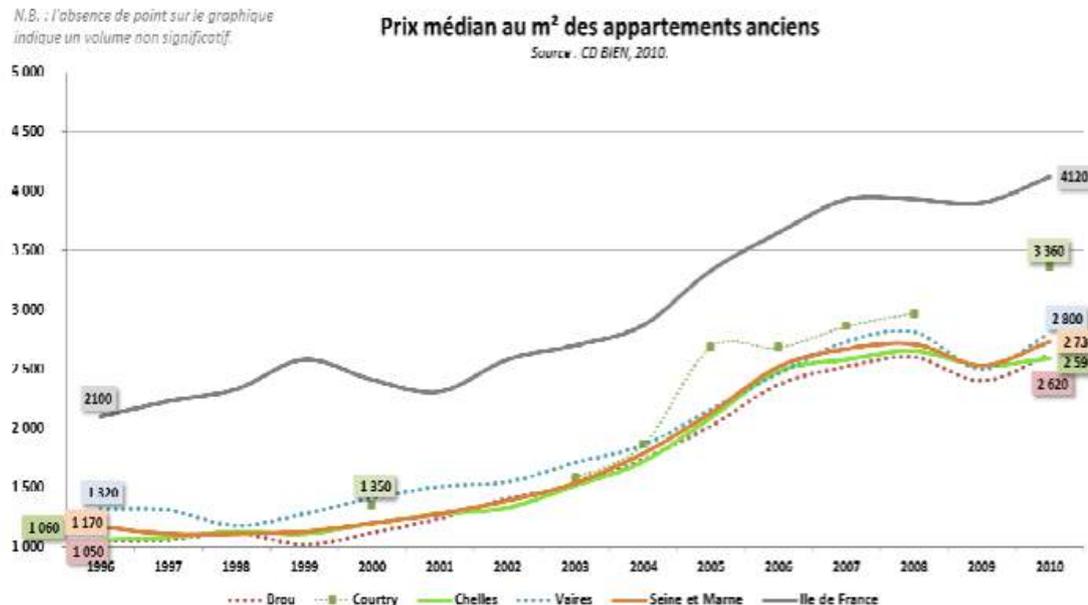
En présentant une offre de logements proche de celle de l'agglomération parisienne, mais avec une population dont les revenus sont moins importants, le marché de l'immobilier sur la commune de Chelles se positionne entre les marchés de petite couronne et de grande couronne.

Les prix du marché immobilier restent ainsi en retrait par rapport au marché parisien, mais suivent les tendances évolutives de ce dernier.

3.5.1.1 L'immobilier ancien

Selon le diagnostic du Programme Local de l'Habitat, en 2010, le prix médian des appartements anciens était de 2 590 euros au m², semblable à celui de la Seine-et-Marne (2 730 euros), mais bien inférieur à la moyenne régionale dont le niveau est fortement tiré par Paris (4 120 euros). Toutefois, depuis la fin des années 1990, **les prix du marché chellois ont augmenté plus vite qu'en moyenne dans l'Ile-de-France** (+144% entre 1996 et 2010 à Chelles, contre +96% en Ile de France et +133% en Seine-et-Marne).

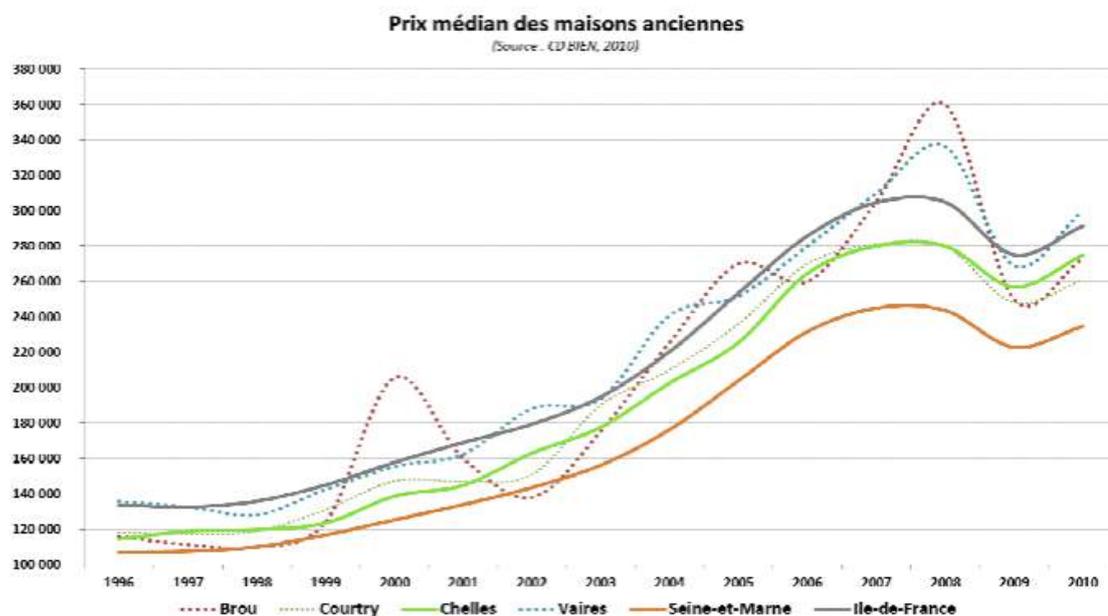
N.B. : l'absence de point sur le graphique indique un volume non significatif.



Source : Diagnostic Programme Local de l'Habitat 2014, Communauté d'Agglomération Marne et Chanteraine

Ces caractéristiques du marché chellois sont également constatées sur les ventes de maisons anciennes. Le prix médian pour une maison ancienne s'élève à environ 280 000 euros, entre celui du département (235 000 euros) et celui de la région (300 000 euros), avec des évolutions quasi identiques.

Ainsi, sur le marché des logements anciens, Chelles est moins valorisée que les communes de petite couronne, mais davantage que l'est de la deuxième. De plus, depuis 2009, la tendance à la baisse des prix est moins importante à Chelles que dans le reste de la Seine-et-Marne.



Source : Diagnostic Programme Local de l'Habitat 2014, Communauté d'Agglomération Marne et Chanteraine

3.5.1.2 Les nouvelles constructions

Même s'il ne représente pas la majorité des transactions, le volume de vente d'appartements a explosé ces dernières années en lien avec les nombreuses constructions de logements collectifs réalisées sur la commune. La construction de maisons neuves est trop insuffisante pour en tirer des conclusions.

La commune concentre plus des trois-quarts des ventes faites sur le territoire communautaire, le reste étant réalisé à Vaires-sur-Marne (le peu de transactions réalisées ne permet pas de préciser un prix médian très fiable).

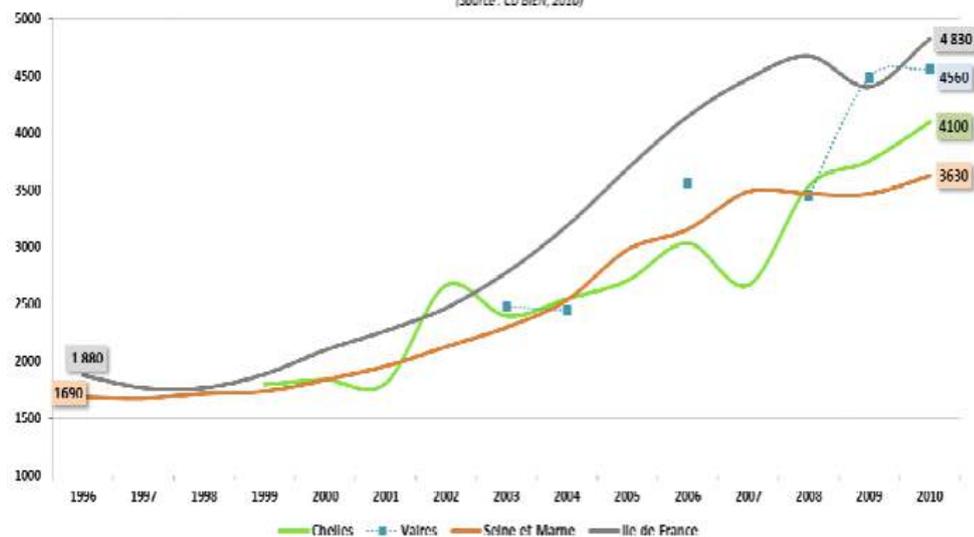
Après de nombreuses fluctuations dans le prix médian des appartements neufs à Chelles, le niveau de prix a explosé depuis 2007 et a considérablement dépassé le prix médian départemental. **A Chelles en 2010, un appartement neuf valait 4 100 euros au m²**, contre 3 630 en Seine-et-Marne et 4 830 en Ile-de-France.

La position de Chelles entre l'agglomération parisienne et la grande couronne est ainsi d'autant plus visible sur le marché des appartements neufs avec des prix moyens, mais une forte augmentation.

N.B. : l'absence de point sur le graphique indique un volume non significatif.

Prix médian au m² des appartements neufs

(Source : CD BIEN, 2010)

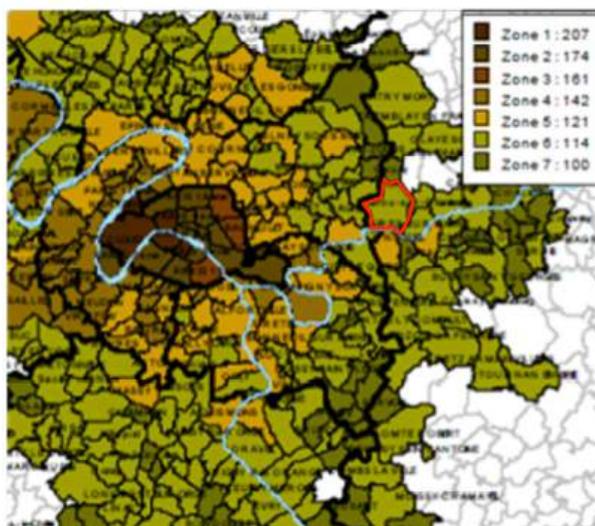


4. Source : Diagnostic Programme Local de l'Habitat 2014, Communauté d'Agglomération Marne et Charteraine

4.1.1.1 Un niveau de loyer plus modéré

Le niveau de loyer (relocation ou location nouvelle) est plus homogène sur l'ensemble des territoires à l'est de la première couronne, même si Torcy et Champs-sur-Marne se démarquent par des niveaux plus élevés. Dans la Communauté d'Agglomération de Marne et Charteraine, le loyer médian était de **14,6 euros au m²**, mais jusqu'à 22 euros pour les T1, traduisant les fortes pressions du marché pour ces logements dont le **niveau de prix a augmenté de 40%** entre 2006 et 2012.

Loyer moyen dans l'agglomération parisienne au 1^{er} janvier 2012 (€/m²)



Source : Diagnostic Programme Local de l'Habitat 2014, Communauté d'Agglomération Marne et Charteraine

4.1.1.2 Des acquéreurs plutôt favorisés

Les caractéristiques des nouveaux acquéreurs de biens immobiliers correspondent aux évolutions sociodémographiques sur la commune de Chelles. Près de 40% des acquéreurs occupent des professions intermédiaires et près de 20% sont des cadres. Malgré des prix moins forts que dans le reste de l'agglomération parisienne, les catégories socioprofessionnelles les moins favorisées semblent avoir des difficultés pour accéder à la propriété.

De plus, 58% des acheteurs ont moins de 40 ans et 70% moins de 50 ans. Ceci contribue, d'une part, à la proportion de jeunes dans la population (acquéreurs avec enfants), mais, d'autre part, cette proportion accentue les risques de vieillissement de la population.

Toutefois, moins de 10% de retraités et de personnes âgées de plus de 60 ans sont devenus propriétaires à Chelles en 2012. La commune attire donc principalement la population active, ce qui est assez conforme aux communes de banlieue de la zone d'emploi parisienne.

4.1.2 Les prix du parc social face à la paupérisation de ces occupants

Le parc locatif social, à l'échelle de l'intercommunalité, se caractérise par des niveaux de loyers moyens dans le parc existant, inférieurs au loyer moyen départemental qui s'expliquent par l'ancienneté du parc social. Il convient de noter que comme souvent, les loyers accessoires ont pour conséquence d'augmenter les niveaux de loyers particulièrement dans le parc récent et que le parc le plus récent (2006-2012) présente les niveaux de loyers moyens les plus élevés, quels que soient les financements.

Niveaux de loyers moyens au m ²	Avant 1949	1950-1974	1975-1989	1990-2005	2006-2012	Total général
Loyers moyens au m ² (loyer principal / surface habitable)	5,98	4,95	5,12	7,01	7,32	5,70
Loyers moyens au m ² (loyer principal et accessoire) / surface habitable)	6,31	5,39	5,42	7,58	7,85	6,13
Nombre de logements	1 062	2 734	833	804	805	6 238

Source : Diagnostic Programme Local de l'Habitat 2014, Communauté d'Agglomération Marne et Chanteraine

Alors que les inégalités de revenus s'accroissent et que les ménages se fragilisent, d'autant plus dans le parc social, l'augmentation des niveaux de loyers des nouvelles constructions pourrait entraîner une certaine perte de mixité sociale dans les quartiers, et réduire les opportunités de développement du parcours résidentiel des individus.

Aujourd'hui, le parc social devient la cible des locataires du parc privé et des personnes en échec de l'accession.

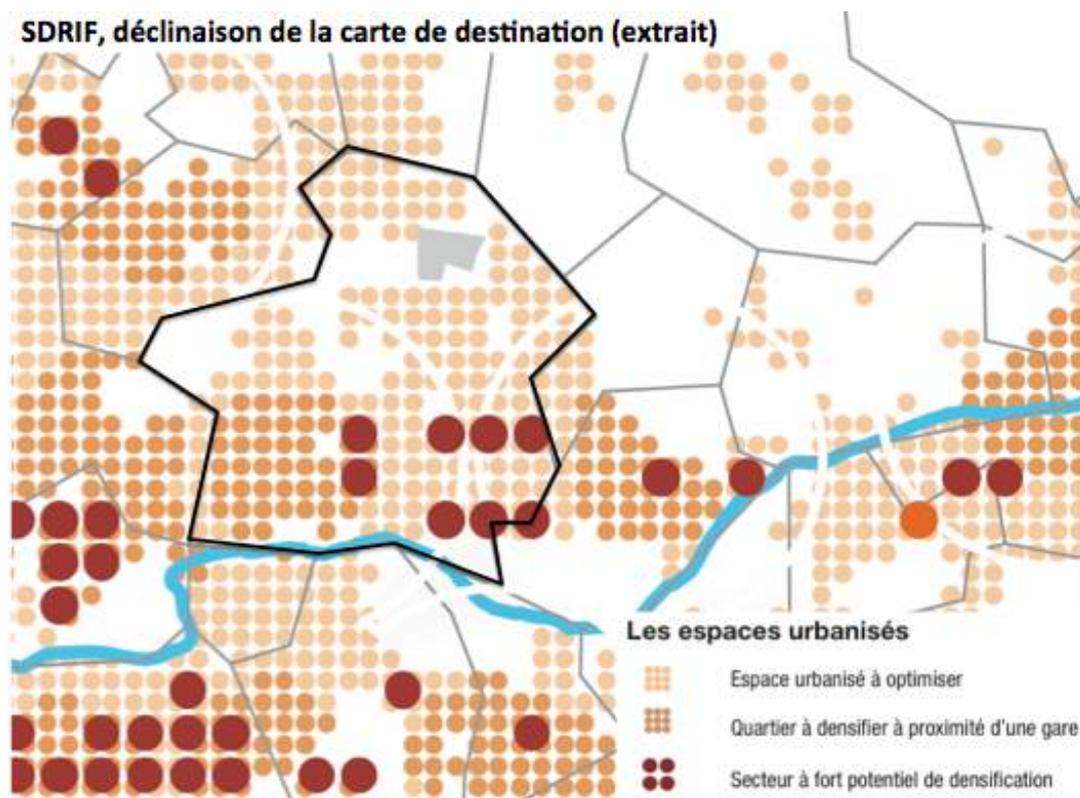
4.2 Les politiques de la ville et de l'habitat en réponse aux pressions démographiques

4.2.1 Objectifs du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)

L'Ile-de-France est fortement marquée par des difficultés d'accès au logement, face à la faiblesse d'une nouvelle offre et la fragilisation de sa population. Le SDRIF, conscient du besoin d'équilibrer son territoire socialement, économiquement et démographiquement, porte le projet ambitieux de développer 70 000 logements et 28 000 emplois par an d'ici 2030.

Le territoire de la Communauté d'Agglomération de Marne et Chanteraine, et particulièrement de Chelles qui accueillera une gare du Grand Paris Express, sont considérés comme un pôle de centralité appartenant au Territoire d'Intérêt Métropolitain de la vallée de la Marne.

La territorialisation de l'objectif du Grand Paris sur Marne et Chanteraine fait état d'un objectif de **540 logements par an** : **300 pour Chelles**, 189 pour Vaires-sur-Marne et donc 51 distribués entre Courtry et Brou-sur-Chanteraine.



Sur Chelles, les trois secteurs de densification définis par le SDRIF sont présents :

- les espaces urbanisés à optimiser (dans lesquels est souhaitée une augmentation de 10% à l'horizon 2030 de la densité moyenne des espaces d'habitat) ;
- les quartiers à densifier à proximité des gares (rayon de l'ordre de 1 000 mètres autour d'une gare ferroviaire – ici Vaires et Chelles – dans lequel est souhaitée une augmentation de 10% à l'horizon 2030 de la densité moyenne des espaces d'habitat) ;
- les secteurs à fort potentiel de densification (secteurs offrant un potentiel de mutation majeur qui ne doit pas être compromis. Ils doivent être le lieu d'efforts accrus en matière de densification du tissu urbain, tant dans les secteurs d'habitat que dans ceux réservés aux activités).

Le SDRIF précise également qu'une partie des constructions s'adressera plus particulièrement aux étudiants en développant l'offre sociale pour ce public, aux personnes âgées et/ou handicapées, et aux jeunes travailleurs, apprentis et salariés. Le développement d'une offre d'hébergement d'urgence et temporaire doit également être mis en œuvre à l'échelle régionale.

4.2.2 Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération de Marne et Charteraine

La Communauté d'Agglomération et ses quatre communes se sont engagées dans l'élaboration et la mise en œuvre d'un premier Programme Local de l'habitat, adopté fin 2007 pour la période 2007-2013, dont les objectifs en termes de construction de logements ont été respectés, et même dépassés (+ 4 000 habitants par rapport aux objectifs fixés, un niveau de construction annuel de 552 logements contre 540 fixés, mais seulement entre 2007 et 2009).

Par délibération du 24 octobre 2012, la Communauté d'Agglomération de Marne et Charteraine a souhaité lancer l'élaboration de son deuxième Programme Local de l'Habitat (2015-2021) qui devra respecter les objectifs définis par le SDRIF et donc maintenir les 540 logements par an, dont **300 sur Chelles**.

Pour le reste, les enjeux du territoire reposent sur :

- l'adaptation des logements et des équipements aux évolutions de la structure de la population et aux nouvelles demandes ;
- l'amélioration des parcours résidentiels en maîtrisant la production de logements, y compris sociaux, et donc le niveau des prix ;
- le développement de la mixité sociale et l'équilibre emploi/habitat ;
- l'anticipation foncière dans un contexte de renouvellement urbain de plus en plus présent.

Sur ce dernier point, les acteurs du PLH estiment que les dispositions foncières identifiées (Fond Saint Denis, Triage Nord, Castermant...) permettront de réaliser les objectifs jusqu'en 2017 ou 2018, mais pas au-delà, ce qui demandera, sur le long terme, une certaine densification, conforme aux objectifs du SDRIF.

4.2.3 Interventions de l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF)

En 2007 puis par un avenant de 2009, la ville de Chelles, associée à la Communauté d'Agglomération de Marne et Chantereine, a établi une convention d'intervention de l'EPFIF.

Ciblées sur **5 sites**, ces interventions permettront à terme la réalisation d'**au moins 1 200 logements**, avec commerces et petits programmes d'activités complémentaires :

- sur l'îlot Castermant, la mission consiste à acquérir 1,8 ha qui constitueront avec les terrains publics voisins l'assiette d'un projet d'aménagement, pouvant accueillir un programme de logements principalement ;
- sur le site du Fonds Saint-Denis (20 ha environ), l'objectif est de maîtriser les terrains privés en vue de son urbanisation future ;
- des interventions sur 3 autres sites (entrée de ville par la RN34, gazomètres de l'avenue Meunier et chemin de Chantereine) permettront là aussi la réalisation d'opérations de logements.

La priorité des interventions de l'EPFIF concerne l'accroissement de l'offre de logements, en particulier le logement locatif social avec une vigilance particulière sur la densité des opérations de logements :

- 30 % pour les opérations organisées et de taille importante (compte tenu des objectifs du SDRIF) ;
- 50 % pour les opérations diffuses et pour les opérations dans les communes relevant de l'article 55 de la loi SRU dont Chelles.

4.2.4 La géographie prioritaire

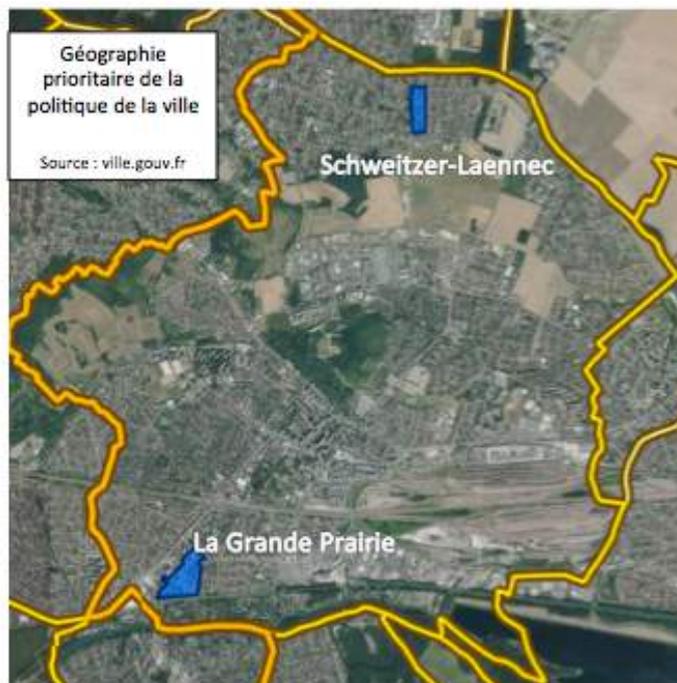
Avant 2015, Chelles comprenait deux secteurs intégrés aux politiques de la ville :

- la zone urbaine sensible de la Grande Prairie, au sud de la commune ;
- le quartier des Coudreaux disposant d'un Contrat urbain de cohésion sociale (CUCS).

Définis par le décret n° 2014-1750 du 30 décembre 2014, les périmètres des nouveaux quartiers prioritaires de la politique de la ville viennent se substituer aux zones urbaines sensibles (ZUS) et aux quartiers en contrat urbain de cohésion sociale (CUCS) depuis le 1^{er} janvier 2015.

Désormais, les secteurs inscrits au titre des Quartiers Prioritaires sont :

- celui de la **Grande Prairie**, dont le périmètre est calqué sur celui de l'ancienne ZUS ;
- le secteur **Schweitzer – Laennec** au sein du quartier des Coudreaux.



4.2.5 Le Programme d'intérêt Général « Atout Rénovation »

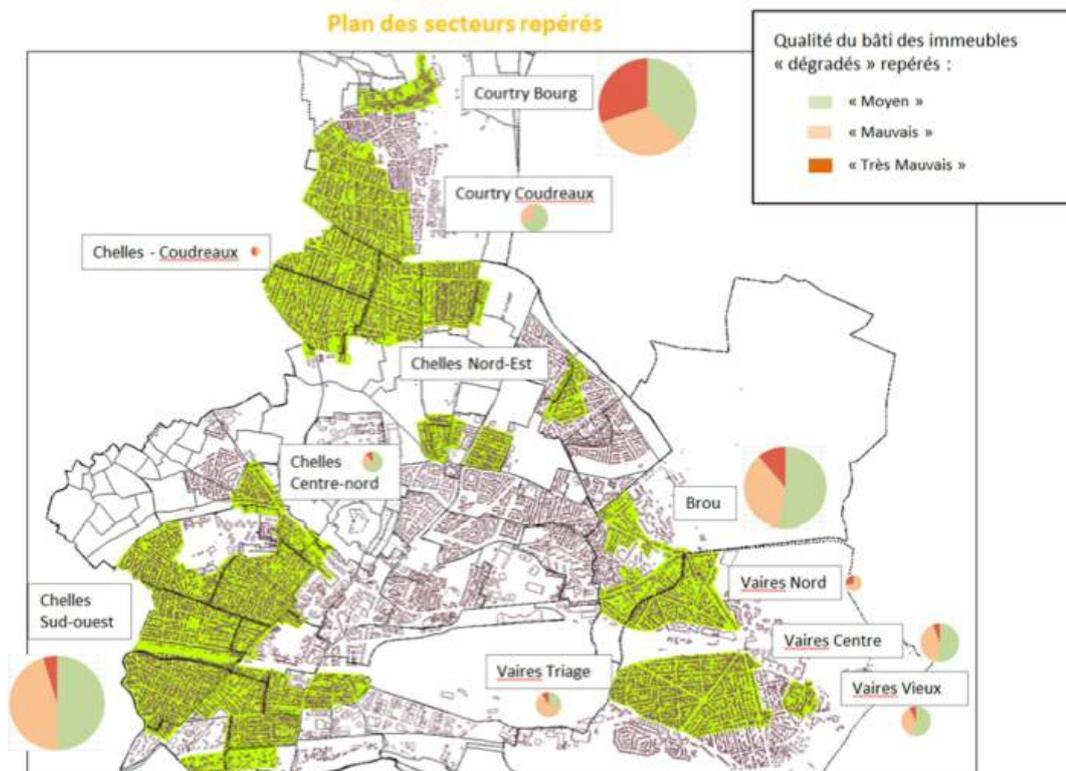
Le PIG « Atout Rénovation » est un outil incitatif qui traite des problèmes spécifiques en matière d'amélioration de l'habitat, indépendamment d'actions globales de développement d'un territoire ou de requalification d'un quartier.

Il vise à soutenir et accompagner les projets de travaux d'amélioration de logements privés, sur la base des priorités d'intervention de la Communauté d'Agglomération Marne et Chanteraine et de ses partenaires (ANAH, Etat).

L'objectif quantitatif est d'impacter **53 logements par an jusqu'en 2017**. Les priorités d'intervention sont les suivantes sur le territoire :

- l'amélioration des performances énergétiques du logement ;
- l'adaptation des logements pour les personnes en perte d'autonomie ;
- le maintien d'une offre de logements locatifs de qualité à un coût accessible ;
- la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.

Le Programme d'Intérêt Général intégrant le programme national « Habiter mieux » de l'Etat lie l'amélioration de l'habitat et de la performance énergétique dans les logements occupés par des ménages à revenus modestes.



Source : Etude pré-opérationnelle d'opération programmée d'amélioration du parc privé de logement, 2011

4.3 L'accueil et l'habitat des gens du voyage

Certaines des familles sont installées dans différents secteurs du territoire dans des conditions difficiles (problèmes d'insalubrité et de pauvreté, délinquance, analphabétisme, constructions illicites...) et sont, parfois, propriétaires du terrain occupé. Pour la plupart, les conditions de vie des familles sont indignes et nécessitent un relogement. Le Programme Local de l'Habitat intercommunal de 2014 confirme le besoin d'un projet de relogement concerté avec les familles sur le territoire.

Les études de la Communauté d'Agglomération Paris-Vallée de la Marne pour un nouveau site d'aire d'accueil des gens du voyage sont en cours et menées en relation avec la Sous-Préfecture de Torcy et les communes de Chelles et Vaires-sur-Marne.

Des visites sur site organisées par le Sous-Préfet ont eu lieu au printemps dernier à Chelles et Vaires-sur-Marne afin de mieux évaluer l'opportunité de certains lieux préconisés, mais à ce jour aucune décision n'a été prise.

4.4 Synthèse : adapter l'offre de logements aux pressions métropolitaines

Le parc de logement a largement su répondre à la demande liée aux évolutions démographiques avec près de 250 logements créés par an depuis 1968.

Même si les capacités foncières sont aujourd'hui limitées, le potentiel de densification est important. Depuis 2000, la majeure partie des constructions est ainsi réalisée en collectif, permettant l'accueil de nouvelles populations. Les objectifs fixés par le PLH précédent, en termes d'accueil de population et de constructions de logements, ont ainsi été atteints et même dépassés.

Chelles présente un parc de logement relativement neuf, illustrant son dynamisme en matière de constructions. En tenant compte de la typologie des logements, la ville se place à nouveau comme un territoire à la limite de l'agglomération parisienne. Le parc se compose essentiellement de logements de 3 à 4 pièces, avec une part importante de maisons et d'appartements plus récents, principalement occupés par leurs propriétaires.

Cependant, face aux évolutions de la structure des ménages, la structure des logements semble inadaptée.

Sur le marché immobilier, les prix, s'ils restent bien en deçà du niveau parisien, suivent largement les évolutions de celui-ci alors même que « l'effet gare du Grand Paris » ne se ressent pas encore totalement sur les marchés. L'accession à la propriété devient ainsi possible pour des ménages favorisés, ce qui entraîne à la fois des évolutions sociales au sein de la population et le creusement des inégalités face au logement.

Dans ce contexte, les pressions sur le parc social augmentent. Malgré une production importante, l'offre peine à satisfaire la demande, tant en quantité qu'en qualité. La structure des logements est, de nouveau, peu en adéquation avec des ménages dont la taille diminue.

Face à ces difficultés et à la forte pression immobilière, une partie des ménages pourrait se tourner vers des biens potentiellement indignes présentant surtout une précarité énergétique, expliquant une vacance relativement faible. La réhabilitation des constructions existantes, en favorisant de hautes performances énergétiques, semble un levier important pour maintenir la qualité du parc de logements.

Alors que l'Etat demande la construction de 300 logements par an sur la commune dans le cadre de la révision du PLH, et que le SDRIF exige une augmentation de la densité sur une grande partie du territoire, la commune entame des projets d'aménagement d'envergure et programme d'ici 2017 près de 2 000 logements notamment dans le cadre de ZAC.

Le défis du PLU sont alors de :

- produire des logements adaptés en poursuivant l'amélioration du parc dans une démarche de développement durable, en anticipant et en répondant aux besoins spécifiques, tout en permettant le développement d'une offre adéquate pour l'attractivité de nouvelles populations ;
- répondre aux objectifs du SDRIF en mettant en place une densité différenciée par secteurs, affirmant son rôle de ville-centre et maîtrisant plus efficacement la construction dans les zones pavillonnaires notamment ;

- veiller au maintien de la diversité, de la qualité et d'une vie de quartier, ainsi qu'à la conception d'une ville plus durable.

De nouvelles pistes de réflexion sont également à étudier pour répondre à l'évolution des besoins des Chellois :

- des petits logements pour les étudiants et les jeunes actifs ;
- des logements locatifs ou en accession à des prix maîtrisés (T3-T4) pour permettre aux jeunes ménages de rester à Chelles ;
- des petits logements adaptés pour les personnes âgées.

5. Des défis importants pour l'offre d'équipements et de services

5.1 Globalement, des équipements saturés

La commune est dotée d'un niveau d'équipements important pour répondre aux besoins liés à l'augmentation de la population, en termes d'équipements scolaires, de santé, socio-culturels ou bien encore sportifs.

L'organisation urbaine éclatée en plusieurs quartiers a rendu nécessaire cette multiplication des équipements permettant d'offrir aux habitants une proximité concourant à une bonne qualité de vie. Le quartier excentré des Coudreaux dispose ainsi d'une mairie annexe créant ainsi une seconde polarité administrative.

Mais face à une forte croissance démographique, nombre d'équipements sont aujourd'hui à la limite de la saturation, notamment pour les équipements scolaires et les équipements sportifs.

L'augmentation prévisible de la population liée aux aménagements de quartiers autour des futurs projets de transports en commun, notamment la desserte par le Grand Paris Express, va générer des besoins supplémentaires qu'il est dès aujourd'hui nécessaire d'anticiper. Une programmation d'équipements à créer pourrait être développée dans le CDT de Marne et Chantierine en tenant compte des estimations démographiques.

5.2 Les services à la personne face aux évolutions démographiques

5.2.1 Une nécessaire adéquation pour l'accueil de la petite enfance

La commune bénéficie de **10 structures d'accueil** pour la petite enfance comprenant :

- 8 crèches collectives permettant d'accueillir environ 370 enfants. En 2015, la ville ne peut répondre qu'à un tiers des demandes d'accueil en crèche ;
- 1 crèche municipale familiale : ce mode d'accueil allie accueil individualisé (accueil au domicile d'une assistante maternelle agréée) et collectif (espace commun mis à disposition des assistantes maternelles).

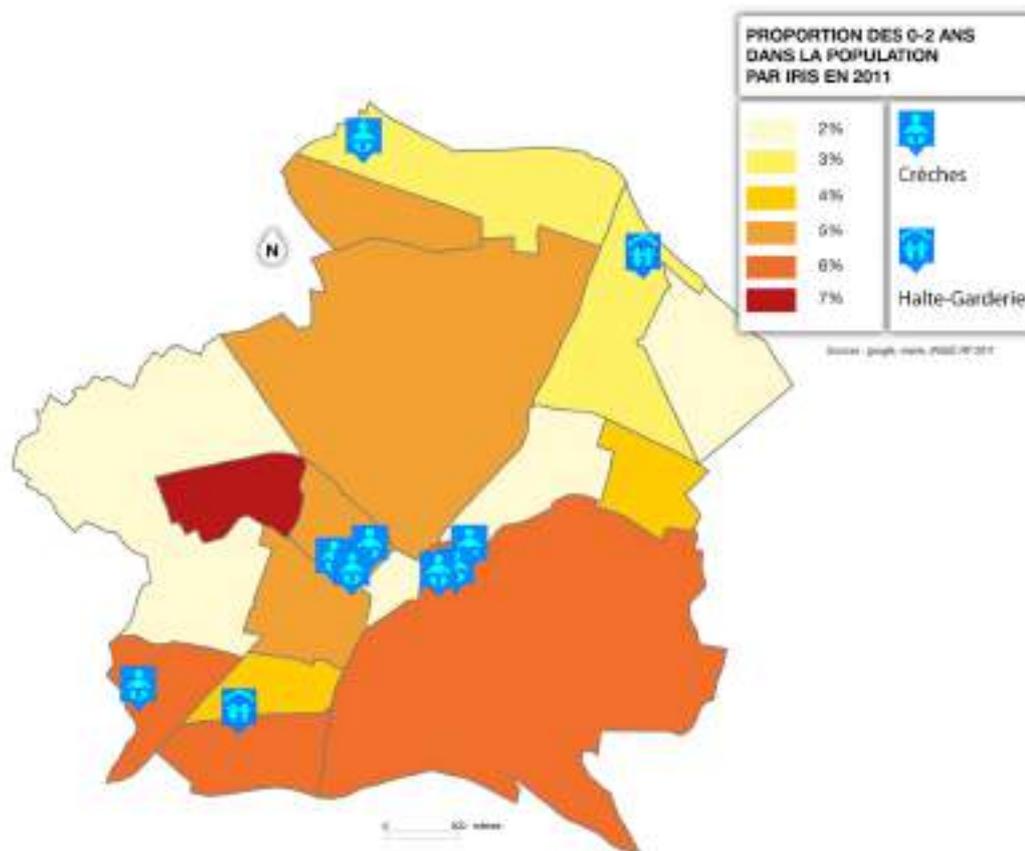
En complément, Chelles bénéficie d'un **Relais Assistante Maternelles** qui regroupe 317 assistantes maternelles (en 2015) ainsi que d'une Maison Départementale des Solidarités.

Face au solde naturel très important que connaît la commune, de forts enjeux reposent sur l'offre d'équipements de petite enfance en tenant compte de l'évolution des structures familiales et des modes de vie, pour répondre aux besoins des parents et les aider à concilier vie professionnelle et vie familiale. Des projets de développement de nouvelles formes d'accueil, comme les Maisons d'Accueils Maternelles et les micro-crèches pourraient être un moyen de compléter **une offre insuffisante**.

Les infrastructures d'accueil pour la petite enfance sont inégalement réparties sur le territoire mais leur localisation semble assez adéquate avec la demande :

- les « *Coudreaux* » ne possèdent que 2 structures d'accueil mais présentent une fiable proportion d'enfants âgés de moins de 2 ans dans sa population ;
- le « *Centre-Ville* » concentre 6 structures (plus la Maison départementale des Solidarités). Même si le quartier est caractérisé par une forte présence de ménages individuels et de personnes âgées, la part des enfants en bas âge est relativement importante. Il est aussi un lieu passage incontournable pour les ménages travaillant à Paris et empruntant le RER ou le Transilien, la localisation des crèches est donc assez cohérente avec les besoins ;
- certains quartiers restent toutefois assez éloignés des structures d'accueil, notamment le « *Quartier Est* » et la « *Noue Brossard* ».

Face à l'attractivité récente de certains quartiers, notamment « *Mont-Châlots* » et « *Sud SNCF* », le développement de nouvelles structures pourrait permettre à la fois **une adaptation quantitative et un équilibrage spatial de l'offre**.



5.2.2 L'offre scolaire, entre risques et opportunités

5.2.2.1 Les établissements d'enseignement primaire : une saturation critique

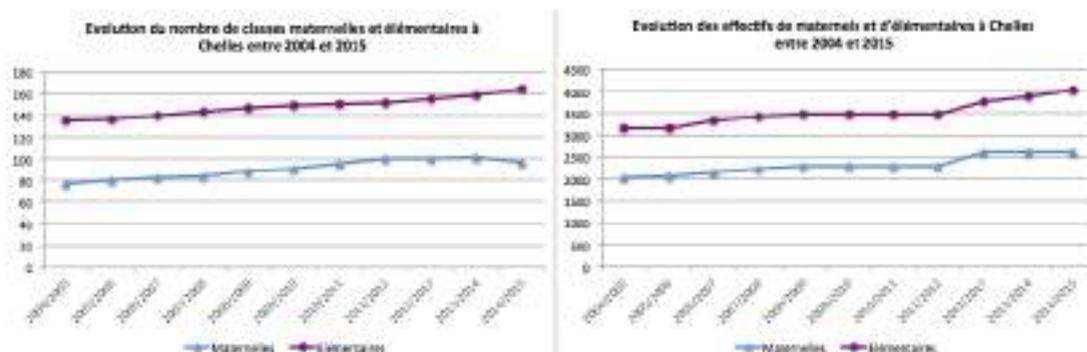
Chelles dispose d'une offre importante d'écoles primaires, comprenant **18 écoles maternelles et 16 écoles élémentaires**. Une école privée est également présente sur la commune et enregistre 441 élèves (elle fait partie du groupe scolaire Guy Gasnier – Sainte-Bathilde qui regroupe primaire, collège et lycée).

En 2014-2015, Chelles accueillait 6 847 élèves en primaire avec :

- 2 613 maternels répartis dans 97 classes ;
- 4 035 élèves en élémentaire dans 164 classes.

En 10 ans, depuis 2004-2005, **le nombre d'élèves a augmenté de 28%** (soit 1 463 élèves), suivi par une augmentation du nombre de classes de 23% (soit 49 classes) répartis ainsi :

- dans les écoles maternelles, une hausse de 29% des effectifs et 26% de classes. Le nombre d'élèves s'est stabilisé entre 2011 et 2013, mais est reparti largement à la hausse en 2014 et 2015 (+ 305 élèves) alors que le nombre de classes diminuait (-3 classes).
- dans les écoles élémentaires, une augmentation de 28% du nombre d'enfants et 22% de classes. L'augmentation des effectifs est assez linéaire jusqu'à la rentrée 2012 qui marque une nette augmentation qui se poursuit jusqu'en 2015 (+ 550 élèves).

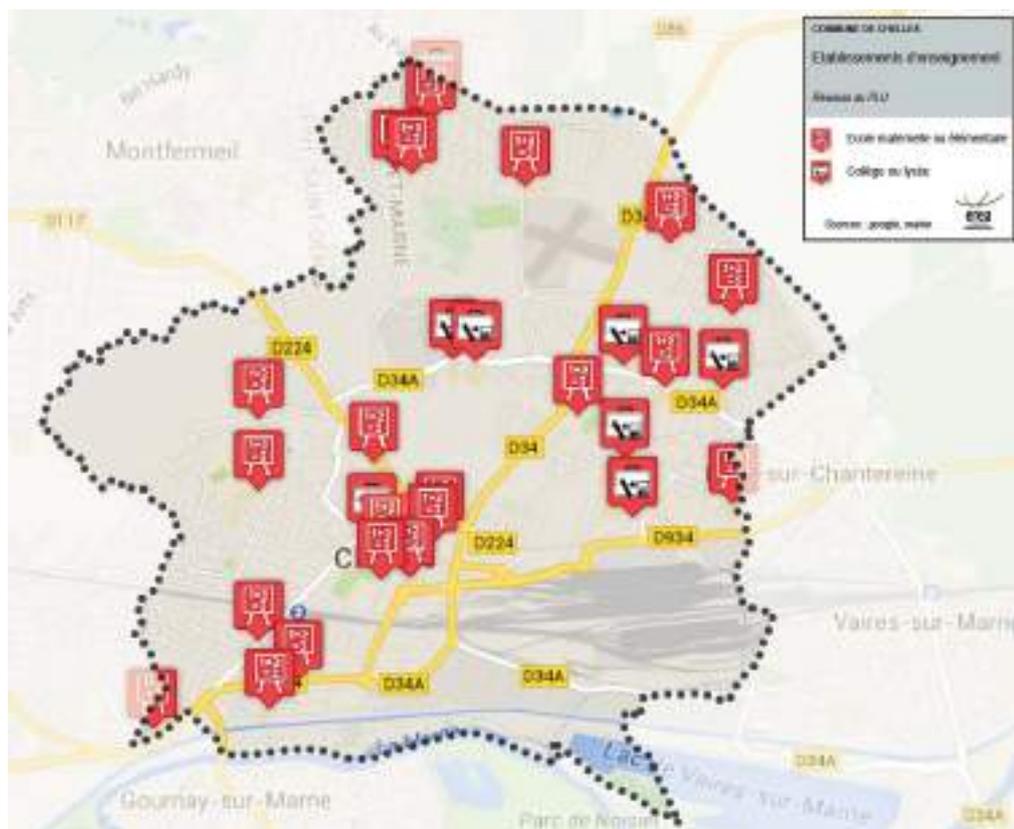


La répartition spatiale des écoles est assez homogène et permet de maintenir une proximité entre l'école et le lieu de résidence, quelque soit le quartier. Toutefois, l'évolution des effectifs et des classes s'est concentrée sur quelques groupes scolaires (Bickart, Docteur Roux, Mont-Châlats) alors que d'autres ont connu une baisse de leurs effectifs (Vieux-Colombiers, Calmette).

En lien avec les constructions de logements programmées, l'analyse des évolutions démographiques sera importante pour maintenir un niveau d'offre qualitatif et quantitatif pour les élèves chellois. Alors que **certaines écoles arrivent à saturation** (centre-ville, secteur de l'Aulnoy) et que d'autres connaissent des baisses d'effectif (notamment aux Coudreaux), une révision de la carte scolaire pourrait être envisagée pour mieux répartir les effectifs.

Auparavant appelés « centres de loisirs », les Accueils ludiques complètent l'accueil des temps d'école pour accueillir les enfants durant leur temps de loisirs les mercredis après-midi, et lors des petites et grandes vacances scolaires. Dans la majorité des cas, l'Accueil ludique se fait sur le même site que l'école primaire.

Passerelle entre l'école et la famille, les animateurs proposent, à travers un projet pédagogique précis et selon le rythme et l'âge des enfants, des activités éducatives, manuelles, sportives individuelles et collectives qui contribuent à leur épanouissement et à l'acquisition des notions de vie indispensables en collectivité.



5.2.2.2 Les établissements d'enseignement secondaire : anticiper la demande

Relevant de la compétence du Conseil Général de Seine-et-Marne, Chelles dispose de **4 collèges publics, et un collège privé**, où étaient inscrits 2 972 élèves en 2013/2014 et 3 025 en 2014/2015. A l'horizon 2020, un cinquième collège devrait être construit pour adapter ces équipements à une jeune population en augmentation.

La commune bénéficie également de **trois lycées publics** dont un lycée professionnel, et du **lycée privé** Guy Gasnier qui accueillait 3 111 élèves en 2013/2014 et 3 056 en 2014/2015.

A l'exception du collège Weczerka en centre-ville, les établissements d'enseignement secondaire sont tous localisés au nord – est de la commune.

5.2.2.3 L'enseignement supérieur : des étudiants à attirer

La commune de Chelles dispose de quelques formations supérieures qui sont enseignées dans les lycées (surtout des BTS). La relative absence d'offre de ce niveau sur Chelles peut ainsi expliquer la part assez faible de 18 – 24 ans dans la population puisque la commune n'enregistre que 175 étudiants en formation supérieure.

Les élèves du supérieur peuvent cependant trouver de grands sites universitaires à proximité :

- l'université de Paris-Est Marne-la-Vallée, notamment à Noisy-le-Grand et Champs-sur-Marne ;
- les formations du campus de Paris – Est Créteil Val-de-Marne.

Localisation des établissements d'enseignement supérieur



Source : map.datafrance.info

Ces deux pôles universitaires majeurs sont difficilement accessibles en transport en commun, confortant les difficultés pour les étudiants de résider à Chelles et étudier dans ces universités.

Cependant, le développement de la Ligne 16 du Grand Paris Express permettra de rejoindre, à partir de Chelles, le campus de Marne-la-Vallée, alors que la construction de la Ligne 15 permettra de rejoindre celui de Créteil. Ceci pourrait permettre un certain regain d'attractivité de la population étudiante pour la commune et conforte les enjeux de proposer des logements adéquats à cette population.

5.2.3 Les structures d'accueil pour les personnes à mobilité réduite

5.2.3.1 L'hébergement des personnes âgées, un défi à relever

Chelles possède **5 structures d'hébergement pour les personnes âgées** :

- deux « foyers résidences » gérés par la municipalité : le foyer Albert Flamant qui offre 75 logements et le foyer Henri Trinquand composé de 52 logements ;
- trois établissements non-municipaux : le Manoir de Chelles de 85 places, la Maison du Tilleul Argenté de 75 places (dont 31 en unité maladie d'Alzheimer) et le foyer Bouton.

Trois de ces établissements sont localisés dans le centre-ville, alors que la Maison du Tilleul Argenté se trouve dans le quartier Est et le foyer Flamant au nord des Coudreaux.

Ce dispositif est complété par le **Pôle Santé-Senior-Handicap** (partie du Centre Communal d'Action Sociale) qui propose de nombreuses aides et allocations notamment pour les services et le maintien à domicile (service de transport en porte à porte, téléassistance, animations Générations Séniors).

Face à cette offre qui apparaît insuffisante au regard du vieillissement de la population et de l'augmentation de personnes âgées à prendre en charge, il sera nécessaire de prévoir à l'avenir une **politique de développement des équipements d'accueil des personnes des troisième et quatrième âges**, en s'appuyant notamment sur une étude fine des besoins d'équipements (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes, logements...) et de leur localisation potentielle. Il s'agira également de prévoir l'adaptation d'une partie des futurs logements à ce public précis.

Les moyens à mettre en œuvre pour le **maintien à domicile** sont également des enjeux importants, alors que le parc privé et social présente aujourd'hui d'importantes lacunes pour l'accueil de ce public en perte d'autonomie.

5.2.3.2 Accessibilité pour les personnes en situation de handicap

Depuis plusieurs années, la ville de Chelles travaille sur les problèmes rencontrés par ses concitoyens en situation de handicap. Tous les types de handicap sont abordés : moteur, sensoriel, cognitif et psychique.

Chelles développe les initiatives afin de faciliter aux personnes en situation de handicap :

- la vie quotidienne et citoyenne : adapter les démarches et l'information, travaux et aménagements d'accessibilité (notamment grâce à la Maison départementale des personnes handicapées), stationnement, accès à l'emploi et au logement (l'ESAT¹⁸ accueille 82 personnes) ;
- l'accès à la culture, aux loisirs et aux sports, en termes d'accessibilité aux équipements et aux salles, mais également en proposant des activités et un encadrement adaptés ;

¹⁸ Les ESAT, anciennement centres d'aides par le travail (CAT), permettent à une personne handicapée d'exercer une activité dans un milieu protégé si elle n'a pas acquis assez d'autonomie pour travailler en milieu ordinaire.

- l'intégration au sein des structures éducatives, grâce notamment aux quatre classes d'intégration scolaire en primaire (CLIS¹⁹), l'unité pédagogique d'intégration pour les enfants atteints de handicap visuel au collège Weczerka et à l'Institut Médico-Educatif Michel de Montaigne.

5.2.4 Une offre de soins élevée, mais d'importantes menaces

Aucun hôpital n'est implanté sur le territoire chellois, mais la population peut bénéficier :

- de l'hôpital privé de Marne et Chantereine, à 4 kilomètres du centre ville, sur la commune de Brou-sur-Chantereine, qui est un établissement de proximité pluridisciplinaire comptant, au total, 189 lits et 60 praticiens ;
- de l'hôpital intercommunal Le Raincy-Montfermeil, à 3 kilomètres du centre ville, à Montfermeil, qui offre 674 lits et plus de 150 praticiens (2 000 employés au total) ;
- du centre hospitalier général de Jossigny (anciennement à Lagny), à plus de 17 kilomètres, offrant près de 730 places.

Sur la commune, les habitants peuvent accéder :

- à tous les métiers de la santé : 35 médecins généralistes²⁰, spécialistes (dentistes, orthophonistes, pédicures-podologues...), ambulances, infirmières, laboratoires, kinésithérapeutes, etc. ;
- au centre médical Chilpéric, un centre de consultation de l'hôpital privé de Marne-et-Chantereine ;
- à un centre médico-psycho-pédagogique ;
- à une antenne de la Protection Maternelle et Infantile (PMI).

L'accessibilité potentielle localisée²¹ à Chelles pour les médecins généralistes libéraux, les chirurgiens-dentistes, les kinésithérapeutes, ou encore les pharmacies est ainsi largement dans la moyenne de l'agglomération parisienne. Mais, elle est très faible pour les médecins généralistes de moins de 40 ans, présentant un risque de dégradation de l'accès aux premiers soins dans les prochaines décennies.

Chelles comptabilise ainsi **235 équipements de santé**²², un nombre qui place la commune parmi les mieux dotées en offre de santé. Mais en prenant en compte l'aspect démographique, la ville compte 4,45 établissements de santé pour 1 000 habitants, un taux moyen au regard des villes voisines.

¹⁹ Classe pour l'inclusion scolaire

²⁰ Selon le site internet de la Ville de Chelles

²¹ L'indicateur d'Accessibilité potentielle localisée (APL) propose une approche renouvelée et améliorée de l'accès aux médecins généralistes libéraux, prenant en compte l'offre et la demande de soins à l'échelle de la commune. L'APL s'interprète comme une densité et constitue ainsi un outil complémentaire utile à l'observation et au pilotage de l'organisation des soins à un niveau local.

²² Selon datafrance.info ; Au sens large, incluant les praticiens, les hébergements, laboratoires...

Commune	Population (INSEE RP 2011)	Nombre établissements de santé (map.datafrance.info)	
		Au total	Pour 1000 habitants
Chelles	52817	235	4,45
Montfermeil	25963	145	5,58
Gagny	18876	159	8,42
Neuilly-sur-Marne	34005	122	3,59
Champs-sur-Marne	24499	106	4,33
Brou-sur-Chantereine	4324	42	9,71
Vaires-sur-Marne	12812	46	3,59
Noisy-le-Grand	62970	250	3,97
Torcy	22866	116	5,07

Cependant, **le vieillissement de la population pourrait entraîner un certain déficit de l'offre de soins sur le territoire, pour une partie de la population qui sera moins mobile**. Le manque certain de généralistes dans la prochaine décennie sera également une menace sérieuse de diminution d'une offre de soin de proximité.

5.2.5 Les structures d'aide sociale, un atout pour les résidents

Pour répondre aux besoins et pallier les difficultés nouvelles des familles, la ville mène une politique de solidarité et de lutte contre les injustices sociales en partenariat avec les associations locales, les professionnels mais aussi les habitants.

Cette solidarité s'adresse à tous les Chellois qui rencontrent des difficultés d'ordre social, professionnel, de logement, de santé, de mobilité ou de handicap.

La ville s'est donc dotée d'équipements importants pour mener à bien ces politiques :

- le Centre Communal d'Action Sociale : il développe les politiques de prévention et d'aides à l'accès au droit dans les domaines du logement, de la santé et les dispositifs proposés par les collectivités locales ; il oriente les personnes en difficultés sociales vers les acteurs institutionnels et associatifs ; il coordonne les actions en faveur des seniors ;
- la Maison de la Justice et du Droit : dépendant de la Communauté d'Agglomération de Marne et Chantereine, elle propose une réponse judiciaire adaptée et rapide aux petits litiges civils (consommation, voisinage, logement, ...) ou à certaines infractions pénales ;
- la Boutique des Familles : accueillant psychologue, médiateur, éducateur spécialisé ou encore travailleur social, cet espace apporte écoute et soutien pour toutes les questions de vie familiale ;
- la Maison de l'Emploi Intercommunale : regroupant le Service Emploi Intercommunal, la Mission Locale et Pôle Emploi, elle a pour but d'améliorer l'accompagnement du projet professionnel des usagers, et de proposer aux entreprises une offre de services adaptée en renforçant la complémentarité des partenaires déjà présents.

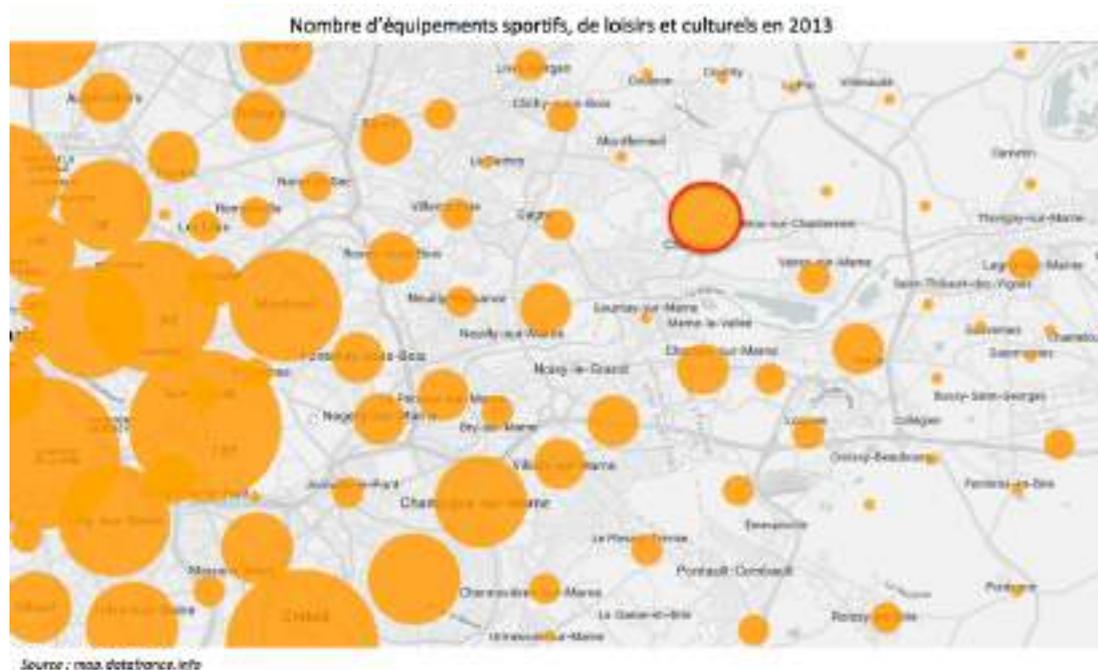
Chelles propose enfin 4 espaces socioculturels (Charlotte Delbo, Hubertine Auclert, Jean Moulin, les Coudreaux). Chacun est un foyer d'initiatives associant une équipe de professionnels, des habitants et des bénévoles qui s'investissent pour animer et améliorer leur cadre de vie. La mission des espaces socioculturels chellois est donc de faire vivre le quartier en plaçant au cœur de leur action les habitants. Ils ont aussi pour vocation de

favoriser l'éducation et l'expression culturelle de chacun, de renforcer les solidarités et de prévenir toutes les formes d'exclusion.

5.3 Un pôle de loisirs à l'échelle intercommunale

5.3.1 Un niveau d'équipements important à l'Est de la première couronne

Avec **49 équipements sportifs, de loisirs et culturels** comptabilisés en 2013²³, Chelles présente une concentration d'activités de loisirs importante, et certains équipements pourraient avoir un rayonnement assez important au regard du peu d'infrastructures des autres communes, intégrant une large partie de l'ouest de la Seine-et-Marne et quelques communes voisines de l'agglomération parisienne.



5.3.2 De nombreux équipements sportifs

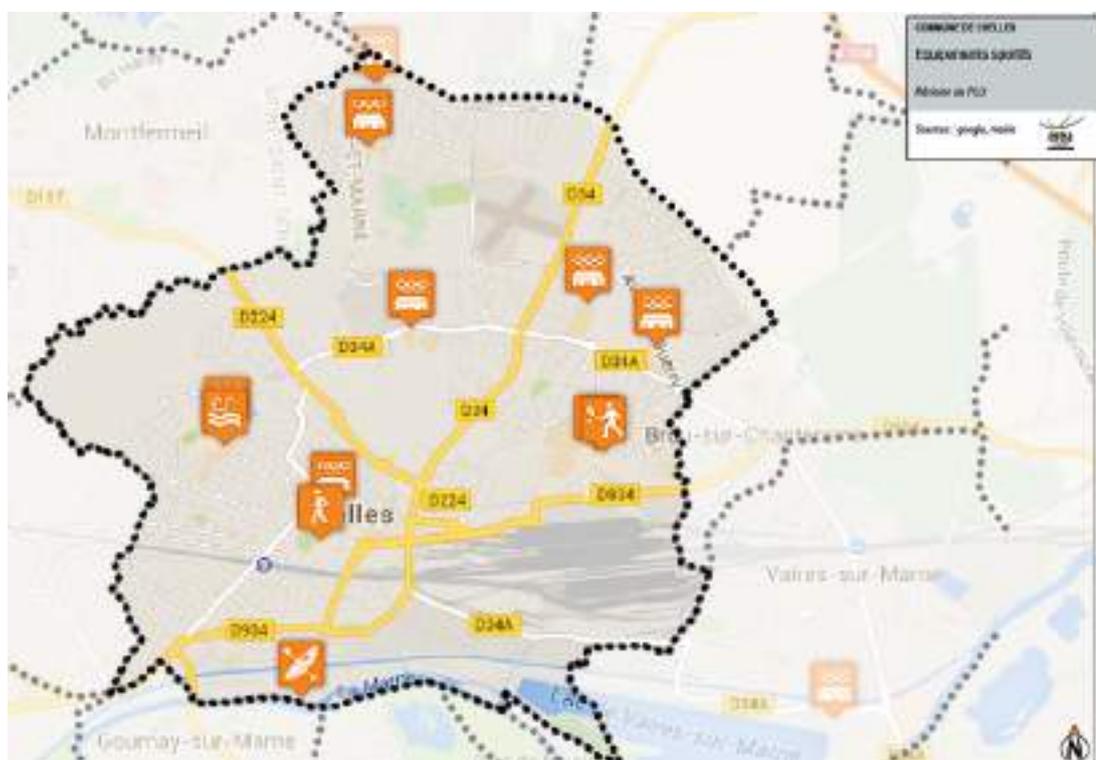
Chelles agit au titre de l'intérêt général pour le développement sportif sur son territoire, recherchant l'accès au sport pour le plus grand nombre, avec des équipements et des structures sportives diversifiées. Les Chellois peuvent ainsi bénéficier, pour leur activité sportive encadrée ou en accès libre :

- du centre nautique Robert Préault ;
- d'une base de canoë-kayak ;

²³ Selon map.datafrance.info

- de 8 gymnases ;
- du pôle tennistique Maurice Machoël ;
- du stade d'athlétisme Pierre Duport ;
- de 3 complexes sportifs Robert Busnel, Maurice Grouselle et Maurice Baquet ;
- de 6 terrains de jeux (quartier de la Fontaine, plaine de jeux des Coudreaux, équipement Chantereine et des Cressionnières, plateaux d'évolution Grande Prairie et du Mont-Chalâts) ;
- d'un skate parc ;
- d'un mini-golf.

La commune possède également l'école multisports qui permet aux enfants de pratiquer et découvrir une activité au travers des stages sportifs, durant l'année scolaire (le samedi matin) et les vacances.



Au total, la ville enregistre plus de 5 000 licenciés dans les 69 associations sportives qui couvrent près de 50 disciplines. Avec une offre de cette envergure, chaque quartier possède des infrastructures sportives qui permettent d'accéder aux activités sportives.

Avec la croissance démographique que devrait connaître la commune, **un ajustement entre les équipements sportifs et la population** pourrait être nécessaire, notamment en lien avec l'évolution des effectifs scolaires (gymnases par exemple). A l'heure actuelle, seul un projet de reconstruction d'un gymnase est étudié en lien avec la création du collège, en remplacement d'un gymnase existant. Ce projet ne permettra donc pas une augmentation de l'offre en équipements sportifs.

5.3.3 Des équipements de loisirs au rayonnement intercommunal

En parallèle des équipements sportifs, la ville de Chelles a développé de nombreuses infrastructures et activités pour que les Chellois aient accès à des loisirs diversifiés et de qualité.

La ville propose ainsi :

- le Centre d'Arts Plastiques de Chelles, implanté sur trois sites de la ville, propose tout au long de l'année des actions de loisirs et d'éducation autour du graphisme, du volume et de l'image ;
- le Conservatoire de musique, qui assure un enseignement initial de la musique et se mobilise au quotidien pour favoriser la rencontre entre les usagers, les œuvres et les artistes, et, à travers et au-delà de l'enseignement, à rendre les élèves acteurs de la vie artistique et culturelle locale. Une école de musique fait partie de ce Conservatoire depuis 2007 et comptabilise 750 élèves pour 55 enseignants ;
- « l'Atelier », un espace regroupant toutes les formes d'expression artistique, culturelle ou sportive. Il s'agit de donner une impulsion nouvelle pour promouvoir et valoriser toutes les expériences et le potentiel créatif et sportif des jeunes.

De nombreuses et diverses associations participent à la vie culturelle et récréative à Chelles. Toutefois, certaines d'entre elles sont hébergées dans les écoles, ce qui pose des **problèmes de cohabitation**. Un **manque certain de salles polyvalentes** est ainsi identifié pour l'accueil des associations et des centres de loisirs.

Les habitants peuvent également bénéficier de **12 parcs et jardins** répartis sur l'ensemble de la commune et créant de réels « poumons verts » au sein des secteurs bâtis.



5.3.4 Des équipements culturels à valoriser

En proposant une offre de proximité mais également des équipements au **rayonnement intercommunal**, voire au-delà, Chelles présente de nombreux équipements culturels qui assurent à la ville un certain attrait :

- l'Université Interâges Yvon Nique qui, depuis 11 ans, est un lieu d'échanges culturels et de savoirs ouvert à tous. Elle propose chaque année un programme riche et varié de conférences, rencontres/débats, sorties culturelles, ciné/clubs, stages et cycles de cours. Preuve de son succès grandissant et de la qualité de sa programmation, l'Université Interâges compte désormais 660 adhérents avec en moyenne 120 personnes à chaque conférence ;
- la médiathèque (Jean-Pierre Vernant) et la bibliothèque (Olympe de Gouges) présentes sur la ville font partie du réseau de lecture publique de la Communauté d'agglomération de Marne et Chantieraine. Elles proposent des collections documentaires jeunesse et adulte, des accès multimédia et des rendez-vous tout public tout au long de la saison culturelle ;
- le cinéma « Etoile - Cosmos », qui diffuse notamment des films d'Art et d'essai ;
- les églises, centres d'art contemporain (Sainte-Croix et Saint-Georges), dont la programmation favorise la découverte de pratiques artistiques contemporaines investissant et questionnant les notions de territoire (architectural, urbain, historique ou encore paysager) et de ses usages ;
- le théâtre de Chelles ;
- le musée Alfred Bonno, présentant de riches collections archéologiques provenant en grande partie de fouilles effectuées sur le site même de la commune ;
- les Cuizines, scène de musiques actuelles qui accueille plus de 30 concerts à l'année et dispose de quatre studios de répétition et d'un studio d'enregistrement.

Le **Musée des Transports urbains**, qui devrait ouvrir ses portes à court/moyen terme, sera un atout important pour Chelles, puisque de **rayonnement régional**. Marqué par le monde des transports avec le triage ou encore la cité Cheminote, ce projet s'inscrit au cœur de la dynamique engagée par le métro du Grand Paris. Avec ce musée, Chelles bénéficiera d'un équipement important tout en marquant l'identité du territoire.



5.4 L'aérodrome de Chelles

L'aérodrome de tourisme, ouvert en 1934, constitue une particularité de Chelles. Il s'intègre au « croissant vert » formé d'ouest en est par les espaces naturels désormais préservés au cœur même du territoire communal.

L'aérodrome a été cédé par l'Etat à Aéroport de Paris (ADP) en 2005. Il est peu fréquenté même si le nombre de mouvements enregistrés a nettement augmenté (de 14 860 en 2010 à 38 000 en 2014²⁴). Il ne s'agit toutefois que de mouvements non commerciaux locaux.

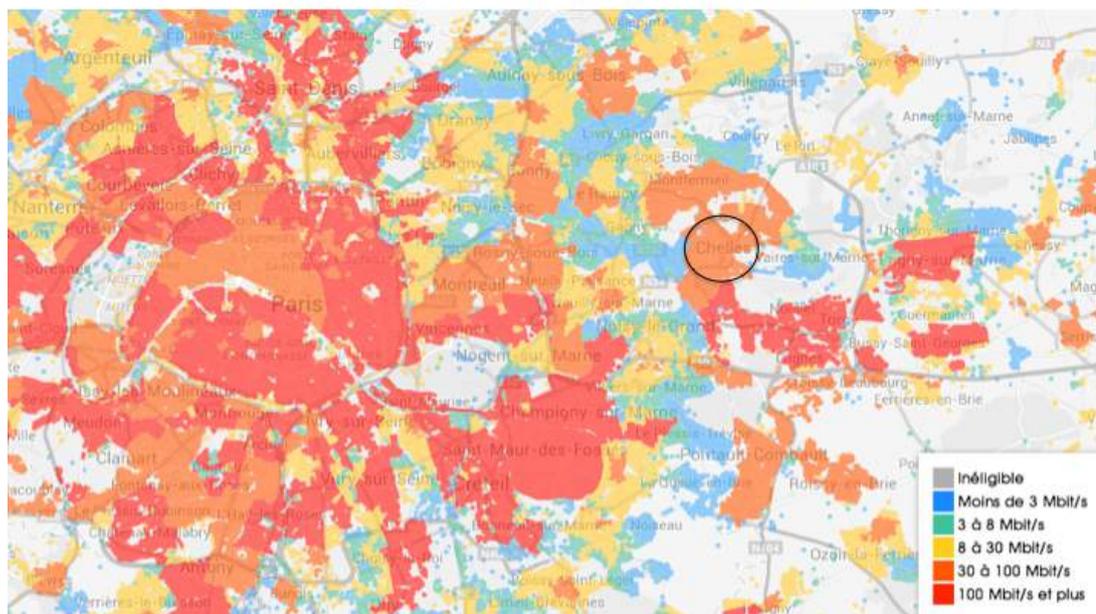
Les servitudes aéronautiques restreignent la possibilité de nouvelles constructions à ses abords.

La proximité directe des habitations provoque quelques nuisances et tensions dues au non respect des plans de vol par certains pilotes.

5.5 Couverture numérique : vers un Très Haut Débit en fibre ?

Située en limite de l'agglomération parisienne, la couverture numérique sur Chelles est relativement bonne, notamment par rapport aux communes qui ne font pas partie de l'agglomération parisienne. La commune bénéficie du très haut débit via le réseau câblé. Mais les débits sont nettement inférieurs à ceux du cœur d'agglomération.

Eligibilité des logements et locaux professionnels au réseau câblé



Source : Observatoire France THD

Le Conseil départemental de la Seine-et-Marne œuvre depuis 2004 pour améliorer la couverture Internet sur l'ensemble de son territoire. Après la réalisation d'un réseau de fibre

²⁴ Source : Union des Aéroports Français

optique de 1 300 kilomètres, une nouvelle étape ambitieuse pour la réduction de la fracture numérique est lancée. Elle consiste à déployer de nouvelles infrastructures permettant d'apporter le Très Haut Débit Internet à tous les Seine-et-Marnais.

Aussi, la création du Syndicat mixte « Seine-et-Marne Numérique » dote le département d'une structure à même de déployer les réseaux du futur, notamment de la fibre optique, jusque chez l'habitant (FTTH), dans le cadre du Schéma directeur territorial d'aménagement numérique (SDTAN) adopté par le Conseil départemental. Depuis mars 2015, Seine-et-Marne numérique confie à Covage, via une délégation de service public, le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné.

La ville de Chelles, ainsi que la Communauté d'Agglomération de Marne et Chantereine, n'ont pas adhéré à ce syndicat mixte. Le déploiement de la fibre sur le territoire chellois devait être réalisé par SFR en cofinancement avec Orange, mais les investissements sont gelés.

Selon le document réalisé par le département de la Seine-et-Marne intitulé Aménagement Numérique – Pratique, *« il est vivement conseillé aux collectivités locales de profiter de chaque chantier de génie civil sur son territoire (enfouissement de réseaux, rénovation de chaussées, etc.) pour étudier la mise en œuvre de fourreaux (conduits souterrains dans lesquels pourront être passés ultérieurement des câbles de fibres optiques) dans les tranchées ouvertes, et des chambres de tirage ou de raccordement associées (...). Ces réseaux doivent ensuite rester la propriété des collectivités, ils constituent un patrimoine public stratégique ».*

Cette technologie FTTH du Très Haut Débit offre des débits potentiellement illimités aux particuliers et aux professionnels, permettant le développement de nombreux usages simultanés : téléphonie, internet, télévision, travail à domicile, stockage sécurisé de données, enseignement interactif, démarches administratives dématérialisées, etc. Le développement de cette technologie pourra être un atout d'attractivité pour les entreprises en début de phase, et deviendra une offre nécessaire à la fin de l'opération pour maintenir les activités sur le territoire.

Enfin, Chelles bénéficie d'une très bonne couverture sur les réseaux antérieurs à la 3G, une bonne couverture sur le réseau 3G, et une couverture faible à moyenne (selon les opérateurs) pour la 4G.

5.6 Synthèse : maintenir l'offre d'équipements aux résidents et développer son rayonnement

Chelles présente un niveau d'équipements important et adapté à la demande actuelle, mais la hausse de la population liée aux dynamiques métropolitaines va entraîner des besoins supplémentaires qu'il convient d'anticiper.

Plus spécifiquement, de forts enjeux résident dans l'adaptation des capacités d'accueil pour la petite enfance et l'enseignement élémentaire liés à la croissance démographique et au solde naturel important. Pour maintenir une certaine proximité et une vie de quartier, la répartition spatiale des structures d'accueil pourrait être évaluée selon les perspectives démographiques de chaque quartier. A moyen terme, l'adaptation de capacités d'accueil dans le secondaire serait également nécessaire.

Chelles pourra également profiter du Grand Paris Express pour développer des structures d'accueil pour les étudiants, pour qui les universités du sud-est parisien seront facilement accessibles.

L'offre pour les personnes âgées semble dès aujourd'hui insuffisante, alors même que la demande devrait considérablement augmenter dans la prochaine décennie. Le développement des équipements d'accueil devrait répondre au vieillissement de la population, tout en multipliant les services de maintien à domicile.

L'accès aux soins est en revanche très bonne, la population bénéficiant de nombreux généralistes et spécialistes sur la commune, et de plusieurs hôpitaux à proximité. Toutefois, un risque non négligeable de dégradation de l'offre, due à la fois à une augmentation des besoins liés au vieillissement de la population et à la faible présence de jeunes praticiens, présente une menace importante.

La commune bénéficie par ailleurs d'équipements sportifs et de loisirs de qualité qui assurent une bonne accessibilité aux activités pour les Chellois et les habitants des communes limitrophes. De plus, les nombreux parcs de la commune contribuent au plaisir récréatif des Chellois et permettent d'assurer un cadre paysager remarquable dans la commune.

Si elle présente de nombreux équipements culturels, Chelles ne tire cependant pas beaucoup d'attrait de ceux-ci, la plupart des structures rayonnant uniquement sur les communes voisines. Cependant, la ville bénéficiera ; à court/moyen terme, du Musée des transports urbains, à vocation régional. Une opportunité à saisir pour marquer l'identité historique, patrimoniale et culturelle de la commune.

En réponse aux évolutions démographiques sur la commune, le PLU vise à :

- Adapter l'offre en équipements en conservant une capacité d'accueil et une qualité suffisante pour tous les publics, notamment pour une population scolarisée en forte augmentation ;
- Identifier les besoins en foncier nécessaire à l'évolution des équipements ou la création de nouvelles structures.

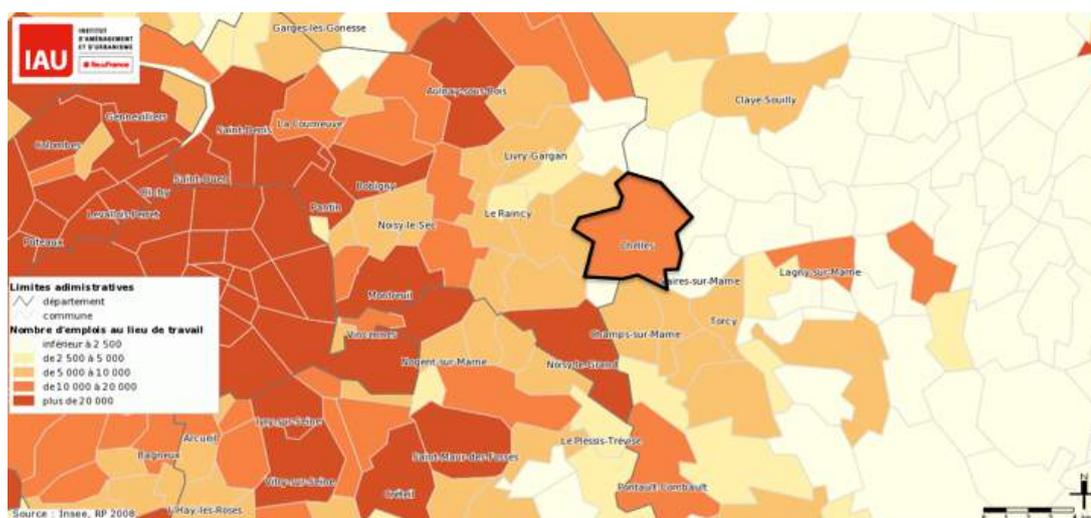
6. Chelles : un rôle économique dans le dynamisme métropolitain

6.1 Une place importante entre la métropole et la Seine-et-Marne

6.1.1 Un territoire attractif...

La commune de Chelles est intégrée à la zone d'emploi²⁵ de Paris, la plus importante en France avec ses 4 millions d'actifs et ses 3,5 millions d'emplois (en 2011). Au sein de cet espace moteur de l'économie nationale, Chelles connaît alors des dynamiques importantes.

De plus, à la limite avec la zone d'emploi de Marne-la-Vallée, Chelles bénéficie également des dynamiques de celle-ci et de sa proximité au cluster Descartes développé dans le cadre du Grand Paris. Avec près de 3 500 salariés répartis dans un parc d'activités de plus de 350 établissements, le développement de ce cluster pour l'innovation urbaine, qui a l'ambition de devenir la référence mondiale en la matière, est une opportunité à saisir pour la commune.



Chelles est ainsi un **pôle économique important au sein du département de Seine-et-Marne avec 13 088 emplois en 2012.**

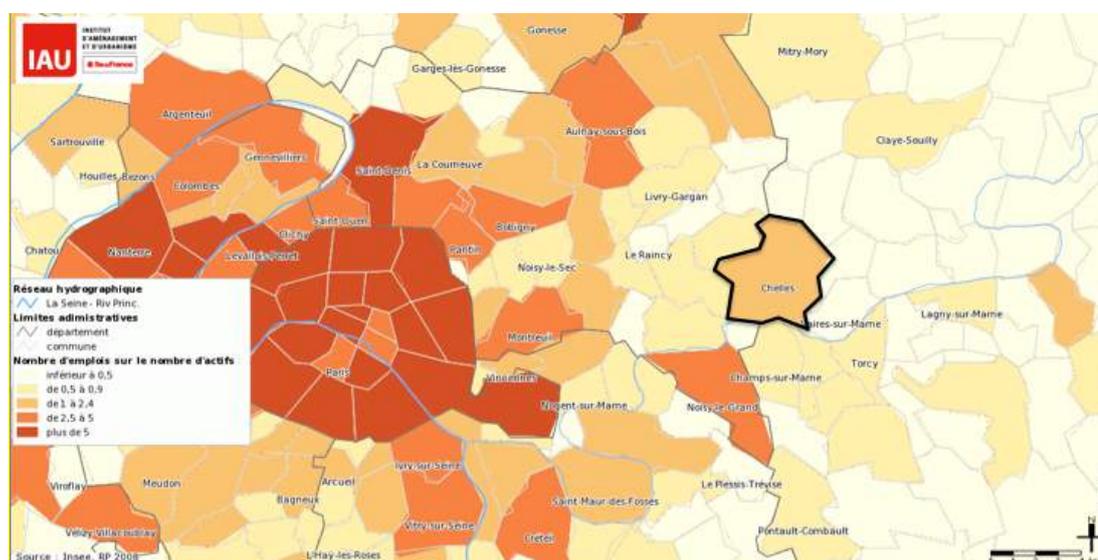
Entre 2006 et 2011, Chelles a connu une augmentation de l'emploi qui est supérieure aux moyennes supra communales. **Le volume d'emploi a en effet augmenté de 3,79% à Chelles**, contre 3,73% dans la zone d'emploi parisienne et 2,95% en Seine-et-Marne. La commune se présente ainsi comme l'un des territoires les plus dynamiques et les plus attractifs pour l'emploi depuis 2006.

²⁵ Une zone d'emploi est un espace géographique à l'intérieur duquel la plupart des actifs résident et travaillent, et dans lequel les établissements peuvent trouver l'essentiel de la main d'œuvre nécessaire pour occuper les emplois offerts (INSEE)

6.1.2 ... Mais une fonction très résidentielle

Alors que le nombre d'emplois a augmenté de 3,79% entre 2006 et 2011, **le nombre d'actifs a lui augmenté de 7,53%**. **L'indicateur de concentration d'emploi ne s'élevait ainsi qu'à 56,6**, contre 58,6 en 2006, bien en deçà de la moyenne de la zone d'emploi (125,7 emplois pour 100 actifs) et même de Seine-et-Marne (72,3).

Cet indicateur de concentration d'emploi a d'ailleurs baissé à Chelles entre 2006 et 2011 (- 2 points) alors qu'il est resté stable dans la zone d'emploi parisienne et dans l'agglomération parisienne. Cela traduit une certaine attractivité du territoire pour de nouveaux emplois, mais qui ne compense pas l'augmentation du nombre d'actifs résidents.



Ainsi, seuls 20,5% de la population active occupée travaillaient dans la commune contre 22,4% en 2006. A l'inverse, la proportion d'actifs occupés travaillant en Ile-de-France (hors Seine-et-Marne) était de 63,3%. Enfin, près de 15% des résidents travaillaient dans une autre commune seine-et-marnaise.

L'attractivité résidentielle de Chelles est donc surtout couplée au développement de l'emploi en Ile-de-France. De nombreux actifs décident de vivre dans la commune, tout en continuant à travailler dans le cœur de l'agglomération parisienne, ce qui modifie toutefois la structure de la population active résidente.

6.2 De nombreuses infrastructures d'accueil pour les entreprises

6.2.1 Les pôles d'activités

L'attractivité de la commune pour les emplois et les établissements²⁶, notamment des PME-PMI et des artisans-commerçants, s'est appuyée sur le développement de pôles d'activités diversifiés, qui continuent à s'étendre.

Le territoire de Chelles bénéficie ainsi de :

- deux pôles accueillant les activités tertiaires et commerciales :
 - le pôle tertiaire Centre Gare accueille 2 500 m² de bureaux neufs, livrés en 2008/2009;
 - le centre commercial Chelles 2 a été rénové de 2004 à 2006 puis en 2013-2014 et se nomme désormais Terre-Ciel. Il accueille plus de 100 commerces, dont le tiers est composé de grandes enseignes nationales. Le site est construit autour de Carrefour, l'un des principaux employeurs sur la commune ;
- deux sites pour les Petites et Moyennes Entreprises (PME) et Petites et Moyennes Industries (PMI) :
 - l'Espace d'Activités Economiques de la Tuilerie, créée en 1989 et qui accueille plus de 200 entreprises employant près de 2 000 personnes. Certains terrains de l'extension sont en cours de commercialisation (2,1 hectares) ;
 - la zone industrielle de la Trentaine, développée dès 1948 sur plus de 50 hectares accueille 1 600 emplois dans 140 entreprises surtout industrielles. Le site a été en partie renouvelé, notamment pour le secteur commercial avenue de Sylvie. Toutefois, le plan de prévention du risque d'inondation (PPRI) et le plan des surfaces submersibles (PSS) gèlent la constructibilité d'une grande partie de ce secteur et toute requalification d'ampleur ;
- le développement des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) permettront également d'offrir des infrastructures pour les activités économiques, notamment en proposant des locaux pour les commerces, les services et les bureaux :
 - inscrit dans le cadre de la ZAC Centre-Gare, une offre de 7 500 m² supplémentaires (dont 5 000 programmés²⁷) sera développée pour ce centre tertiaire qui bénéficiera d'une desserte accrue grâce au Grand Paris Express ;
 - la ZAC de la Madeleine, qui s'étend sur 2 hectares ;
 - le projet de la ZAC Eco-quartier Castermant prévoit des surfaces dédiées aux activités économiques.

²⁶ L'établissement est une unité de production géographiquement individualisée, mais juridiquement dépendante de l'entreprise. Un établissement produit des biens ou des services : ce peut être une usine, une boulangerie, un magasin de vêtements, un des hôtels d'une chaîne hôtelière, la « boutique » d'un réparateur de matériel informatique...L'établissement, unité de production, constitue le niveau le mieux adapté à une approche géographique de l'économie. (INSEE)

²⁷ Selon le site internet de la Communauté d'Agglomération de Marne et Chantereine



Source : Les parcs d'activités de Marne et Chantierne, état des lieux Octobre 2014, mise à jour erca-conseil, juillet 2015

6.2.2 Un projet visant à renforcer l'attractivité économique communale : le projet Sud Triage

La zone du Sud Triage possède une position attractive au niveau de l'Île-de-France du fait d'une localisation géographique permettant une proximité avec Paris tout en maintenant une charge foncière attractive.

Dans le cadre du développement de la ZAC Sud Triage (surface totale de 22ha), une offre de 8 à 9 hectares de terrains cessibles est proposée pour un projet de reconversion économique qui prévoit la création d'un parc d'activités pouvant accueillir **jusqu'à 600 emplois**. En offrant une accessibilité au réseau ferré et en profitant de sa proximité avec le tissu d'entreprises existant (notamment de la ZI de la Trentaine), le potentiel du site réside principalement dans le développement d'une logistique utilisant le fret.

En octobre 2014, deux demandes d'implantations (du Syndicat des Transports d'Ile-de-France et d'une entreprise de logistique) auraient pu permettre d'occuper l'essentiel des terrains cessibles.

A l'instar des problèmes repérés pour le développement de la ZI de la Trentaine, le secteur de Sud Triage est cependant contraint dans son développement par le caractère inondable d'une partie des terrains, une accessibilité routière peu évidente, la forte présence de cimenteries et des externalités qu'ils génèrent (poussière, transit du ciment, embranchement des voies ferrées). Une partie des terrains sont également concernés par une problématique de pollution des sols.

Enfin, le développement urbain du secteur, combinant activités et habitat, limite l'implantation d'entreprises qui pourraient engendrer des nuisances pour les résidents proches.

6.2.3 Un positionnement concurrentiel à développer

6.2.3.1 *Un territoire de plus en plus compétitif*

La Communauté d'Agglomération de Marne et Chantereine (CAMC) comptait 178 hectares dédiés aux activités économiques en 2011. Malgré les extensions réalisées, la CAMC offre encore des zones d'activités économiques de taille relativement modeste (20 à 40 hectares) au regard de celle d'ensembles concurrents développés sur des territoires limitrophes, tels que Val d'Europe (400 ha) ou Paris Est (393 ha).

La distance de la commune de Chelles par rapport à ces pôles économiques majeurs permet également de maintenir un coût du foncier et de l'immobilier d'entreprise qui lui permet de rester compétitive et attractive alors qu'elle bénéficie de bonnes liaisons avec les axes de transports majeurs.

Pendant que la compétitivité des territoires environnants se dégrade, notamment à l'est de la Seine-Saint-Denis et au nord de la Seine-et-Marne, l'agglomération profite d'une valorisation accrue de ses projets en cours qui devient un atout important pour améliorer l'équilibre emploi/habitat qui ne pourra sans doute être atteint si les infrastructures d'accueil ne sont pas plus développées.

6.2.3.2 *L'atout du cluster Descartes*

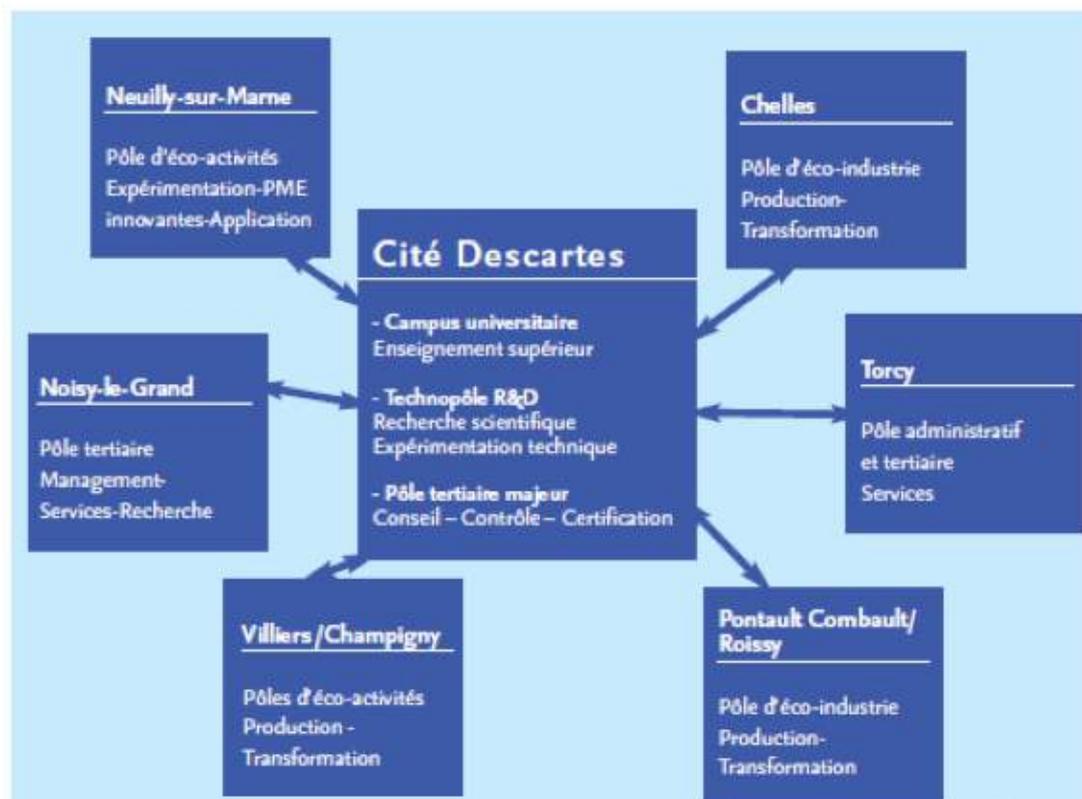
Malgré un positionnement relativement excentré de Chelles par rapport à ces pôles majeurs, la commune peut toutefois s'appuyer sur sa proximité avec le pôle de Marne-la-Vallée et à son intégration dans le cluster Descartes.

Le Cluster Descartes a pour objectif de devenir un **pôle d'excellence sur la conception de la ville durable** : éco construction, nouveaux matériaux, énergies dans les bâtiments et nouveaux services liés à la mobilité, technologie numérique...

Alors que le cluster Descartes est en position de rayonner sur l'ensemble de l'est parisien, chacune des polarités du cluster pourra créer des liens avec le pôle scientifique et technique et décliner leurs propres compétences.

De ce point de vue, les zones d'activités à Chelles tendent à favoriser la diversification des PME-PMI, alors que les nouveaux projets devraient permettre de proposer une offre plus

qualitative pouvant être dédiées à certaines cibles d'entreprises (logistique, éco-industries, mobilités) notamment sur la zone Sud Triage.



Source : Etude stratégique de développement économique et commercial, Groupe Adit – Sofred Consultants, 2011

6.3 Une population active tournée vers le cœur d'agglomération

6.3.1 Les évolutions socioprofessionnelles bénéfiques pour l'emploi

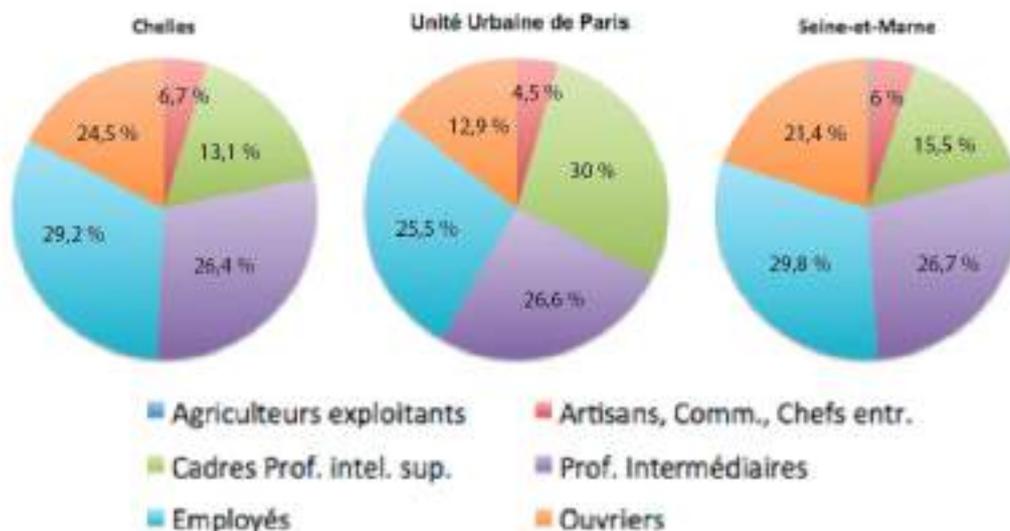
En 2012, Chelles enregistrait 26 412 actifs résidents dont 23 311 occupant un emploi. Le taux d'activité²⁸ de la commune, identique à celui du département et de l'agglomération parisienne, était très élevé et très supérieur à la moyenne nationale (76% contre 70%).

Le taux d'emploi²⁹ était égal à 67%, comparable à la moyenne départementale et de l'unité urbaine parisienne.

²⁸ Le taux d'activité correspond au rapport entre la population active et la population totale de 15 à 64 ans

²⁹ Le taux d'emploi mesure le rapport entre la population active occupée et la population en âge de travailler

Répartition de la population active par catégories socioprofessionnelles en 2012



Source : INSEE, RP 2012

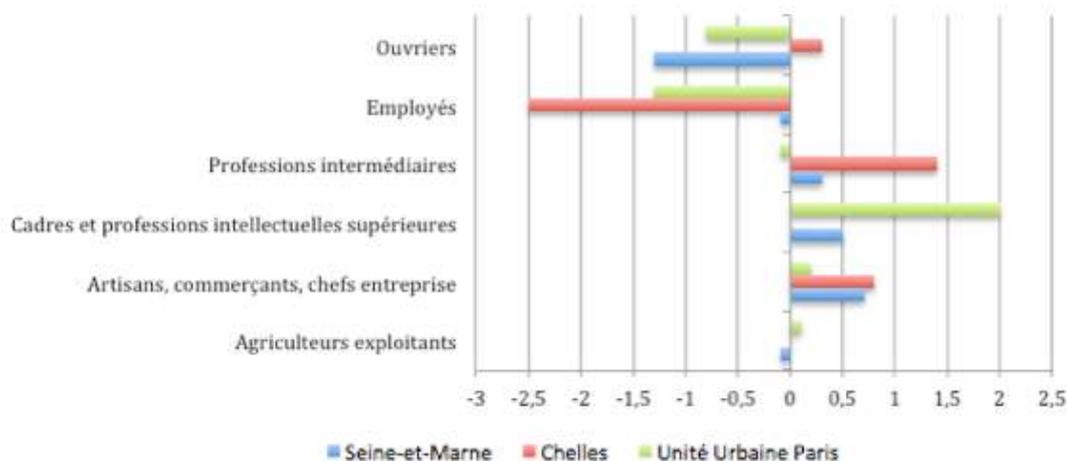
Cependant, la composition socioprofessionnelle de la population active chelloise était sensiblement différente à la fois de l'agglomération parisienne et de la Seine-et-Marne :

- la part de cadres et professions intellectuelles supérieures est nettement inférieure à Chelles par rapport à l'unité urbaine parisienne (13% contre 30%), mais traduit sa proximité avec les dynamiques métropolitaines par rapport au reste du département ;
- la proportion d'ouvriers sensiblement supérieur à Chelles qu'en Seine-et-Marne (24,5% et 21,4%), et tient encore une place non négligeable dans la population active ;
- la commune est surtout caractérisée par la surreprésentation des professions intermédiaires et des employés, reflétant bien sa localisation entre le marché du travail du cœur d'agglomération intensif en fonctions supérieures et celui de la deuxième couronne.

Depuis 2006, cette spécificité s'accroît à Chelles. En effet, la proportion de professions intermédiaires a augmenté plus fortement qu'en Seine-et-Marne, mais l'augmentation des cadres est quasi nulle alors qu'elle a été considérable dans l'unité urbaine parisienne.

Chelles peut également appuyer son développement sur une certaine attractivité pour les artisans, commerçants et chefs d'entreprise.

**Evolution de la proportion de catégories socioprofessionnelles dans la population active
(en point de pourcentage entre 2006 et 2011)**



Source : INSEE, RP 2011

6.3.2 Les risques d'un chômage vecteur d'inégalités

Après une augmentation importante entre 2006 et 2008 (passant de 7,3% à 9,9%), la part de chômage³⁰ a reculé et était, en 2011, à 8,3%, traduisant l'arrivée conséquente d'actifs occupés.

Le taux de chômage³¹ s'élevait lui à 11,3% contre 10% en 2006. L'augmentation du taux de chômage est cohérente avec les difficultés de l'emploi constatées globalement en France, auxquelles Chelles ne déroge pas. Cette augmentation est moins marquée qu'en moyenne dans la région et la zone d'emploi, mais davantage qu'en Seine-et-Marne.

Toutefois, le taux de chômage atteignait 28,5% pour les hommes âgés de 15 à 24 ans et 23,1% pour les femmes. Des taux importants et qui présentent des risques de fragilisation et de paupérisation accrue pour cette population.

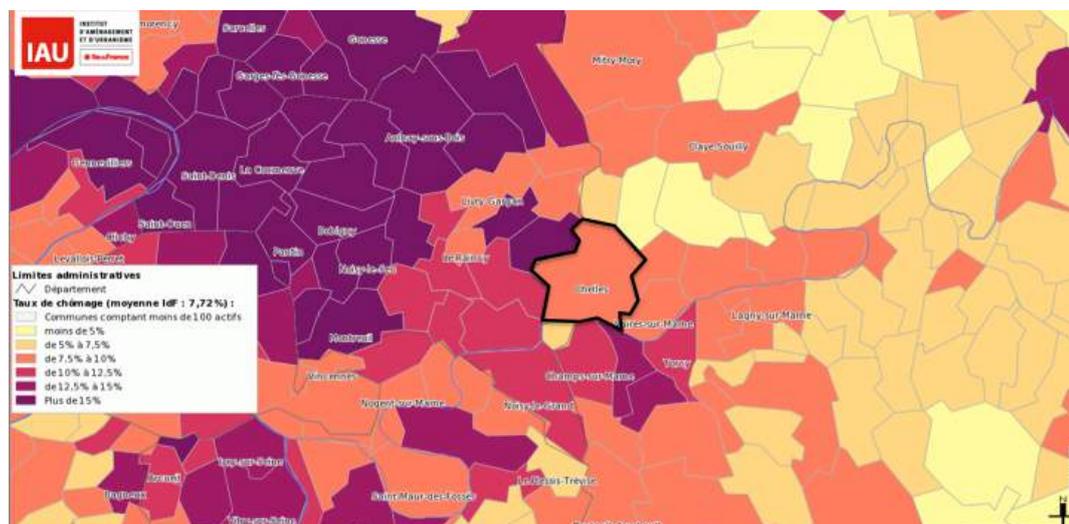
Au sein de la commune, le chômage touche les quartiers de la même manière. Même si les « *Coudreaux* » reste le quartier le plus touché, avec 13% de taux de chômage, la différence avec le quartier le moins touché, celui de « *Mont-Châlats* » (9,8%), n'est que peu importante.

Cette relative homogénéité des risques de chômage traduit la mixité sociale dans les quartiers, même si les quartiers concentrant le plus d'ouvriers sont les plus touchés. Cependant, les relations entre chômage et niveau de diplôme ne sont que peu significatives.

Selon les données Pôle Emploi, en 2012, Chelles comptait ainsi 3 213 chômeurs dont 34% étaient à la recherche d'un emploi depuis plus d'un an.

³⁰ Nombre de chômeurs dans la population totale de 15 à 64 ans

³¹ Nombre de chômeurs dans la population active



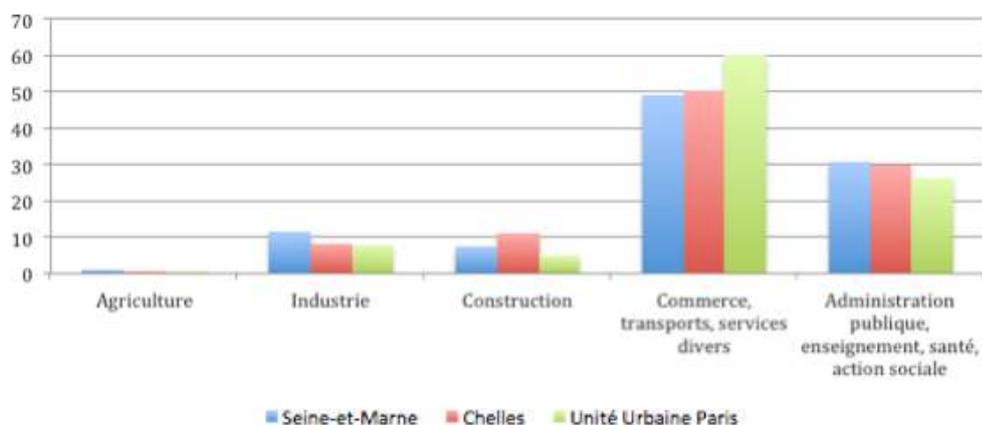
6.4 Les caractéristiques de l'emploi à Chelles

6.4.1 Des emplois de deuxième couronne

La répartition des emplois par secteur d'activités illustre une nouvelle fois la place de Chelles au sein de l'agglomération parisienne. Ainsi la part de commerces et de services est encore très inférieure à la proportion dans l'unité urbaine de Paris, alors que les emplois industriels occupent encore un rang important à Chelles, comme en Seine-et-Marne.

De plus, la commune se démarque nettement par la **surreprésentation des emplois dans le domaine de la construction**, ceci s'expliquant par la présence de grandes entreprises sur la zone de triage.

Répartition de l'emploi par secteurs d'activité en 2011

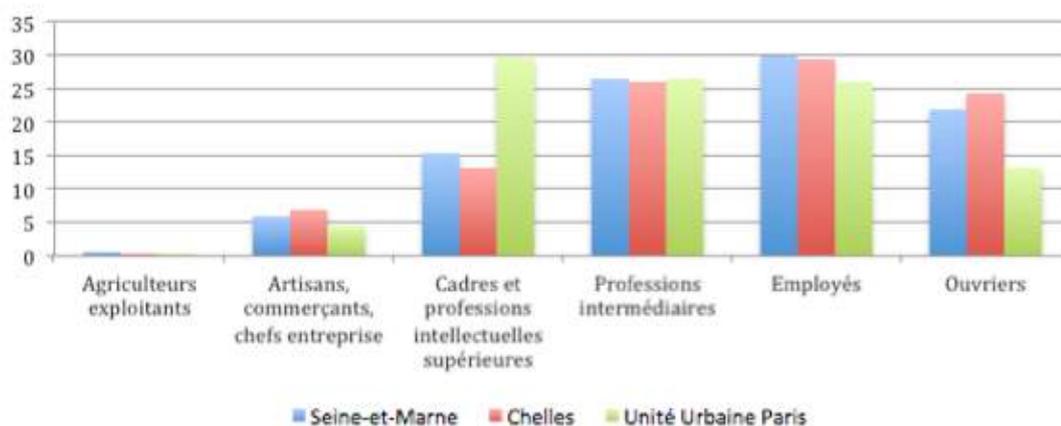


Source : INSEE, RP 2011

Au regard de la structure des emplois selon les catégories socio-professionnelles des salariés, Chelles se démarque par des spécificités à la fois par rapport au département et à l'agglomération parisienne :

- très peu d'emplois sont occupés par des cadres dont la proportion est même inférieure à celle du département, alors que celle des cadres résidents est supérieure dans la commune ;
- près d'un emploi sur quatre est occupé par un ouvrier (24,4%), une proportion presque deux fois supérieure à celle de l'agglomération parisienne. Alors que seuls 17% des actifs résidant à Chelles sont ouvriers, la commune attire nettement ces salariés, principalement dans les grandes entreprises de construction ;
- une part non négligeable d'artisans qui représentent 7% des emplois.

Répartition de l'emploi par catégories socioprofessionnelles en 2011



Source : INSEE, RP 2011

6.4.2 La tertiarisation de l'économie

Les évolutions de la structure des emplois à Chelles traduisent la tertiarisation de son économie et illustrent les évolutions socio-professionnelles de la population qui y réside et qui y travaille.

La proportion d'emplois dans les commerces et services a ainsi nettement augmenté depuis 2006, alors que celle d'emplois industriels a diminué. Cette tertiarisation de l'économie s'est accompagnée d'une importante augmentation de la part des emplois occupés par les professions intermédiaires ainsi que des artisans, commerçants et chefs d'entreprises.



Source : INSEE, RP 2011

Les évolutions des caractéristiques des emplois à Chelles illustrent toutefois un certain retrait par rapport à la dynamique métropolitaine qui présente une augmentation des commerces et des cadres, à la place de l'industrie et des ouvriers, beaucoup plus importante.

A l'instar de ses caractéristiques démographiques, et de la population résidente, Chelles se positionne comme un espace tourné vers l'agglomération parisienne, mais dont les attributs restent relativement proches de ceux de la Seine-et-Marne.

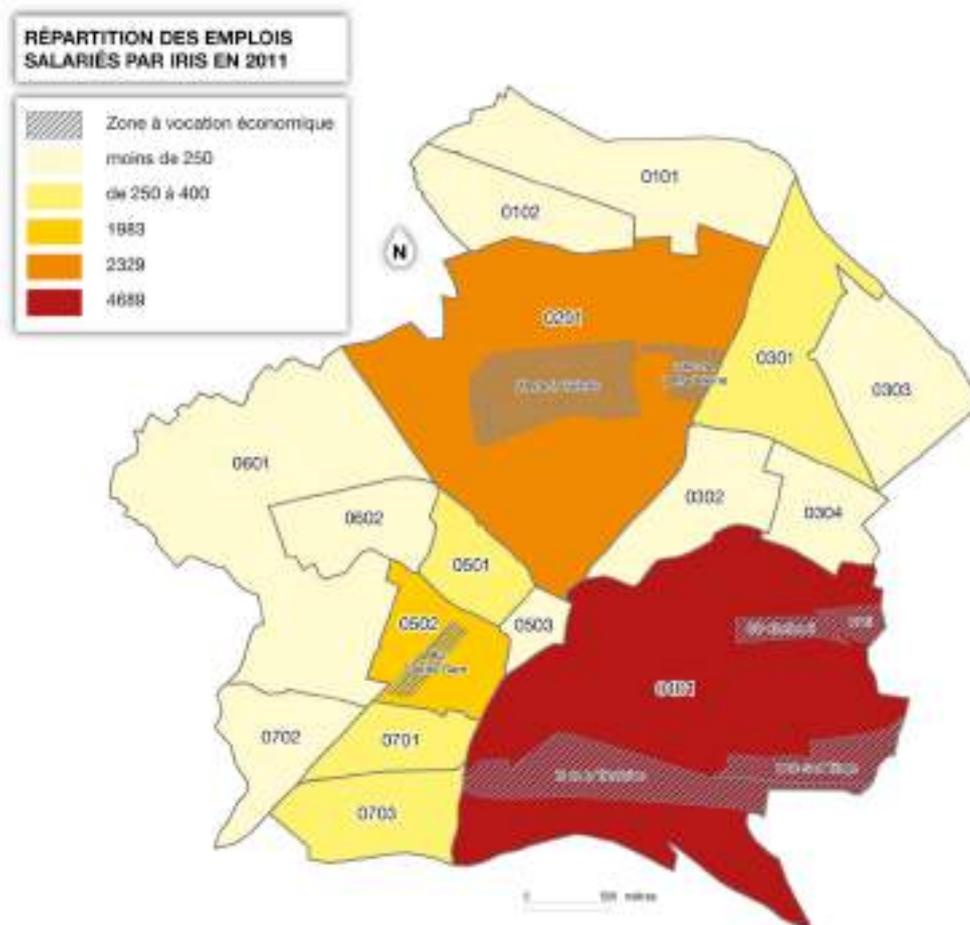
La spécialisation de son appareil productif dans les activités de construction pourrait être un véritable atout à développer pour la commune, notamment en intégrant les objectifs d'innovation et de développement durable dans l'éco-construction et l'efficacité énergétique que développe le cluster Descartes.

6.4.3 Une répartition inégale de l'offre d'emplois

La répartition spatiale de l'emploi a largement suivi le développement des nombreuses zones d'activités et la réindustrialisation de nouvelles zones, notamment celles du sud de la commune, qui ont attiré de grandes entreprises. **Trois quartiers concentrent donc 80% des salariés sur la commune.**

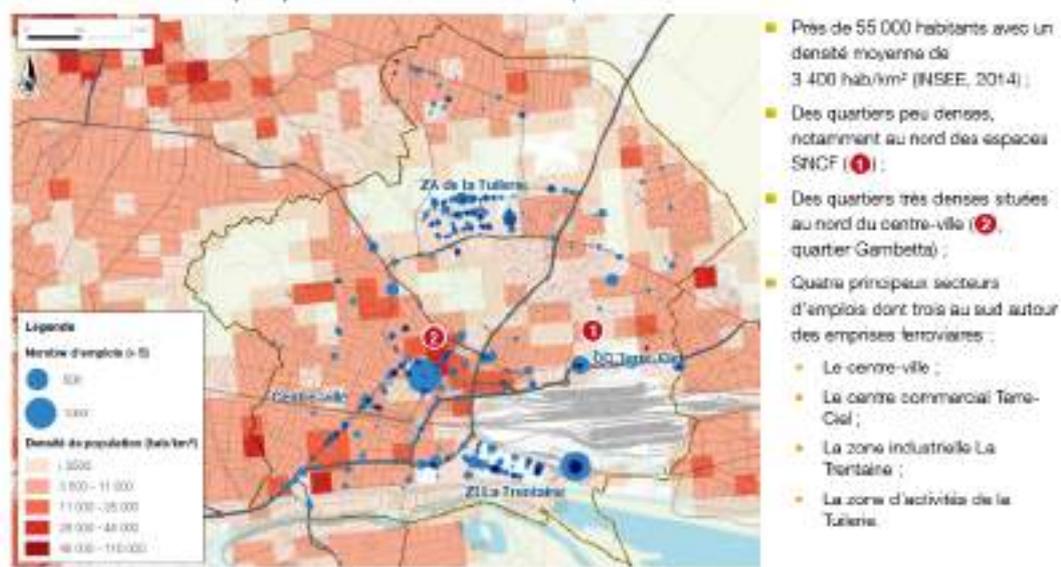
Ces emplois salariés, qui représentent 92% des emplois à Chelles, sont ainsi concentrés dans l'îlot IRIS « *Sud SNCF* » qui bénéficie de la zone de Triage et de la ZI de la Trentaine, et qui accueille 39% des salariés de la commune.

L'îlot IRIS « *Mont-Châlats* », où se situe la Zone d'Activité de la Tuilerie, concentre 19% de l'effectif salarié sur Chelles alors que le « *Centre-Ville* » qui bénéficie d'une artère commerçante enregistre 20% des salariés.



Source : INSEE, RP 2011

Densité de population et emplois



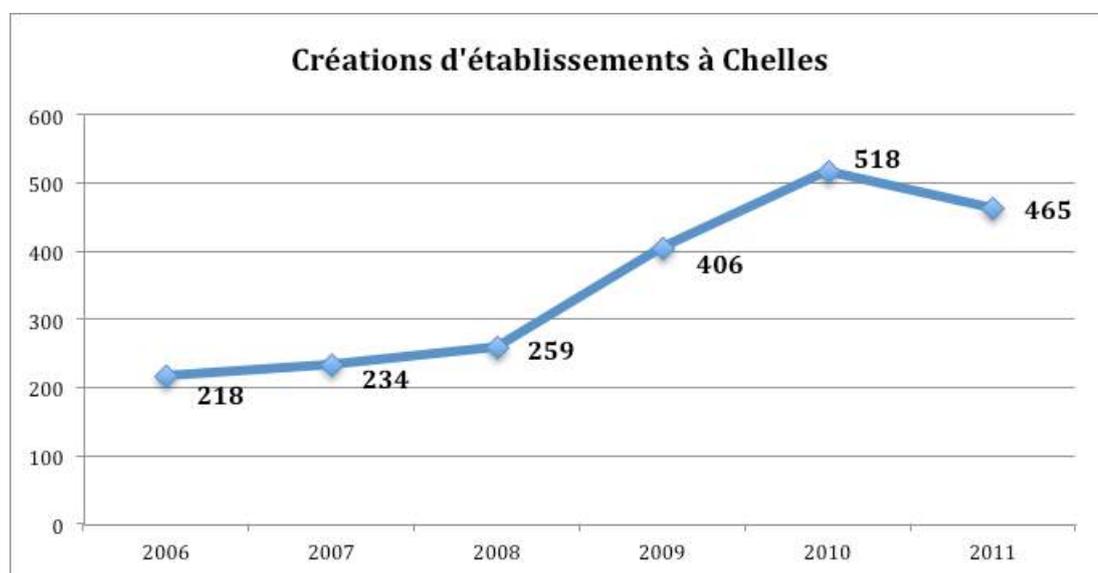
Source : Plan de circulation et de stationnement, Transitec, octobre 2017

6.5 Une économie dynamique et diversifiée

6.5.1 Une attractivité économique certaine

En développant de nombreuses zones d'activités pour intégrer les dynamiques économiques métropolitaines, Chelles a connu une forte expansion du nombre d'établissements implantés sur la commune.

En 2011, selon les données INSEE-CLAP, 16% des entreprises siégeant à Chelles avaient été créées moins d'un an auparavant, et 41% depuis trois ans. **La commune a ainsi attiré 2 100 établissements entre 2006 et 2011**, tout en conservant une bonne partie de ceux déjà existants. En effet, 35% des établissements étaient installés depuis plus de 10 ans.



Source : INSEE- CLAP, 2011

Selon le diagnostic de l'étude stratégique de développement économique et commercial, réalisé en 2011 par Groupe Adite – Sofred Consultants, Chelles était ainsi l'un des territoires les plus dynamiques du département en matière de création effective d'établissements, c'est-à-dire en retranchant des établissements créés, ceux défaillants. A la fin de l'année 2010, l'indice de dynamisme économique était ainsi égal à 2,43 à Chelles depuis 2007 : **2,43 établissements étaient créés pour un établissement défaillant.**

Pourtant, la commune n'a pas su bénéficier pleinement des dynamiques menées par le pôle économique de Marne-la-Vallée dont elle est pourtant proche.

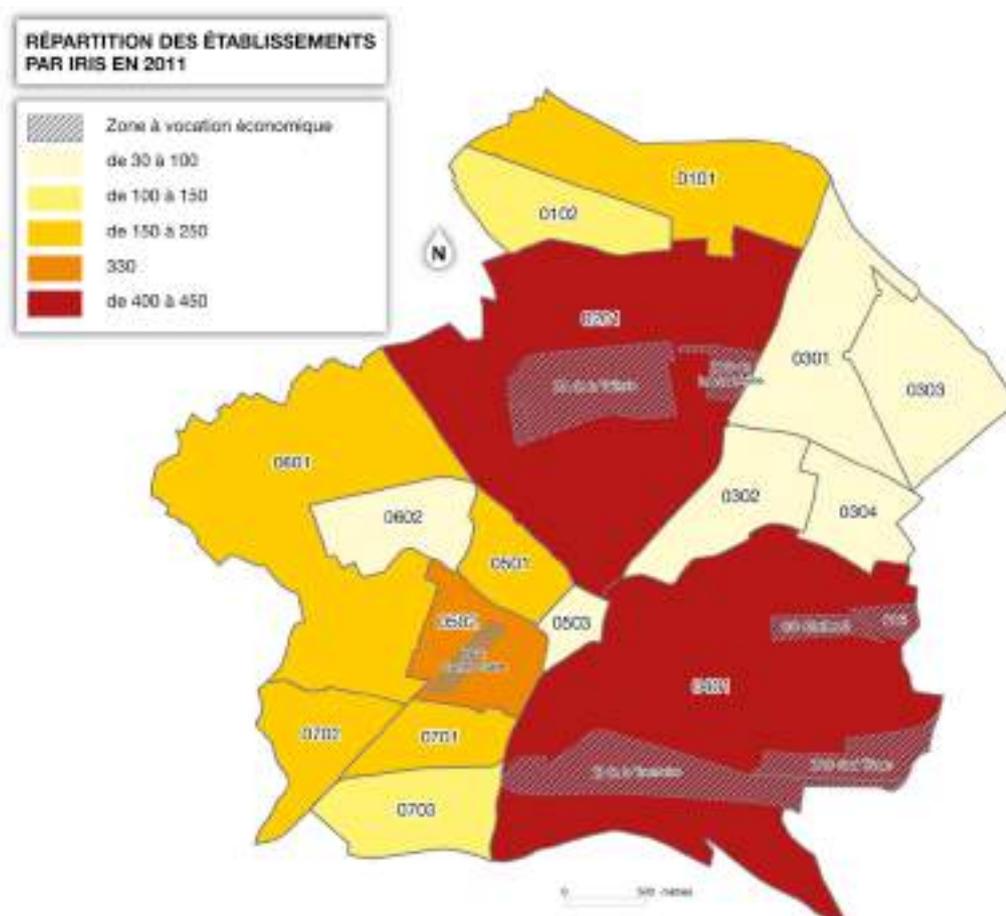
D'après cette même étude, les entreprises de construction arrivées sur la commune (entre 2000 et 2009) sont celles qui ont générés le plus de nouveaux emplois.

Cela suggère que la commune attire à la fois les grandes entreprises de ce secteur, mais également des établissements qui ne comptent que peu, ou pas, de salariés et qui s'intègrent d'avantage dans le tissu commercial local.

6.5.2 La répartition spatiale des établissements selon les infrastructures d'accueil

En 2013, d'après les données INSEE-SIRENE³², les 13 600 emplois sur la commune étaient répartis dans 2 459 établissements. Selon les informations transmises par la mairie de Chelles, **le nombre d'établissements était de 2 910 en 2015**.

La répartition spatiale des établissements est sensiblement différente par rapport à la distribution des emplois et est bien plus homogène sur la commune.



Source : INSEE- CLAP, 2011

³² Le nombre d'entreprises et d'établissements (le stock) fourni par CLAP au 31/12 d'une année (N) diffère du dénombrement au 01/01 de l'année suivante (N+1) réalisé à partir de la source « Répertoire national des entreprises et des établissements (REE-Sirene) » pour les trois raisons principales suivantes :

- Même si la date de référence ne diffère que d'un jour, le changement d'année introduit un nombre important de mouvements, principalement de créations d'entreprises ou de créations d'établissements.
- L'objectif de CLAP étant la localisation la plus précise possible des effectifs salariés, la définition des établissements et entreprises actifs retenue par CLAP est plus large que celle du répertoire des entreprises et des établissements ; par exemple, CLAP retient les syndicats de copropriété, alors qu'ils sont écartés du champ du répertoire.
- Le champ couvert par CLAP est plus large que celui du répertoire. CLAP couvre le champ complet des entreprises et des établissements (hors intérim et défense) ; la source REE-SIRENE porte quant à elle sur un champ plus réduit, constitué des seules activités marchandes de l'industrie, de la construction, du commerce et des services (définition INSEE).

Les quartiers du « Centre-Ville » et de « Foch – De Gaulle » accueillent ainsi 20% chacun des établissements sur la commune. Au vu de leur position dans la répartition des emplois, les établissements situés dans ces quartiers semblent majoritairement compter peu de salariés, une caractéristique qui traduit notamment la présence des petits commerces de détail.

A l'inverse, alors qu'il couvre 39% de l'emploi, le quartier « Sud SNCF » ne comporte que 16% des établissements, ce qui suggère l'implantation d'activités employant un nombre important de salariés. En effet, une grande majorité des établissements de plus de 50 salariés se trouve dans ce secteur.

6.5.3 Un tissu économique diversifié

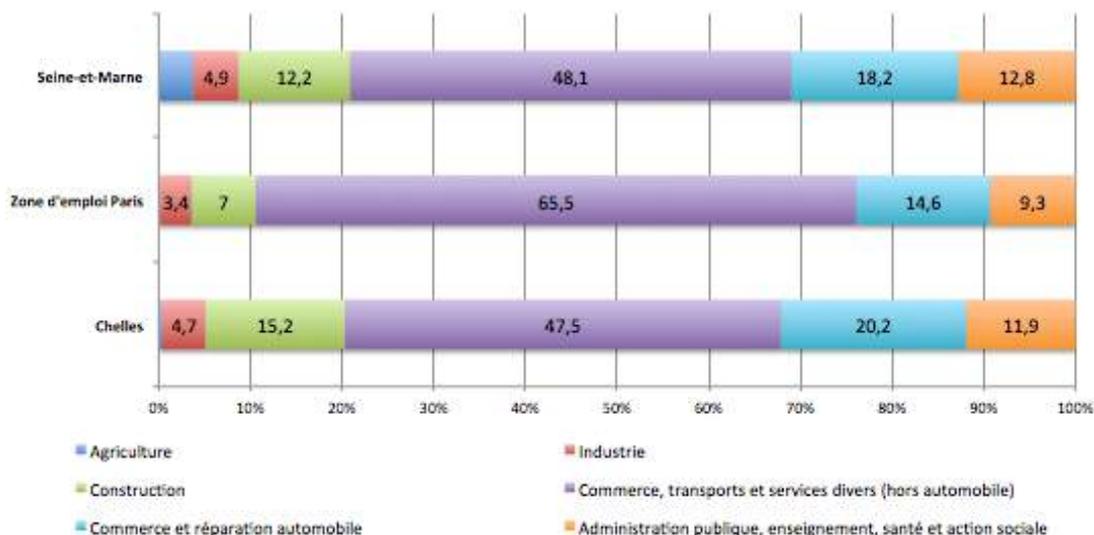
6.5.3.1 *De nombreuses activités, entre commerces et construction*

La structure du tissu économique à Chelles présente logiquement les mêmes caractéristiques que celles de l'emploi :

- la surreprésentation des établissements du secteur de la construction par rapport aux moyennes référentes. Cette spécificité est également présente dans les communes de Montfermeil et de Neuilly-sur-Marne ;
- une proportion de commerces, transports et services divers bien inférieure à la moyenne de la zone d'emploi mais qui est sensiblement identique à celle de la Seine-et-Marne (en incluant les commerces automobiles). Ce constat pourrait également expliquer la relative faiblesse de la proportion de cadres dans les fonctions tertiaires supérieures de la commune, à l'inverse de Torcy, Champs-sur-Marne ou Noisy-le-Grand ;
- mais, contrairement au département, l'activité agricole n'est que très peu représentée à Chelles, ce qui est peu surprenant compte tenu de son caractère urbain marqué et de sa vocation de ville-centre, cœur d'agglomération ;
- la commune bénéficie également de nombreuses activités publiques qui sont implantées sur son territoire, dont la proportion est beaucoup plus importante à l'est de la zone d'emploi qu'à l'ouest. La commune bénéficie également de son statut de deuxième ville départemental pour accueillir des administrations publiques.

Répartition des établissements par secteurs d'activités en 2011

[source INSEE-CLAP]



6.5.3.2 Un tissu de PME-PMI

Selon les données transmises par la ville de Chelles, **66% des établissements n'avaient pas de salariés** (70% selon les données INSEE-CLAP). Le tissu économique est donc fortement marqué par des Très Petites Entreprises (TPE) et entreprises individuelles, ce qui traduit bien la bonne représentation des artisans, commerçants et chefs d'entreprise.

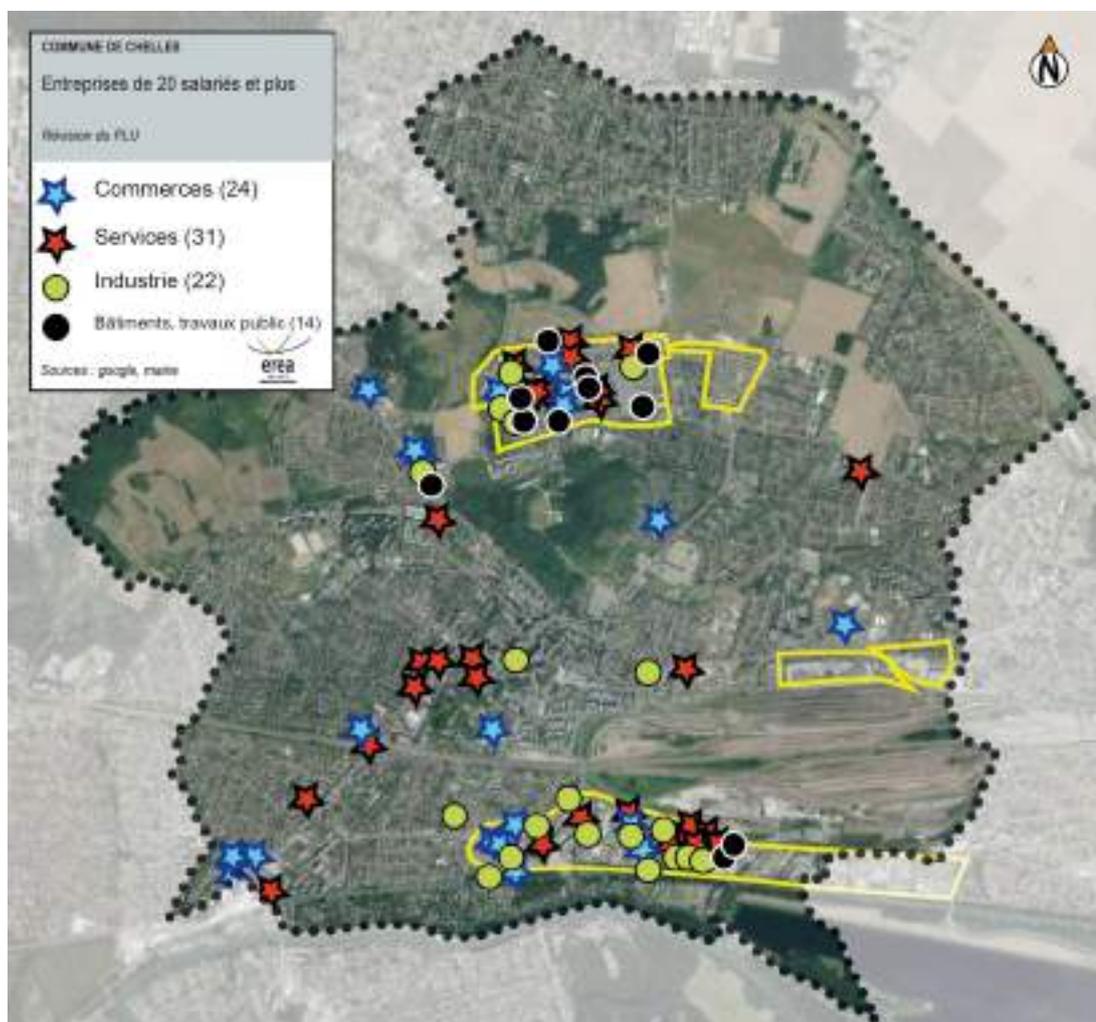
Avec 24,1% d'établissement employant 1 à 5 salariés et 90% des établissements employant moins de 10 personnes, la composition de l'économie chelloise par les TPE, PME et PMI se confirme. Cette proportion est supérieure à celle de la zone d'emploi (21%), et plus localement, qu'à Noisy-le-Grand, Gagny ou encore Montfermeil dont le nombre d'établissements est comparable.

Répartition des établissements par taille à Chelles en 2015



Source : INSEE- CLAP, 2011

Toutefois, **Chelles bénéficie d'établissements de plus grande ampleur dont 57 qui emploient entre 20 et 49 salariés, et 34 qui en emploient plus de 50.** Parmi ces derniers, Carrefour, la SNCF et la Société de Traitement de Presse jouent un rôle important en employant entre 250 et 499 salariés.



6.5.4 Les activités commerciales en difficulté

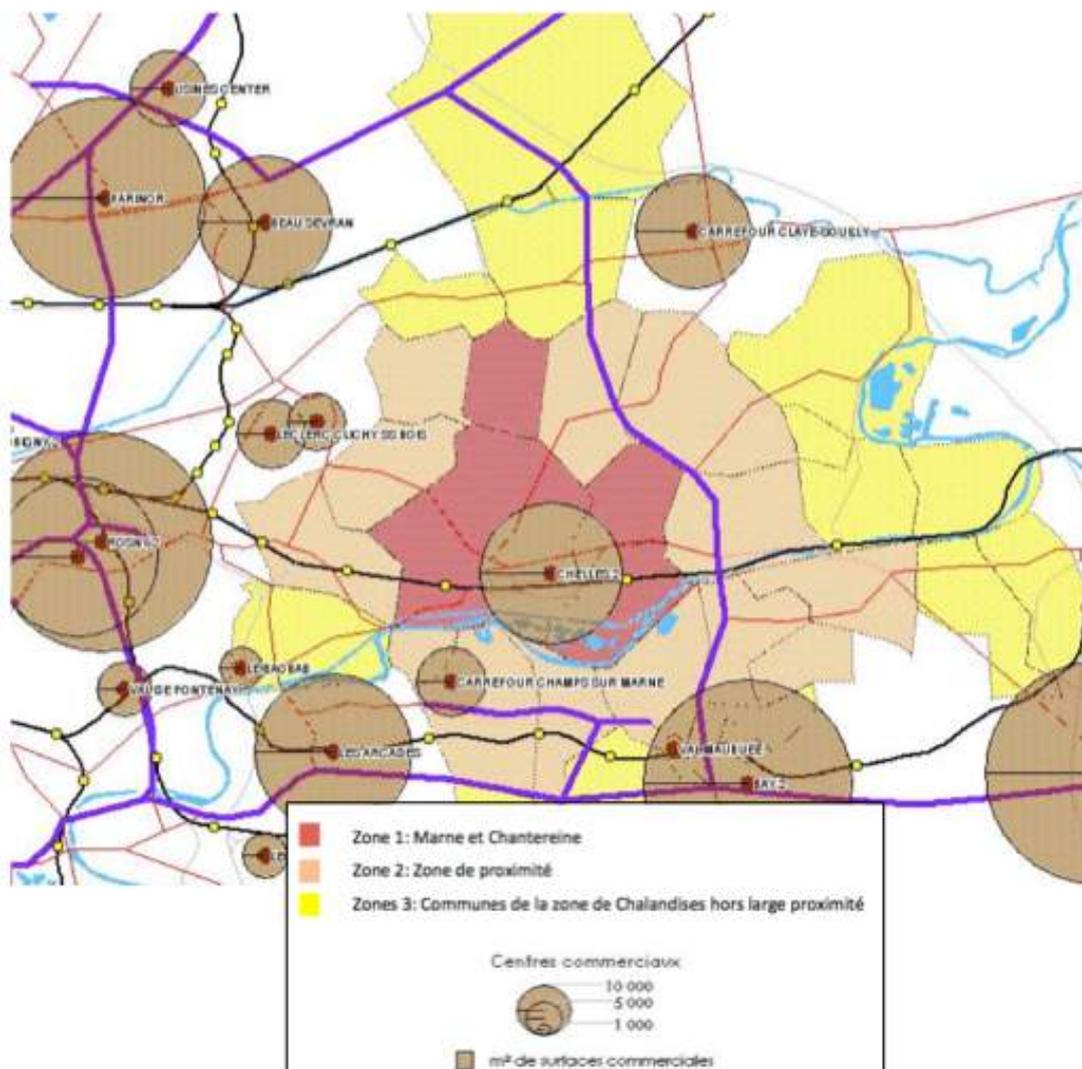
6.5.4.1 *Un marché théorique important, confronté à une forte concurrence*

En présentant des densités élevées, Chelles, et plus largement la Communauté d'Agglomération Marne et Chantieraine bénéficient d'un potentiel de consommateurs important avec près de 77 000 habitants et une attractivité résidentielle continue.

Selon le diagnostic de l'étude stratégique de développement économique et commercial, la zone d'influence de l'appareil commercial de la Communauté d'Agglomération Marne et Chantieraine pourrait s'exercer sur un territoire de 377 000 habitants (en 2011). Cette zone

de chalandise est conséquente, mais une très forte concurrence s'est développée aux franges du territoire avec de grands ensembles commerciaux : Val d'Europe, Bay 1 et 2, Les Arcades...

Zone de chalandise des commerces de la CA de Marne et Chantierne



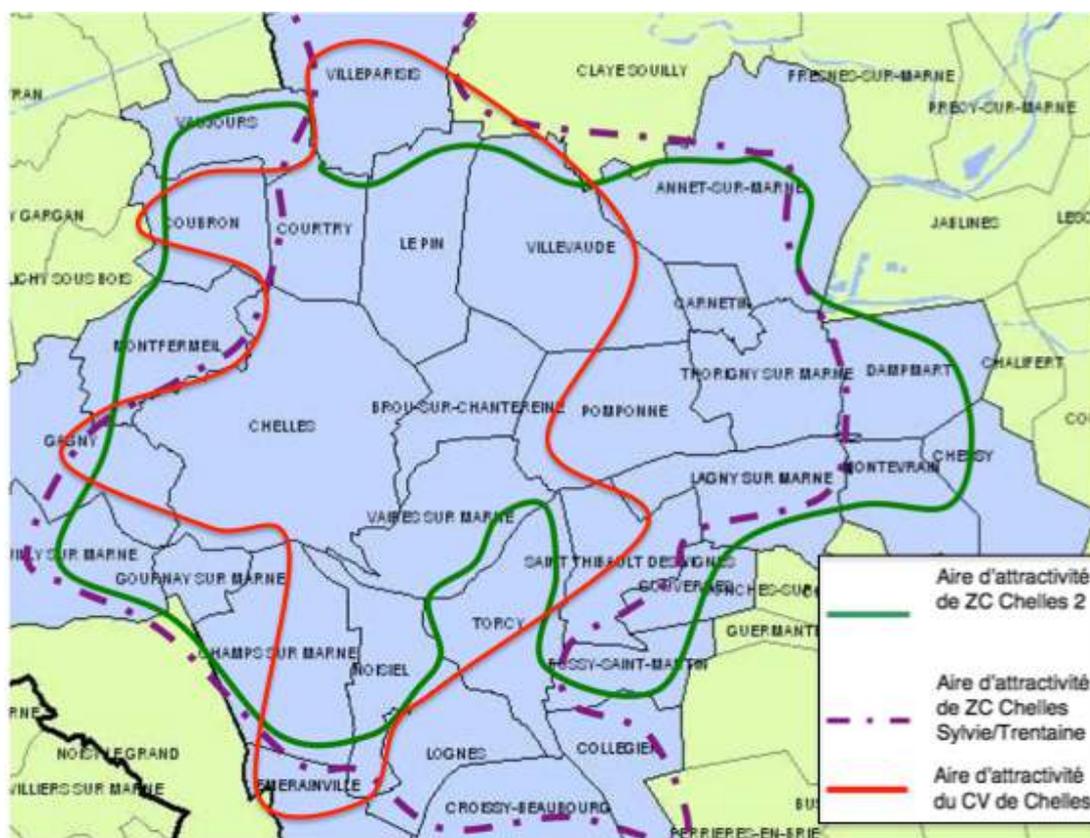
Source : Diagnostic de l'étude stratégique de développement économique et commercial, Groupe Adite – Sofred Consultants, 2011

D'après l'Observatoire des Comportements et des Lieux d'Achats et la CCI (OCLA-CCI Seine et Marne) de 2010, l'attractivité des pôles commerciaux de Marne et Chantierne dépasse les limites intercommunales uniquement pour les achats désirs, loisirs et investissements.

Les zones commerciales majeures de Chelles possèdent en effet une attractivité moindre :

- Chelles 2 (maintenant Terre-Ciel) est concurrencé par les centres commerciaux de Claye Souilly au nord et de Bay 2 au sud ;

- la zone commerciale de Chelles Sylvie/Trentaine n'a pas de concurrence directe, mais certains de ses commerces sont concurrencés par ceux des villes voisines (discounters) ;
- le centre-ville rayonne sur d'autres villes voisines dont l'offre commerciale est moins complète. Mais la concurrence de certains centres villes, par exemple celui de Lagny, est très forte.



Source : OCLA

L'attractivité de la grande majorité des commerces ne s'étend ainsi qu'aux communes voisines. Le marché théorique³³ de Marne et Chantieraine (zone 1) estimé en 2010 était pourtant bien inférieur à celui des zones de chalandise étroite (zone 2) et large (zone 3). Les retombées économiques pour les commerces pourraient être ainsi largement contraintes par une concurrence très forte et des indices de consommation plutôt moyens.

6.5.4.2 A l'échelle de la commune, une offre déséquilibrée

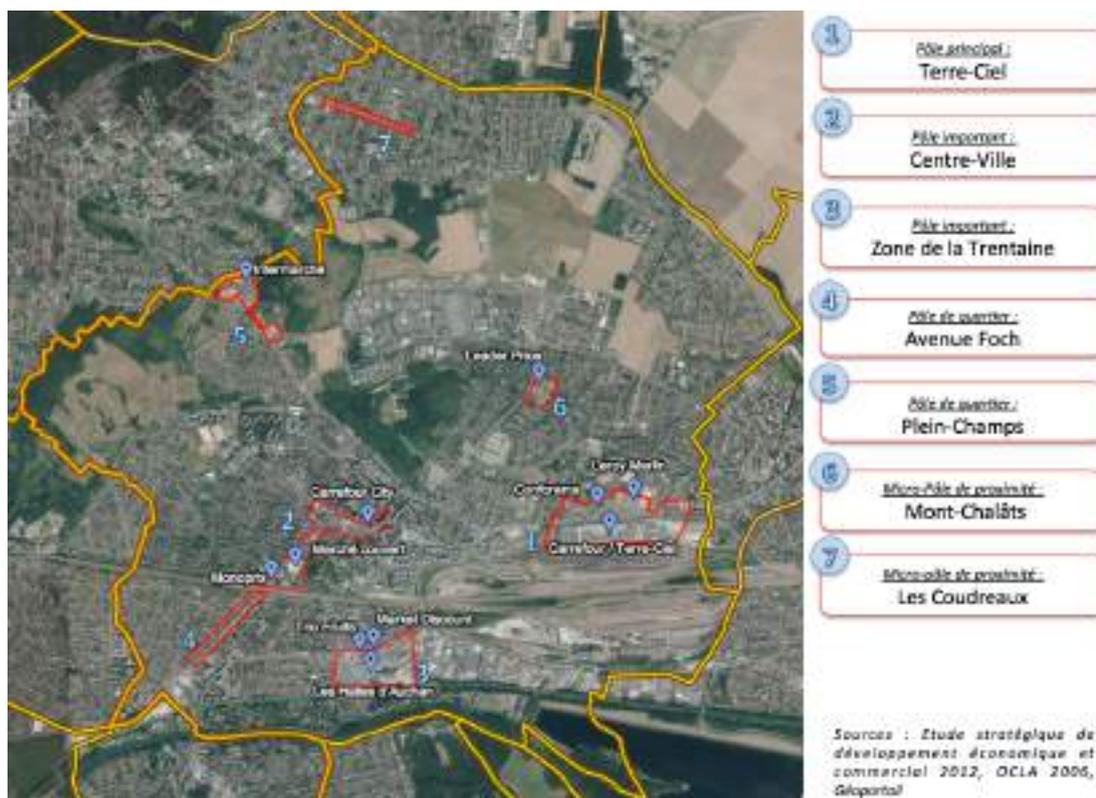
L'appareil commercial chellois est tiré en grande majorité par ces **trois pôles importants** que sont le centre-ville (112 enseignes), Terre-Ciel (110 enseignes) et la zone de la Trentaine (15 enseignes, dont les Halles d'Auchan).

Si le centre-ville joue relativement bien son rôle d'ancrage comme pôle de consommation, notamment par la présence de son marché couvert, l'offre des grandes surfaces présente dans les deux autres pôles majeurs, fortement tournée vers le bas de gamme, limite les

³³ Le marché théorique correspond à l'estimation du total des dépenses sur un territoire

effets d'attractivité face à l'offre des villes voisines, plus qualitative et plus accessible. Selon le diagnostic de l'étude stratégique de développement économique et commercial, ce déficit d'attractivité serait lié à une inadéquation entre l'offre proposée, le marché local et l'accessibilité sur un large périmètre.

De plus, le maillage en polarités de proximité au sein de la commune est très fragile, les offres de quartier étant peu équilibrées. Seuls les commerces de l'avenue Foch peuvent prétendre former un pôle complémentaire aux pôles centraux.

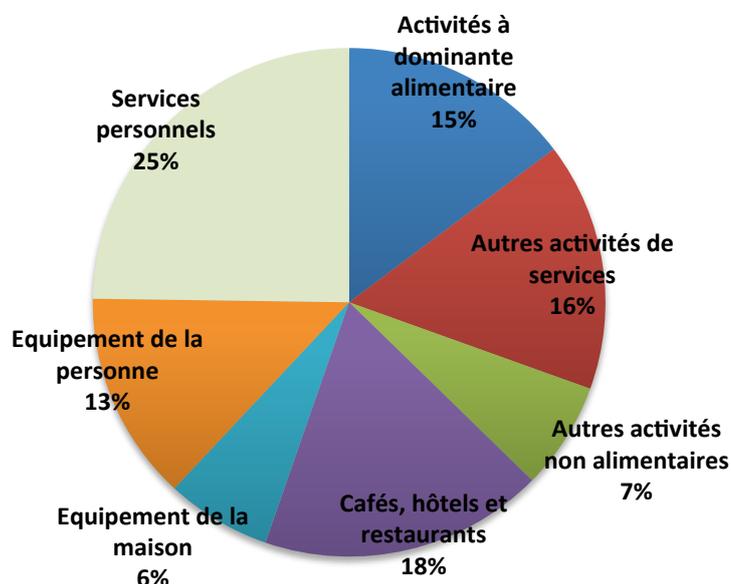


6.5.4.3 Des commerces diversifiés

En mai 2015, **557 commerces étaient enregistrés à Chelles** sur les 718 implantés dans la Communauté d'Agglomération de Marne et Charteraine.

Le tissu commercial à Chelles est diversifié, l'ensemble des secteurs étant représenté. Selon les données transmises par la Communauté d'Agglomération de Marne et Charteraine avec une classification des commerces établie par la Chambre de Commerce et d'Industrie, Chelles bénéficie ainsi d'une large proportion d'activités de services et des commerces de tout type. Plus précisément, près de 30% des services en automobile composent le secteur « services personnels », expliquant la forte proportion (25%) de ce secteur. La proportion représentée par les cafés, hôtels et restaurants est relativement élevée comparée à d'autres communes de même type. Enfin, le secteur alimentaire ne représente que 15% du nombre de commerces, mais il est en grande partie composée de grandes surfaces.

Part des secteurs d'activités dans le commerce à Chelles en 2015



Source : données Communauté d'Agglomération Marne et Chantereine

En tenant compte du recensement des équipements commerciaux réalisé par l'INSEE en 2013³⁴, Chelles se démarque des communes voisines en bénéficiant d'un nombre de commerces important. Avec 202 commerces enregistrés, Chelles se positionne comme un pôle commercial important à l'ouest du département de la Seine-et-Marne.

La commune accueille de grandes enseignes de bricolage, magasin de meubles et d'équipements de la maison notamment dans la zone Castermant. La commune s'inscrit comme un pôle commercial important à l'échelle intercommunale en bénéficiant également de grandes surfaces alimentaires dont les tailles permettent un certain rayonnement sur les communes voisines.

	Nombre d'équipements commerciaux (INSEE 2013)	Pour 1 000 habitants
Chelles	202	3,82
Noisy-le-Grand	236	3,75
Montfermeil	47	1,81
Gagny	73	3,87
Torcy	50	2,19
Champs-sur-Marne	39	1,59
Claye-Souilly	149	12,98
Lagny-sur-Marne	114	5,52
Brou-sur-Chantereine	18	4,16
Vaires-sur-Marne	36	2,81
Courtry	9	1,39

³⁴ Les données sont issues de la Base Permanente des Equipements, destiné à fournir le niveau d'équipement et de services rendus par un territoire à la population. La constitution de ce fichier INSEE et des données relatives ne sont pas comparables aux données transmises par la Communauté d'Agglomération de Marne et Chantereine qui prennent en compte une définition plus large des commerces et services.

6.5.4.4 Un avenir incertain pour l'attractivité commerciale

Malgré d'importantes opportunités pour améliorer la compétitivité et l'attractivité des entreprises à Chelles, les commerces souffrent quant à eux, davantage de menaces.

Outre les inadéquations entre offre, demande locale et concurrence, le diagnostic de l'étude stratégique de développement économique et commercial identifie **plusieurs risques de dégradation de l'offre commerciale** :

- Un manque assez important d'entretien, la moitié des points de vente devant faire l'objet d'un investissement (léger ou en profondeur), notamment dans le centre-ville et sur l'avenue Foch. La taille des cellules commerciales, parfois trop petite, est également une contrainte citée.

	Chelles 2 - Chelles	Zone de la Trentaine - Chelles	Centre Ville / Gare RER - Chelles	Centre Ville / Gambetta - Chelles	Rue Foch - Chelles
Pôle					
Besoins de rénovation	0	0	9	0	3
Manque d'entretien	18	9	49	7	21
Parfait état	30	4	50	35	25
Rappel taux de mitige	56%	0%	4%	0%	4%

Source : Diagnostic de l'étude stratégique de développement économique et commercial

- Des comportements d'évasion importants (près du quart du marché théorique), liés à une offre trop peu diversifiée et d'une qualité insuffisante.
- Des mutations de comportement d'achat qui pourraient toucher l'offre commerciale chelloise notamment la baisse des achats en hypermarchés pour les besoins quotidiens ou l'importance grandissante de la qualité du lieu d'achat pour les produits « désirs » (habillement, bijouterie, soins).

6.5.5 Stratégie de développement économique et commercial

Face aux nombreuses menaces que pourrait subir l'économie chelloise, mais également en s'appuyant sur des opportunités importantes à la fois endogènes et exogènes, des axes de développement et des leviers d'actions ont pu être identifiés dans la stratégie de développement économique et commercial réalisé en 2012. Les actions préconisées dans ce document reposent sur :

- redynamiser l'offre commerciale par la valorisation des espaces de consommation (création d'un « Village Commerces » réunissant Chelles 2 et le parc d'activités adjacent et développement de la qualité des pôles de proximité notamment) et repositionner l'offre par rapport à la concurrence et une demande endogène renforcée ;
- développer les infrastructures d'accueil pour les PME-PMI (notamment type pépinière-hôtel d'entreprises), en valorisant les spécificités de la commune ;
- faire de Chelles-Vaires un pôle d'excellence « transports » du cluster Descartes en créant un véritable pôle logistique sur la zone de triage, intégrant le champ de la ville durable.

6.6 Des opportunités pour le tourisme

Malgré un positionnement remarquable avec une proximité de Disneyland Paris et des aéroports internationaux (Roissy Charles de Gaulle à 20 minutes), ainsi que d'un patrimoine historique et naturel remarquable (abbaye royale, bords de Marne), la commune ne bénéficie que de faibles retombées économiques liées au tourisme.

Chelles possède 6 hôtels en 2015, offrant 346 chambres réparties dans :

- deux hôtels non classés ;
- deux hôtels une étoile ;
- deux hôtels deux étoiles.

Elle bénéficie également d'une « résidence de tourisme » qui propose 550 lits.

Les capacités d'accueil, en termes de quantité, peuvent être satisfaisantes à l'heure actuelle, mais une amélioration de l'offre aussi bien en qualité et en volume, devrait être nécessaire.

Le développement de la base de loisirs Vaires-Torcy, à vocation régionale et toute proche, la création du Musée des transports urbains ou le développement de la gare du Grand Paris « Chelles », seront autant d'opportunités pour développer l'offre d'hébergement touristique sur la commune, ainsi que l'emploi³⁵ et faire de Chelles un espace touristique reconnu à l'est parisien pour son attractivité récréative, mais également un éventuel tourisme d'affaire. Dans ce cadre, la montée en gamme des hôtels semble importante.

Un projet de construction d'un nouvel hôtel (2 ou 3 étoiles), avec le groupe ACCOR, est à l'étude.

6.7 Agriculture : la nécessité de maintenir les activités

Cette partie reprend les éléments de l'étude sur la valorisation des espaces agricoles et forestiers périurbains de 2010, établie à l'initiative de la Communauté d'Agglomération de Marne et Chantereine et de la commune du Pin.

6.7.1 Une activité en perdition

En 2010, Chelles ne comptait plus que 162,13 hectares (îlots déclarés à la PAC) dédiées aux activités agricoles, essentiellement situées sur le croissant vert, à Montguichet (50 hectares) et autour de l'aérodrome.

Selon les données du recensement agricole 2010, Chelles ne comptait que 4 hectares de surfaces agricoles utilisées, soit 80% de moins qu'en 1988.

Cette déprise agricole se traduit également par la diminution du nombre d'exploitations à Chelles, qui est passé de 7 en 1988, à 4 en 2000 et 2 en 2010. Le territoire chellois et de la Communauté d'Agglomération de Marne et Chantereine dans son ensemble, connaît les

³⁵ Selon le document « Définition du CDT de Marne et Chantereine », en moyenne en Ile-de-France, 1 emploi est créé pour 5 chambres d'hôtel ouvertes, sans compter les emplois induits à proximité.

mêmes dynamiques qu'en France. La dérégulation des marchés agricoles, et surtout l'urbanisation des communes entraînent cette chute de l'activité agricole.

Ilots de culture, RPG 2012

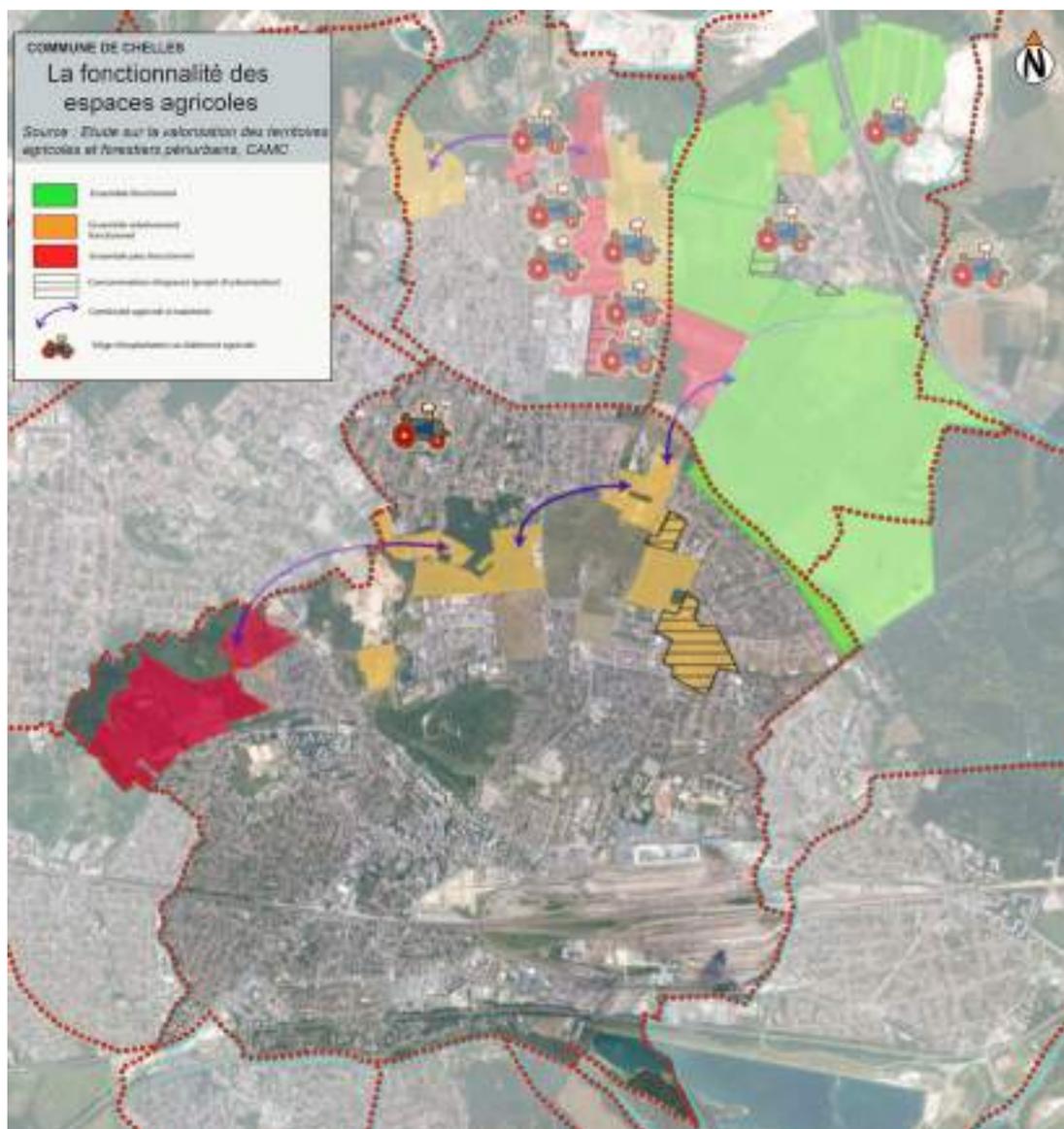


Source : Géoportail.gouv.fr

Le nord-est de la commune, notamment autour de l'aéroport, concentre les quelques parcelles utilisées principalement pour du blé, et qui n'appartiennent pas aux sièges des exploitations situées sur la commune.

A l'ouest de la commune, les surfaces agricoles existantes ne sont pas exploitées actuellement. Aucune culture, ni élevage n'y est développé. Ces zones non urbanisées permettent de créer une rupture dans l'urbanisation mais leur non-entretien peut aussi être préjudiciable d'un point de vue paysager et entraîner le développement des dépôts et des installations illégales.

Ainsi, selon l'étude pour la valorisation des espaces agricoles et forestiers périurbains, seuls les secteurs autour de l'aéroport sont fonctionnels alors que ceux à l'ouest ne le sont pas. Si l'intérêt des espaces agricoles de Chelles situés entre Le Fond de Saint Denis et la Plaine du Sempin est limité pour les exploitants qui les cultivent, ils sont en revanche essentiels dans le **maintien des continuités ouvertes du croissant vert**. Les condamner reviendrait de facto à condamner les espaces agricoles du Montguichet. Le maintien de la vocation ouverte de l'aéroport est en ce sens essentiel.



Source : Etude pour la valorisation des espaces agricoles et forestiers périurbains, CAMC, 2012

6.7.2 La problématique du parcellaire agricole et les surfaces protégées

Il est important de distinguer parcellaire et structuration des îlots, le contexte périurbain d'une partie du territoire rendant difficile la mise en place d'opération de réaménagement foncier.

Les propriétaires situés à proximité des zones aménagées et urbanisées ne souhaitent pas échanger leurs biens pour des parcelles plus excentrées. Ceux-ci espérant un hypothétique changement de destination des parcelles leur appartenant. Aussi, afin de remédier à ce fait, les agriculteurs ont, pour un certain nombre, mis en place des échanges afin de regrouper et

agrandir leurs îlots d'exploitation. Il peut donc y avoir des îlots d'exploitation de grande taille tout en ayant « en dessous » un parcellaire très morcelé.

A Chelles, ce constat a pu être fait au Montguichet. Une vigilance particulière doit être apportée à ces zones. Elles sont en effet les premières à pouvoir subir des phénomènes de mitage ou de spéculation foncière.

Pour maintenir la vocation de ces espaces agricoles, un Périmètre Régional d'Intervention Foncière (PRIF) a été défini en 2000 au Montguichet sur 97 hectares. Ce PRIF n'est pas opposable juridiquement, mais est complété par une convention de veille et d'intervention foncière collective, signée avec la SAFER³⁶.

Périmètre du PRIF à Chelles



Source : *Etude pour la valorisation des espaces agricoles et forestiers périurbains, CAMC, 2012*

Ce dispositif permet l'intervention de la SAFER par exercice de son droit de préemption à la demande de la collectivité sous réserve que le bien soit compatible avec l'assiette d'intervention de la SAFER et les objectifs qu'elle doit poursuivre.

6.7.3 Le projet d'agriculture périurbaine du Mont Guichet

Situé sur des coteaux anciennement cultivés, l'espace naturel régional du Mont Guichet culmine à 100m au-dessus d'un secteur urbanisé de la Marne. Le site a fait l'objet de petites exploitations de gypse, ce qui l'a notamment protégé de l'urbanisation. À cheval entre la Seine-et-Marne et la Seine-Saint-Denis, le Mont Guichet constitue aujourd'hui une composante importante de la ceinture verte régionale de l'Est de l'agglomération parisienne.

³⁶ Société d'aménagement foncier et d'établissement rural

A l'initiative de l'Agence des espaces verts (AEV), du Département de Seine-et-Marne et de la commune de Chelles, des démarches de protection et de mise en valeur du site ont été entreprises : création d'un Périmètre Régional d'Intervention Foncière (PRIF) sur la commune de Chelles en 2000 et mise en place d'un Espace Naturel Sensible en 2001 par le Département de Seine-et-Marne avec délégation du droit de préemption à l'AEV.

Sur les 107ha compris dans le PRIF, l'AEV a aujourd'hui en gestion 93ha de propriétés régionales dont environ 41ha sont des terres agricoles et 52ha des espaces boisés ou naturels. Ces propriétés ayant été acquises principalement de la SAFER Ile-de-France, celle-ci est impliquée dans le maintien d'une vocation agricole et naturelle pour le site.

En 2012 et 2013, l'AEV a mené une étude pour définir l'aménagement agricole, écologique et paysager du site. Cette étude a été largement partagée avec l'ensemble des partenaires concernés dans le cadre de trois comités de pilotage et de nombreux échanges.

Le site est aujourd'hui composé d'une mosaïque d'espaces boisés et agricoles qui abrite une faune et une flore riches et abondantes, parmi lesquelles plusieurs espèces protégées. L'AEV a déjà procédé à des aménagements discrets permettant l'accueil d'un public de proximité et la mise en place d'une boucle de promenade à l'intérieur des espaces boisés.

La ville de Chelles a souhaité sanctuariser définitivement la vocation agricole du site du Mont-Guichet.

Depuis 2015, le site a été cultivé de façon temporaire par un agriculteur en grandes cultures conventionnelles, afin d'en garantir l'entretien.

Un appel à candidatures a été lancé fin 2017 par l'AEV. A l'issue de cet appel à candidature, le site devra accueillir un ou plusieurs projets développant des activités diversifiées (maraichage, élevage, viticulture,...). De plus, étant donné la proximité des habitations et la vocation écologique du site, l'agriculture biologique sera privilégiée.

5 ha de terres agricoles vont être utilisés de façon temporaire (jusqu'en 2024) par la Société du Grand Paris pour la création de la ligne 16 du métro.

6.8 Synthèse : garantir un développement économique attractif

Situé aux franges de l'agglomération parisienne, le territoire reste largement à dominante résidentielle, où le nombre d'actifs augmente plus vite que le nombre d'emplois. Avec la tertiarisation de ses activités, l'économie chelloise devient ainsi de plus en plus présente, en s'appuyant sur l'attractivité résidentielle de la commune. Les caractéristiques socio-professionnelles de la population active résidente évoluent en même temps que l'économie locale se transforme.

La commune a développé de nombreux aménagements dédiés aux activités économiques, et plus spécialement aux Petites et Moyennes Entreprises (PME) et Petites et Moyennes Industries (PMI) diversifiées qui forment le tissu économique local. L'aménagement de la zone Sud Triage sera, en particulier, un atout important pour développer la compétitivité du territoire pour l'accueil des entreprises, y compris les grandes entreprises qui pourraient bénéficier du fret.

De plus, la position de la commune au sein du cluster Descartes pourra être une opportunité de développement, tournée vers la ville durable. Chelles pourrait bénéficier de ses infrastructures de transport pour devenir un pôle d'excellence logistique de ce cluster.

Toutefois, le maintien de la diversité des emplois est primordial, ainsi que le soutien à une activité commerciale en difficulté. La recherche d'une efficacité commerciale sur la commune passe par une meilleure adéquation entre offre, demande locale et concurrence, mais aussi par un développement quantitatif et qualitatif des cellules commerciales.

Bénéficiant pourtant d'une localisation et d'un patrimoine culturel et naturel remarquables, la commune ne joue que timidement la carte du tourisme. En s'appuyant notamment sur les projets annexés au Grand Paris Express, Chelles pourrait saisir les opportunités de développer son positionnement dans le tourisme de loisirs et le tourisme d'affaire à l'est parisien.

Enfin, malgré une activité en constante régression, l'agriculture joue encore un rôle important sur le territoire communal. Les espaces périurbains au nord de la commune, même non cultivés, sont essentiels dans le maintien des continuités paysagères du croissant vert. Face au mitage et à la spéculation foncière exercés sur ces zones, une vigilance toute particulière devrait y être portée.

Dans l'objectif de tendre vers un meilleur équilibre entre emploi et habitat à travers le développement de son attractivité économique grâce au Grand Paris, les défis du PLU reposent sur :

- L'impulsion et l'accompagnement de la reconversion des futurs espaces économiques et la requalification des zones existantes, permettant de consolider un tissu d'activités diversifiées ;
- L'inscription de la commune dans la dynamique du cluster Descartes et de la ville durable en accompagnant le développement de l'excellence logistique, notamment sur la zone du triage ;
- La redynamisation de l'appareil commercial, en valorisant les pôles commerciaux dans une logique de hiérarchisation adaptée aux habitudes de consommation, notamment du centre-ville ;
- Le développement d'une agriculture périurbaine participant à la fois à la qualité des paysages chellois et à la création de circuits courts s'intégrant dans une logique de développement durable.

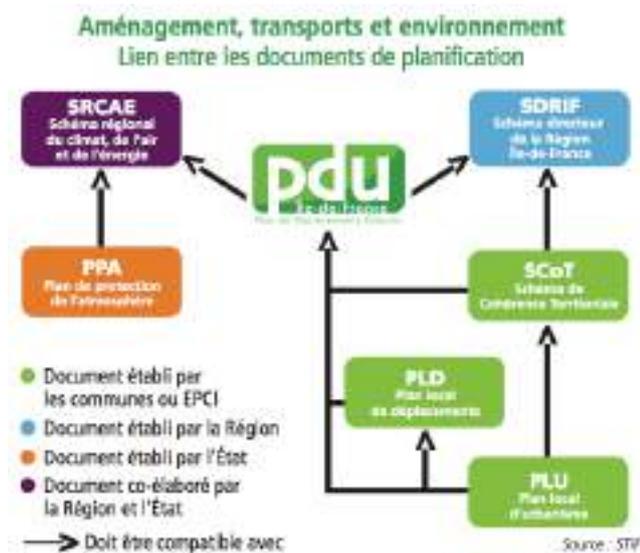
7. Mobilités et transports : vers une accessibilité accrue

La Loi « Grenelle II » indique qu'un règlement de PLU peut « dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, imposer dans des secteurs qu'il délimite une densité minimale de constructions » (Article L.123-1-5.III.3° du Code de l'Urbanisme).

En outre, dans son article 19, ladite Loi prévoit que « lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le règlement de PLU peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation » (article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme).

Conformément au Code des Transports, le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF) détermine les principes régissant l'organisation des transports de personnes et de marchandises, la circulation et le stationnement. Les documents d'urbanisme établis à l'échelle locale par les communes et établissements publics de coopération intercommunale doivent être rendus compatibles avec le PDUIF dans un délai de 3 ans à compter de l'approbation du PDUIF (le 19 juin 2014).³⁷

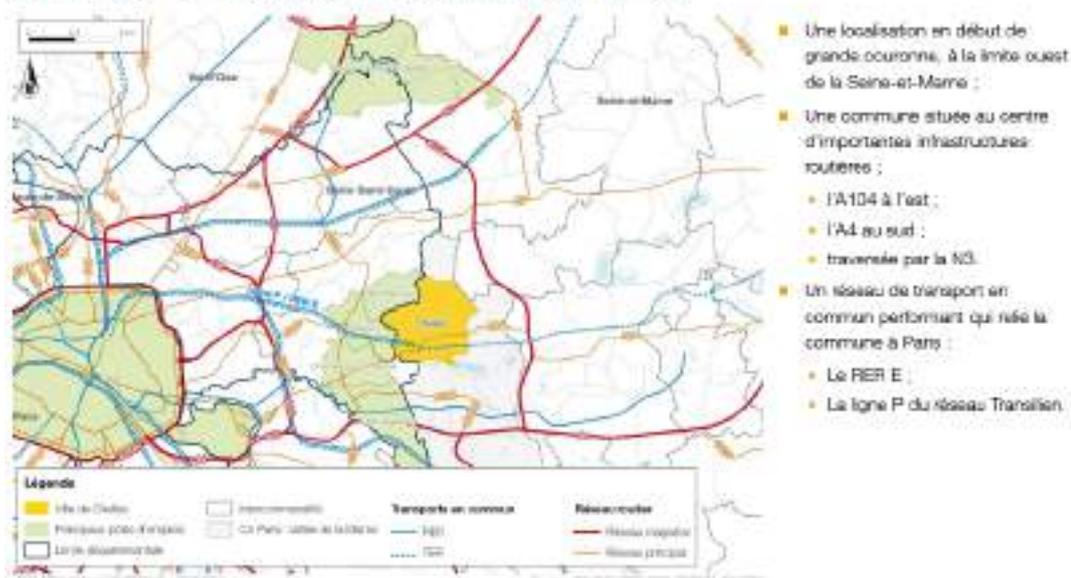
Il est précisé dans le PDUIF que « Les communes et EPCI intègrent [les] recommandations à tous les stades de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux [...]. Il s'agit d'inclure dans le rapport de présentation des PLU et SCoT, dès la phase diagnostic, une analyse des territoires en fonction de la desserte en transports collectifs [...] des itinéraires piétons, vélo, transports collectifs et de la hiérarchisation du réseau de voirie et de sa vocation [...] ».



³⁷ De même, les décisions prises par les autorités chargées de la voirie et de la police de la circulation ayant des effets sur les déplacements en Île-de-France doivent être compatibles ou rendues compatibles avec le PDUIF et les plans locaux de déplacements. Les actes pris au titre du pouvoir de la police du stationnement ainsi que les actes relatifs à la gestion du domaine public routier sont rendus compatibles avec les mesures d'organisation du stationnement prévues par le plan de déplacements urbains.

7.1 Repères : une commune entre métropole et espaces ruraux

Chelles : situation et accessibilité



Source : Plan de circulation et de stationnement, Transitec, octobre 2017

7.1.1 Mobilité, modes et motifs de déplacements

7.1.1.1 La motorisation des ménages

La commune de Chelles se situe à mi-chemin entre le cœur de la métropole parisienne, et les espaces à dominante rurale de l'est de la Seine-et-Marne. Les habitudes en matière de déplacement sont pour certaines caractéristiques des communes de proche banlieue parisienne, notamment le fort taux d'utilisation des transports en commun ; d'autres sont plus caractéristiques des communes moins bien desservies comme un taux de motorisation élevé. A Chelles, la voiture sert essentiellement pour les déplacements de loisirs, achats, etc. mais aussi au rabattement sur la gare pour les habitants des quartiers les plus excentrés.

L'enquête Globale Transport réalisée en 2010 révèle une mobilité quotidienne de 3,91 déplacements par jour et par personne au sein du secteur de Chelles. Ce chiffre est légèrement supérieur aux moyennes de la Seine-et-Marne (3,76) et de l'Ile-de-France (3,87).

Concernant les modes de transports utilisés, tous motifs de déplacements confondus, il convient de souligner que par rapport aux moyennes observées en Seine-et-Marne et en Ile-de-France, la part modale observée pour le secteur est :

- analogue à la moyenne francilienne et très supérieure (+8 points) à la moyenne départementale concernant les transports collectifs, vraisemblablement en raison de la desserte de qualité proposée par le RER E et le Transilien ;

- analogue à la moyenne francilienne et bien en deçà de la moyenne départementale (-21 points) concernant l'usage de la voiture ;
- entre la moyenne départementale et la moyenne francilienne concernant les modes actifs (vélo et marche à pied), en cohérence avec le positionnement à mi-chemin entre le cœur de métropole parisienne et les espaces à dominante rurale de l'est de la Seine-et-Marne.

	Secteur de Chelles	Seine-et-Marne	Ile-de-France
Mobilité quotidienne	3,91	3,76	3,87
Transports en commun (TC)	19,7%	11,5%	20,2%
Voiture	37,8%	59,1%	37,8%
Modes actifs	34,2%	28,5%	40,2%
Autres modes (dont deux roues motorisées)	0,4%	0,9%	1,8%

Source : Enquête Globale Transport, 2010

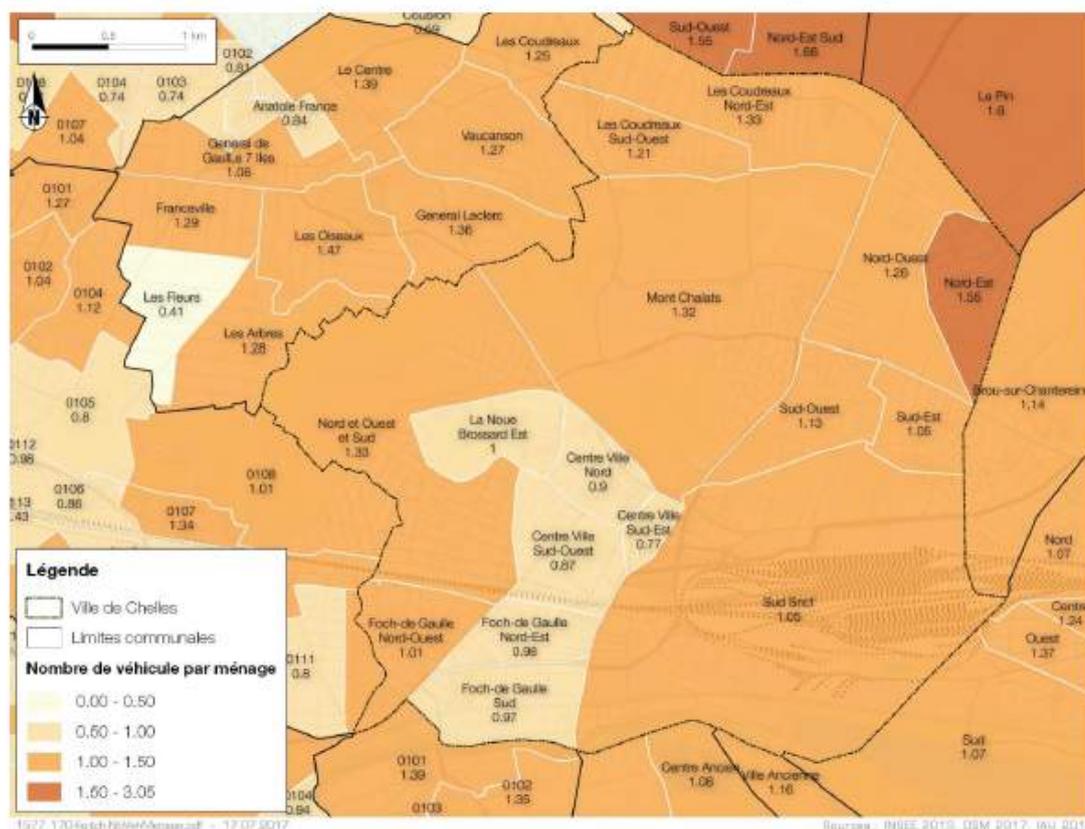
Avec une croissance de 14% entre 2001 et 2010, la Seine-et-Marne est le département francilien qui a connu la plus forte croissance de son parc automobile. Le taux de motorisation des ménages est élevé (88,5%) et la part des ménages multi-motorisés est la plus forte d'Ile-de-France (44,2%).

D'après les données INSEE 2011, le taux d'équipement automobile est important à Chelles, puisque 80% des ménages sont motorisés et plus d'un tiers des ménages motorisés possèdent 2 voitures ou plus. Le nombre de véhicules par ménage est d'environ 1,10. Ce taux est comparable à celui de Vaires-sur-Marne (1,12 véhicules par ménage) et plus faible que la moyenne du département (1,52 véhicules par ménage).

A l'IRIS, le découpage infracommunal de l'INSEE, ce nombre varie entre 0,77 (Centre Ville Sud-est) et 1,55 (Nord-Est) : la motorisation des ménages est plus faible dans les secteurs près de la gare et s'élève rapidement en périphérie de la commune. Cela s'explique par une offre en transports en commun plus importante, à la fois la présence de la gare, mais aussi du pôle gare avec ses nombreux bus.

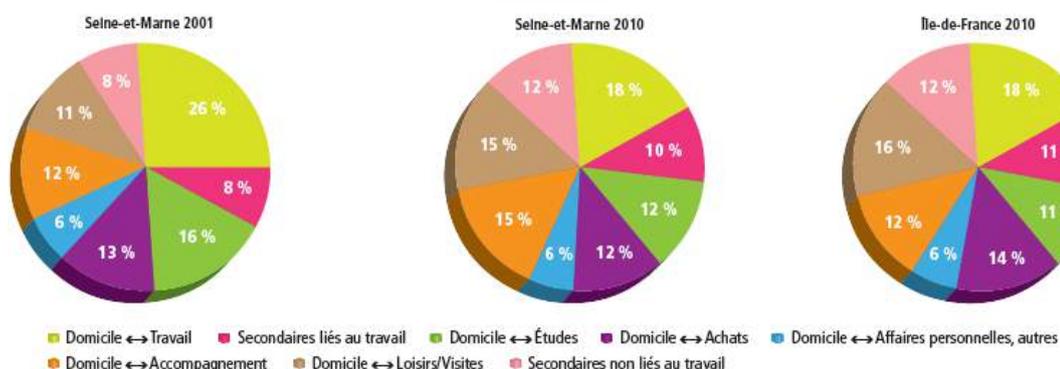
Entre 2001 et 2010, en Seine-et-Marne comme en Ile-de-France, les déplacements pour motifs obligés (domicile-travail ou domicile-étude) ont diminué au profit des déplacements pour les loisirs et les achats : ils représentaient 42% des déplacements en 2001 ; 30% en 2010.

Taux de motorisation centre / périphérie



Source : Plan de circulation et de stationnement, Transitec, octobre 2017

Répartition des déplacements de la journée selon les motifs



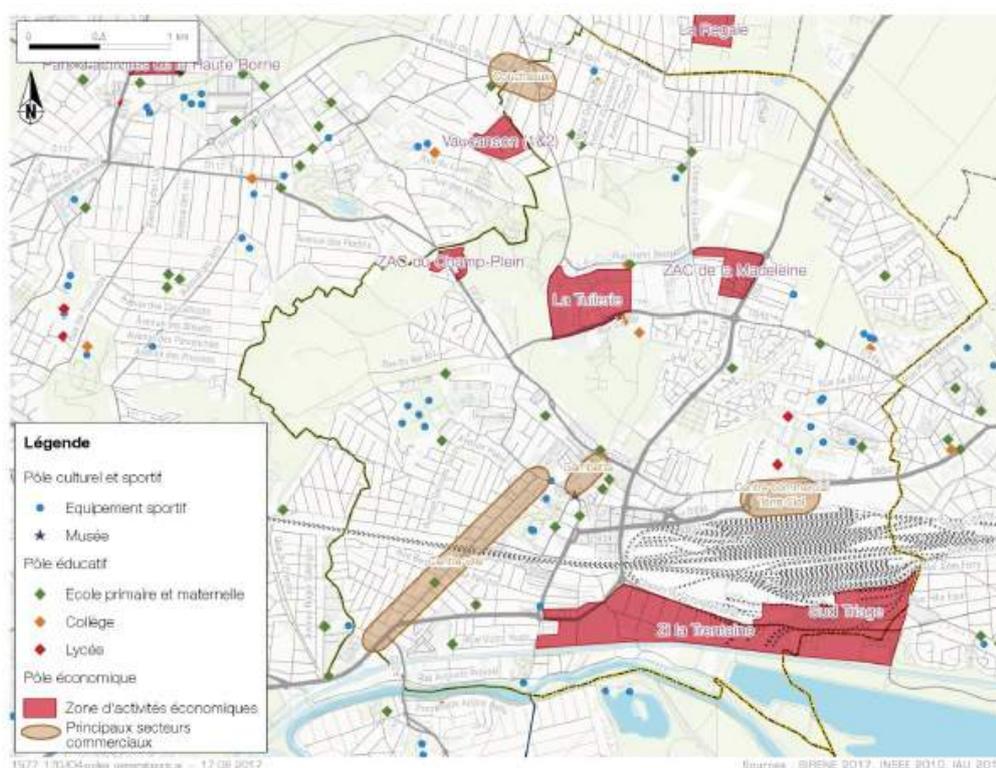
Source : INSEE, RP 2011.

7.1.2 Flux de déplacements : une commune résidentielle en limite de première couronne

7.1.2.1 Les principaux générateurs de flux à Chelles

Les principaux pôles générateurs de flux à Chelles sont :

- Les zones économiques : notamment les zones industrielles de la Trentaine et de la Tuilerie, ainsi que la ZAC de la Madeleine ;
- Les nombreux établissements scolaires (primaires, collèges et lycées) ;
- Les commerces, principalement : le centre ville et le centre commercial Terre et Ciel.

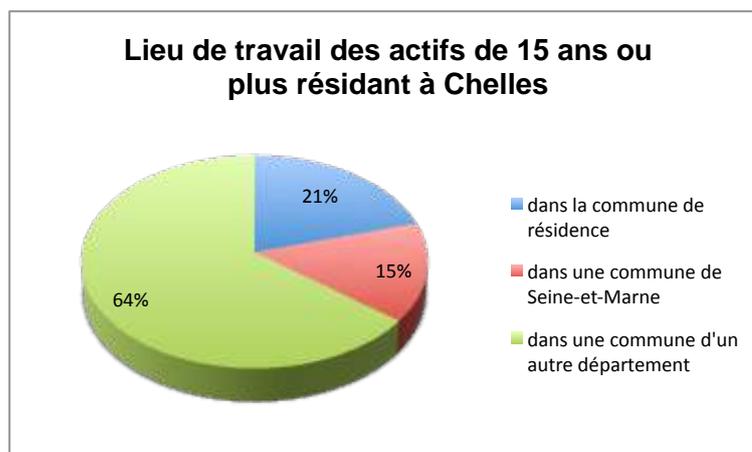


Source : Plan de circulation et de stationnement, Transitec, octobre 2017

7.1.2.2 Les déplacements domicile-travail

Les actifs résidant à Chelles sont (INSEE 2011) :

- 4 807 (21%) à travailler au sein de la commune,
- 3 533 (15%) à travailler dans une autre commune du département,
- 14 854 (64%) à travailler dans un autre département francilien, dont environ un quart à Paris. Cette proportion particulièrement forte est due en partie à la proximité de plusieurs autres départements.

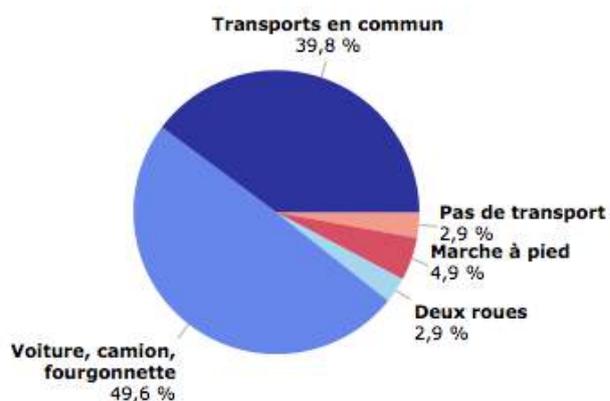


Source : INSEE, RP 2011.

Pour se rendre au travail (INSEE 2011) :

- la voiture (et camion, fourgonnette) est le principal mode utilisé : 49,6%,
- puis les transports collectifs : 39,8%,
- la marche est utilisée dans 4,9% des cas,
- les deux roues (vélo et modes motorisés confondus) dans 2,9% des cas,
- dans 2,9% des cas les actifs n'ont pas besoin de se déplacer pour se rendre au travail.

Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2011

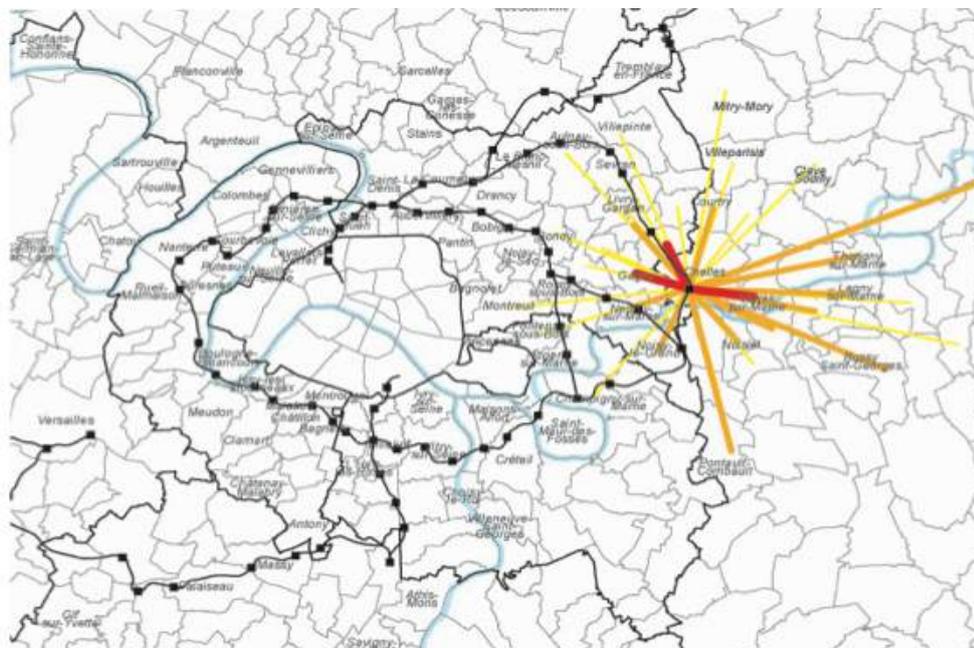


Champ : actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi.
Source : Insee, RP2011 exploitation principale.

Source : INSEE, RP 2011.

Le bassin de recrutement de la Communauté d'Agglomération est principalement local. Les actifs qui y travaillent proviennent principalement du Val Maubuée et de Marne-et-Gondoire ainsi que de l'est de la Seine-Saint-Denis³⁸.

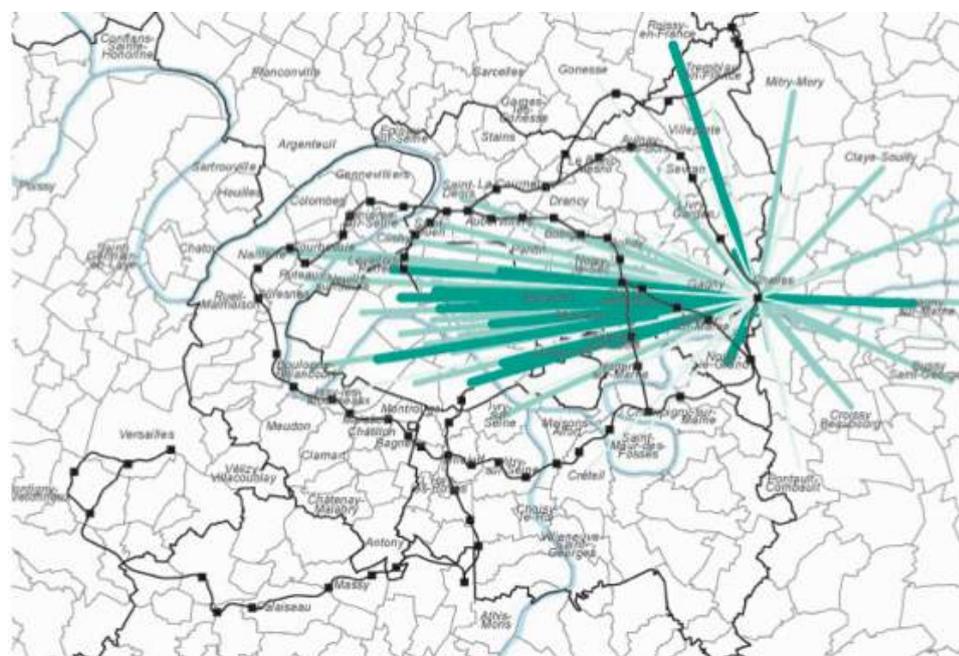
³⁸ Source : étude stratégique de développement économique et commercial, 2011



Lieu de résidence des actifs travaillant à Chelles

Source : Etude APUR, Observatoire des quartiers de gare du Grand Paris

A l'inverse, les actifs résidant à Chelles travaillent en grande majorité dans le cœur de l'agglomération parisienne illustrant bien le caractère résidentiel de Chelles.



Lieu de travail des actifs résidant à Chelles

Source : Etude APUR, Observatoire des quartiers de gare du Grand Paris

7.2 Le réseau viaire

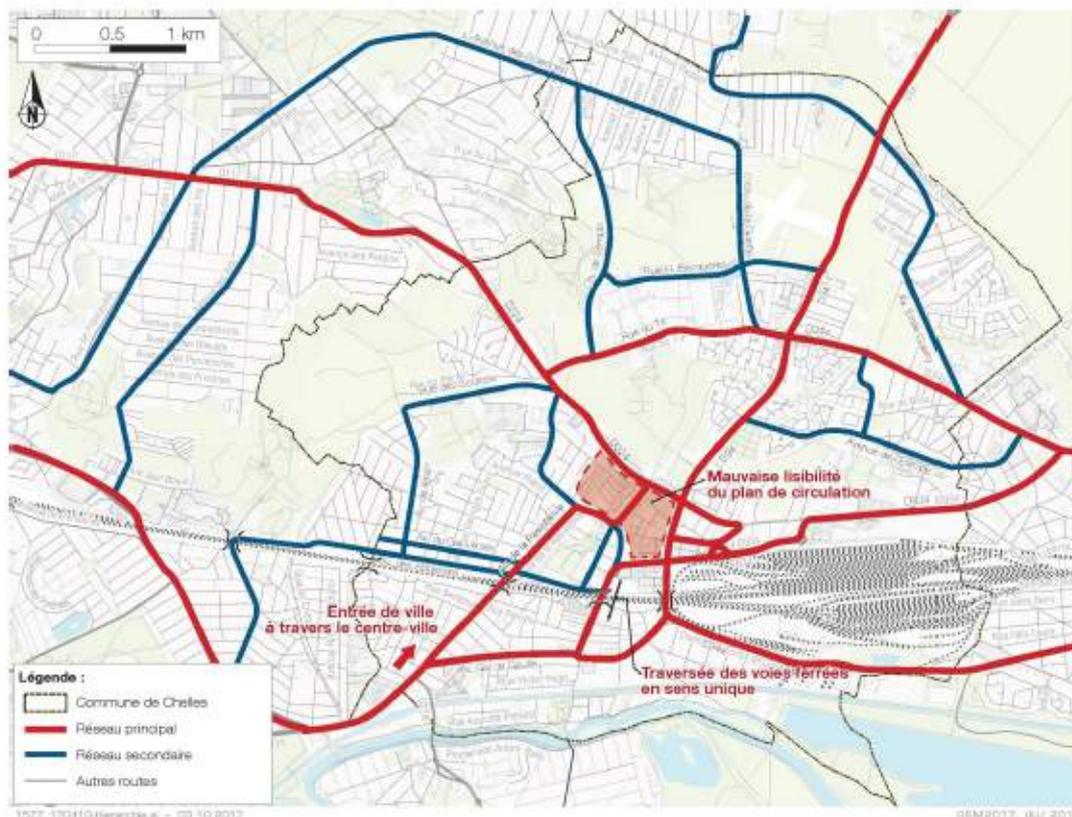
7.2.1 Une position stratégique dans le réseau viaire francilien

La commune occupe un positionnement stratégique dans le réseau viaire francilien : la Francilienne (N104) à l'est, l'A86 à l'ouest, la N3 au nord, l'autoroute de l'est (E50) au sud. Les voies structurantes sont accessibles via les départementales qui irriguent la commune : D34, D934, D224.



Inscription de la commune dans le réseau routier francilien

7.2.2 Une forte armature du réseau



Source : Plan de circulation et de stationnement, Transitec, octobre 2017

L'étude menée par Transitec dans le cadre de la réalisation du Plan de circulation et de stationnement en 2017 caractérise le réseau routier chellois ainsi :

- Un réseau routier principalement Nord-Sud convergeant au centre, au niveau des passages de la voie ferrée ;
- Un maillage Est-Ouest réduit et sur l'Est de la commune ;
- Un réseau secondaire de desserte des quartiers se raccordant sur quelques points au réseau principal ;
- Des contraintes d'accessibilité :
 - Les voies ferrées qui scindent la commune malgré quatre franchissements ; certains comme la D934 sont en sens unique ;
 - Une entrée de ville qui se fait dans le centre ville, pouvant induire un potentiel transit ;
 - Un plan de circulation peu lisible autour de l'école Curie.

Le réseau viaire départemental de la commune s'assimile à une étoile à 5 branches, pénétrantes convergeant toutes vers le cœur de la commune. Ces voies permettent les échanges avec l'extérieur et assurent le lien entre les quartiers. D'autres voies font également partie de l'armature viaire communale :

- la D34A (rue du Tir, rue des Cités) qui constitue un itinéraire tangential complétant le maillage de l'armature,
- l'avenue Foch, l'avenue de la Résistance et la rue Gustave Nast qui irriguent le centre-ville.

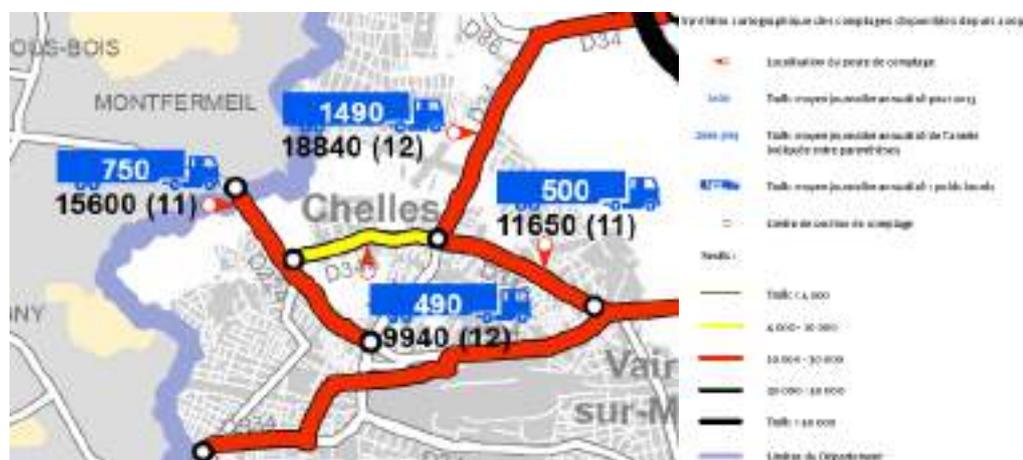
Si l'armature viaire communale n'a pas vocation à supporter des flux de transit importants, les voies départementales sont les plus adaptées pour accueillir de tels flux, en raison de largeurs de chaussée importantes (capacités). Elles présentent en effet un partage de la voirie faisant la part belle aux modes motorisés ; des aménagements cyclables sont parfois aménagés en parallèle de ces voies, principalement séparés de la chaussée.



D34 – avenue de Claye – chaussée large et piste cyclable bidirectionnelle séparée



D34A – rue du Tir – voie à caractère très routier et piste cyclable bidirectionnelle séparée



Extrait de la carte du trafic routier de la Seine et Marne

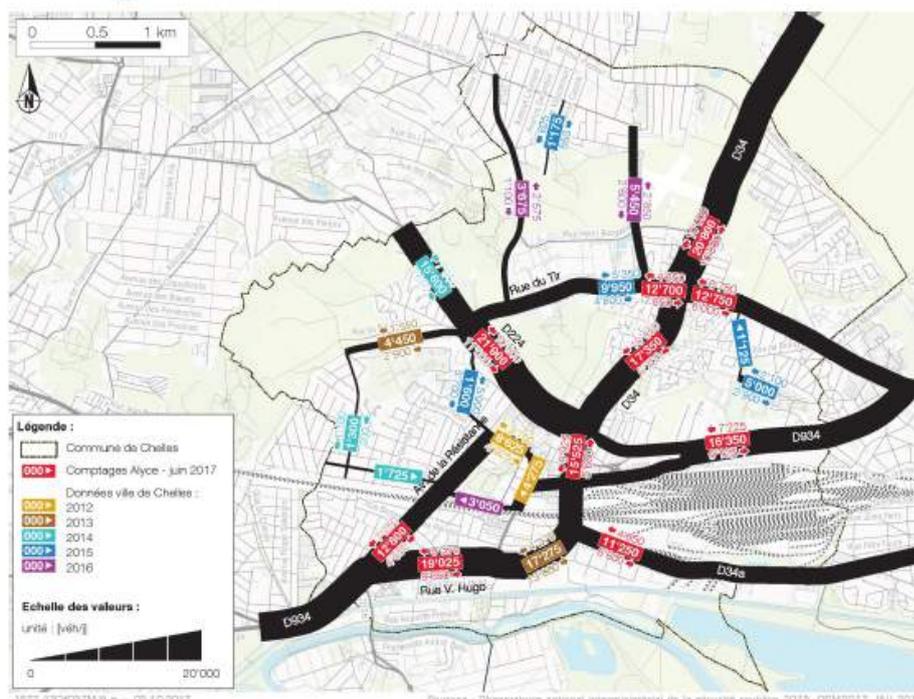
Les voies départementales accueillent des trafics importants :

- plus de 18 000 véhicules par jour sur la D34 dont 8% de poids lourds,
- plus de 15 000 véhicules par jour sur la D224 dont 5% de poids lourds,
- plus de 11 500 véhicules par jour sur la D34A dont 4% de flux poids lourds,
- près de 10 000 véhicules par jour sur la D934 dont 5% de flux poids lourds.

L'étude menée par Transitec dans le cadre de la réalisation du Plan de circulation et de stationnement en 2017 permet d'actualiser ces constats :

- Les charges de trafic mettent en avant **5 principales entrées de ville** :
 - La D224 au nord-ouest ;
 - La D34 au nord-est, en lien avec l'autoroute ;
 - La D934 au sud-ouest, lien depuis Paris ;
 - La D934 à l'est où elle rejoint la D34 ;
 - La D34A au sud des voies ferrées qui relie Chelles à Vaires-sur-Marne.
- L'axe Résistance/Foch supporte un trafic important près de 13 000 véhicules par jour ;
- La rue du Tir ressort également comme un axe important du réseau routier de la commune avec près de 10 000 véhicules par jour.

Charges de trafic motorisé



Source : Plan de circulation et de stationnement, Transitec, octobre 2017

L'avenue Foch, l'avenue de la Résistance et la rue Gustave Nast présentent des configurations se prêtant moins à l'accueil du flux de transit. Leur aménagement se veut davantage compatible avec des fonctions urbaines de centre-ville : largeur de chaussée moindre, vitesses pratiquées plus basses...



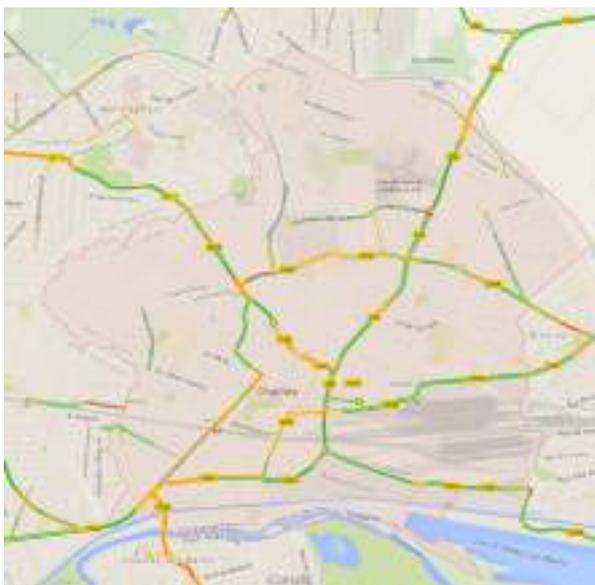
Rue Gustave Nast – une configuration ne se prêtant pas à l'accueil de flux de transit.

La circulation sur le réseau armature est souvent difficile : avenue Jean Jaurès (D934), rue du Tir (D34A), avenue de la Résistance, avenue Foch notamment. En conséquence, des itinéraires de shunt (avenue des Abbesses, avenue d'Iéna par exemple) sont utilisés par certains automobilistes pour éviter les ralentissements. Les voies utilisées pour ces itinéraires alternatifs n'ont pas vocation à accueillir ces types de trafic. La commune a lancé la révision de son plan de circulation de la commune.

La ville projette de requalifier certaines voies comme la route de Montfermeil (D224), l'avenue du Général de Gaulle (D934), l'avenue de Claye (D34), afin de fluidifier le trafic. L'enjeu est de donner un caractère plus urbain à ces voies, par un aménagement de type boulevards urbains. Ces travaux de requalification doivent être menés en partenariat avec l'Agence routière territoriale de Meaux.

Les travaux de la route de Montfermeil sont prévus en 2015-2016 (avec intégration d'une piste cyclable en parallèle de la chaussée).

Des vitesses de circulation excessives sont parfois constatées sur ces voies. En revanche, l'accidentologie n'est pas particulièrement prononcée.



Congestion à 8h le lundi matin (donnée Google)

7.2.3 Un réseau local plus pacifié

Outre le réseau armature précité, le réseau viaire se compose :

- de voies de liaison inter-quartier complémentaires, telles que l'avenue Emile Guerry, l'avenue de l'Europe, l'Avenue d'Iéna... ;
- de voies de desserte locales.

A l'exception des itinéraires de shunt, la circulation sur ces voies est plutôt paisible, y compris sur les voies de liaison inter-quartier. De nombreuses voies communales sont également pacifiées, c'est-à-dire aménagées de façon à limiter la vitesse des véhicules, favorisant ainsi la cohabitation entre modes motorisés et non motorisés : le centre-ville élargi est notamment réglementé en zone 30 (et intègre des zones de rencontre ponctuelles et 2 rues piétonnes).



Avenue Emile Guerry, voie de liaison entre les quartiers



Avenue des Abbesses, réglementée en zone 30 et identifiée comme itinéraire de shunt

De nombreuses voies résidentielles présentent des configurations qui incitent à une vitesse limitée ; certaines sont réglementées en zone 30 :



Zone 30 rue Gabriel Pannet



Rue du Docteur Johannet

7.2.4 Synthèse des enjeux en matière de circulation

Source : Plan de circulation et de stationnement, Transitec, octobre 2017

- Des contraintes (emprise ferrée) physiques au niveau des liaisons sud-nord avec une concentration des accès à l'ouest, à proximité du centre de la commune ;
- Une faiblesse des liaisons est-ouest avec un seul axe structurant, la R934 ;

- Des charges de trafic cohérentes avec la capacité des axes de circulation, mais un trafic élevé sur l'axe Résistance/Foch ;
- Un trafic de poids lourds élevé sur les RD34 et RD34a ;
- 40% du trafic sur la rue Foch/résistance est un trafic de transit à l'heure de pointe du matin ;
- Des vitesses trop élevées sur de nombreux axes, tels que Résistance/Foch où il y a des contraintes urbaines fortes ou dans certains quartiers résidentiels (avenue des Sciences, avenue Gay Lussac, rue Paul Gauguin notamment).

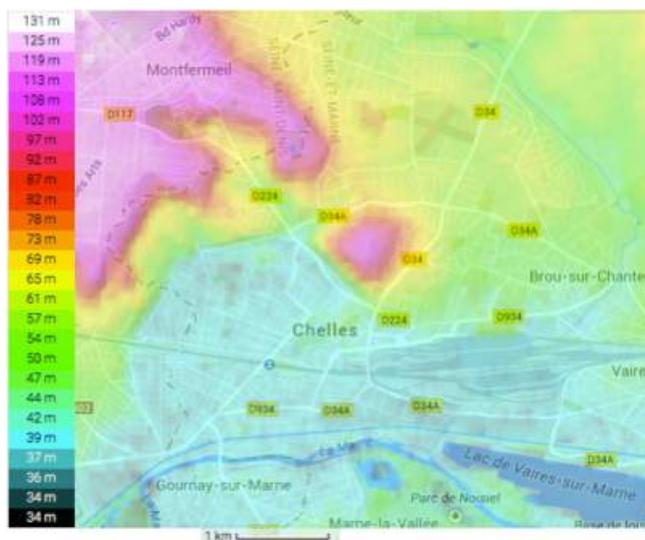
7.3 Des modes actifs à développer

Les modes actifs sont les modes de déplacement sans apport d'énergie autre qu'humaine. Il s'agit de modes non motorisés comme la marche, mais pouvant être mécanisés comme le vélo, les rollers, la planche à roulette, la trottinette... Les plus courants sont la marche et le vélo. L'expression « modes actifs » vise à se démarquer de l'image de la promenade et des loisirs que suggère l'expression « modes doux »³⁹.

La commune occupe une surface de 1 700 hectares et s'étend sur un peu plus de 4 km d'est en ouest, et un peu plus de 4 km du nord au sud (à vol d'oiseau).

Mis à part la « montagne » et les coteaux situés au nord-ouest, en limite de Montfermeil, le relief de la commune est plutôt doux et propice aux déplacements à pied ou en vélo. La structure du relief se retrouve dans l'organisation urbaine actuelle de la commune :

- le centre ville se situe dans la partie la plus basse du territoire, le fond de vallée et s'organise dans un rayon d'1,5 km autour de la gare environ,
- les « villages » de la commune sont situés au-delà, dans les zones un peu plus élevées : Les Coudreaux, Chantereine, Plain Champs, Monts-Châlots...



Relief (source : Google)

³⁹ Source : Plan de Déplacements de la Région Ile-de-France, 2014, p120.

La trame viaire est globalement fine, mais plusieurs types de coupures urbaines contraignent les déplacements à pied ou à vélo :

- les emprises ferroviaires, qui constituent à la fois une coupure linéaire (axe ferré est-ouest) et surfacique au sud-est de la commune : seulement trois points de franchissements,
- la Marne et le canal de Chelles, franchissables par quelques ponts,
- la montagne, qu'il convient de contourner,
- l'aérodrome et les autres coupures de type surfacique qu'il convient de contourner.

Ces coupures induisent des allongements de parcours parfois significatifs par rapport à la distance à vol d'oiseau.

Les voies départementales, constituent des coupures urbaines secondaires au sein des quartiers qu'elles traversent. En effet, malgré des aménagements pour les autres modes (trottoirs, aménagements cyclables à certains endroits), ces axes ne sont pas toujours facilement franchissables : chaussées larges, vitesses pratiquées assez élevées, espacement des traversées aménagées...

La commune comporte d'importantes zones propices aux déplacements à pied ou à vélo : centre-ville élargi, différents quartiers... et présente un potentiel important. De nombreux déplacements relèvent du domaine de pertinence des modes actifs et pourraient être facilités (amélioration de la perméabilité des voies départementales).

7.3.1 Partage de la voirie : pour une cohabitation des modes

Si les voies départementales sont dotées de trottoirs et pour certaines équipées d'aménagements cyclables, elles présentent des largeurs de chaussées importantes et favorables aux modes motorisés (Cf. supra).

Le constat est moins marqué dans les voies de liaison entre les quartiers. En effet, si ces voies n'intègrent pas nécessairement d'aménagement cyclable, elles présentent des largeurs de chaussée et des trafics moindres que les voies départementales. Générant moins de nuisances, plus faciles à traverser et présentant des vitesses de circulation plus faibles, elles ne constituent pas des coupures significatives.

Concernant les autres voies dont la vocation première est la desserte locale, on observe souvent un partage de la voirie davantage en faveur des modes actifs : en effet, plusieurs zones 30 et zones de rencontre ont été recensées. Ces zones sont dites « apaisées » ou « pacifiées » : leur aménagement a vocation à inciter les véhicules motorisés à ralentir afin de favoriser la cohabitation entre modes motorisés et non motorisés.



Zone 30 du centre-ville de Chelles



Zone de rencontre, rue Berteaux (à l'intérieur de la zone 30 du centre-ville)

7.3.2 Un réseau cyclable en construction

L'armature cyclable de la commune est en cours de construction et ne constitue pas encore un véritable réseau.

Sur les grands axes, les aménagements sont principalement séparés de la chaussée (pistes cyclables). Plusieurs voies de liaison entre les quartiers sont également équipées d'aménagements cyclables. Les voies de desserte locale, plutôt propices aux déplacements à vélo, sont pour certaines aménagées en zone apaisée.

La commune a mis en place des double-sens cyclables dans les zones 30, en excluant toutefois certaines rues, pour lesquelles cela a été jugé trop dangereux. Des efforts restent à mener concernant la signalisation verticale (panneaux) et horizontale (au sol).

De nombreux aménagements de pistes cyclables sont projetés (mais sans échéances définies) sur l'ensemble du réseau communal.

Les abords de la gare comptent environ 250 places de stationnement, dont un espace de stationnement sécurisé Véligo de 98 places depuis 2013. Environ 130 personnes sont abonnées à Véligo ; ce parking sécurisé est rempli à 80-90% en moyenne. Les parties commerçantes sont par ailleurs bien équipées en stationnement vélo et la commune poursuit l'équipement de la commune en arceaux de stationnement au fil du temps.

A l'horizon 2023, c'est-à-dire à l'horizon de la mise en œuvre du projet Grand Paris à Chelles, il est prévu de doubler, voire tripler, la capacité Véligo.

Du jalonnement cyclable a été mis en place en 2013 ; 29 carrefours sont équipés de panneaux directionnels. Les cibles sont : les villes, les centres villes, les sites remarquables, les principaux équipements.



Aménagements le long du canal de Chelles



Jalonnement cyclable

L'étude menée par Transitec dans le cadre de l'élaboration du Plan de stationnement et de circulation en 2017 met en évidence les secteurs où les aménagements cyclables sont inexistants. Certains d'entre eux réunissent pourtant des établissements scolaires (collèges et lycées) et équipements sportifs structurants.

Consciente de ces discontinuités dans les aménagements cyclables, la Ville a mis en œuvre une politique de développement visant résorber les effets de rupture en connectant les différents aménagements cyclables entre eux par l'instauration, chaque fois que c'est possible, de zones partagées dotées de pictogrammes au sol afin de guider le cycliste d'un équipement cyclable à un autre.

En matière de service, la société Le Triporteur, service mobile de réparation et d'entretien des vélos, est présent en gare de Chelles-Gournay les 2^{ème} et 4^{ème} mardis de chaque mois.

L'usage du vélo est en progression :

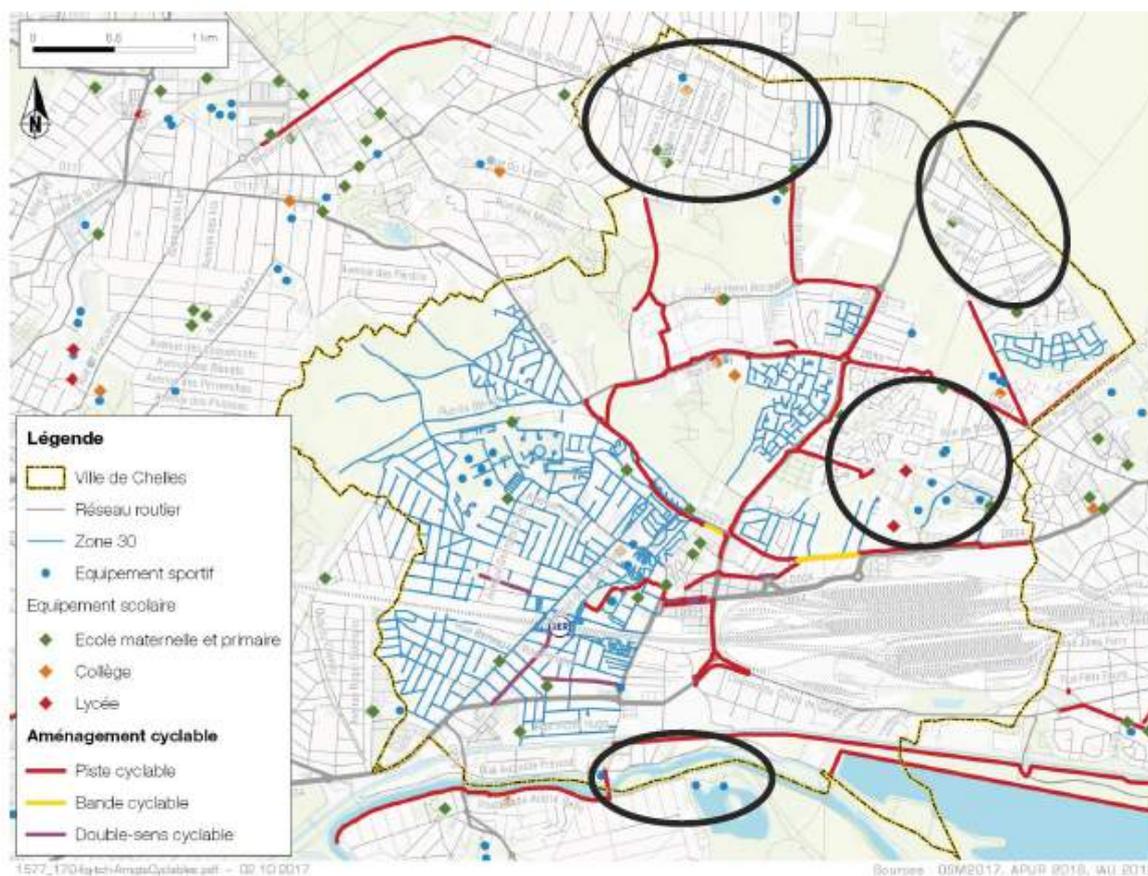
- plus la commune s'équipe en stationnement vélo, plus il y a de vélos stationnés,
- le Triporteur fonctionne très bien ; les gens ont pris l'habitude d'utiliser ce service.

Par ailleurs, la commune est active en matière de prévention routière. Un concours est organisé avec les écoles chaque année : une journée « tous à vélo »...

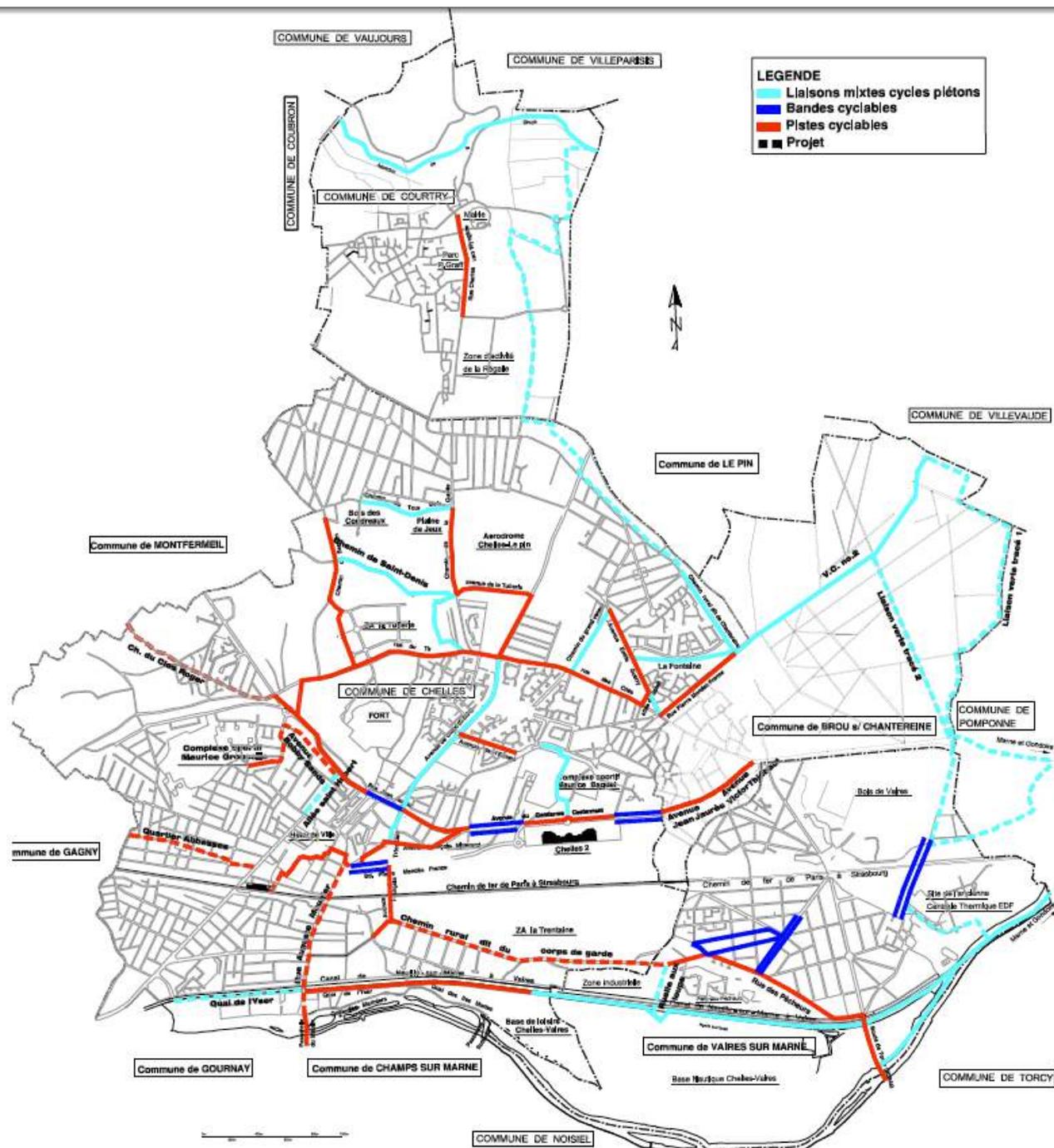
Le PDUIF est prescriptif concernant le stationnement vélo. L'action 4.2. impose :

- de réserver de l'espace pour le stationnement vélo sur l'espace public en prenant les arrêtés municipaux permettant la mise en application des prescriptions : sur le domaine public, une partie des places de stationnement devra être réservée au stationnement des vélos dans les zones urbaines et à urbaniser du PLU (zones U et AU). La commune de Chelles appartient au Cœur de métropole de l'agglomération francilienne (zonage PDUIF) et doit donc réserver 1 place de stationnement de véhicules particuliers sur 40 au stationnement vélo ;
- des normes minimales pour le stationnement vélo à intégrer aux articles 12 des PLU (zones U et AU).

Aménagements cyclables



Source : Plan de circulation et de stationnement, Transitec, octobre 2017



Aménagements cyclables existants et en projet

7.3.3 Le réseau piétonnier

La commune bénéficie d'une trame piétonnière plus fine que la trame viaire autorisée aux modes motorisés, grâce notamment à plusieurs cheminements réservés aux piétons.



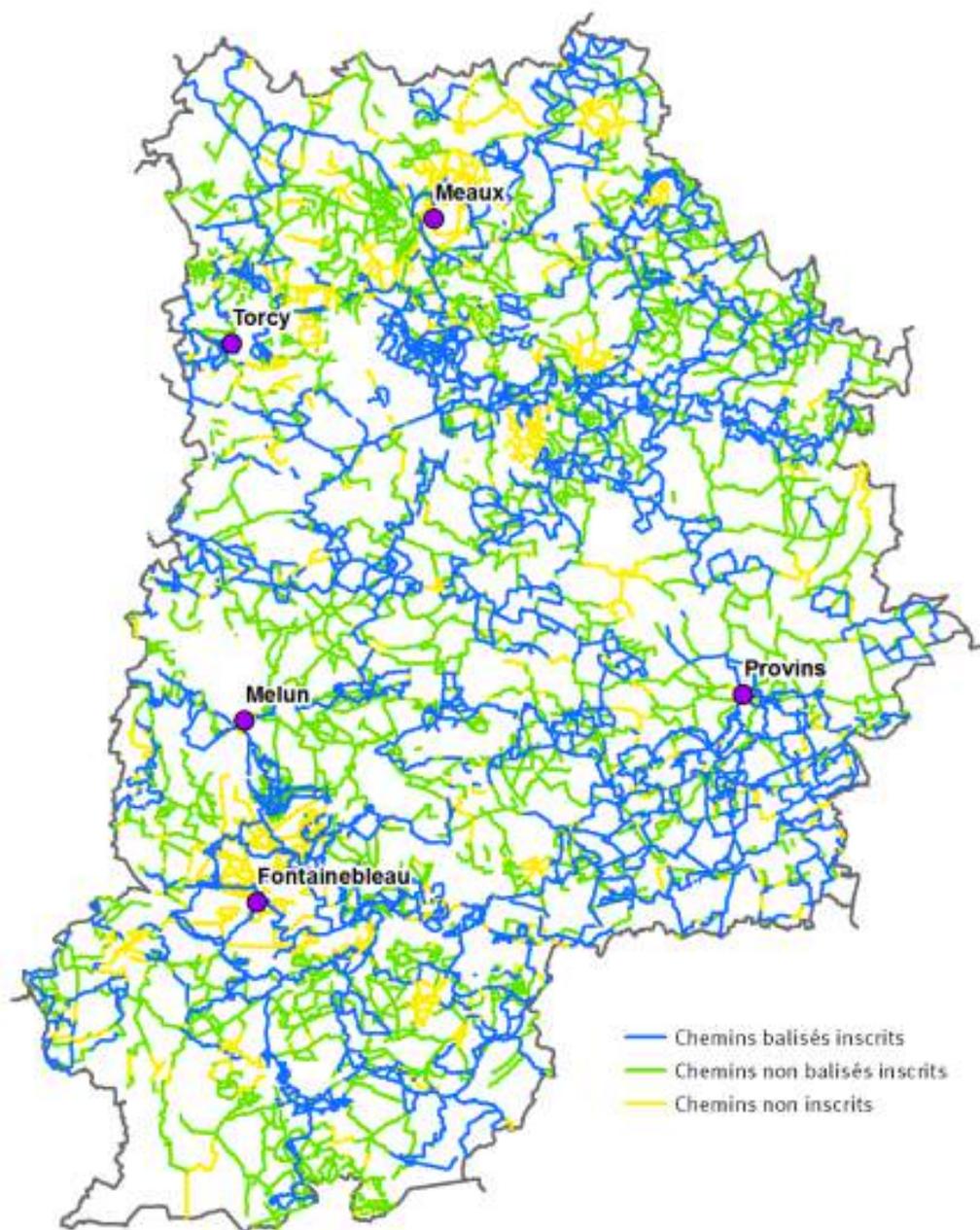
Rue piétonne Raymond Counil



Sentier de la Fossette

Outre les coupures urbaines, les axes départementaux peuvent constituer des freins à la pratique de la marche : importance du trafic automobile induisant du temps d'attente avant la traversée, espacement des traversées aménagées, etc.

Le Plan départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée identifie plusieurs chemins inscrits par délibération communale du 28 mai 2010 et validés par l'Assemblée départementale du 29 novembre 2013.



Cartographie : Département de Seine-et-Marne - SIG - D. Asselin - septembre 2014
Sources : Département de Seine-et-Marne - SIG - DEE



Le Plan départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR)

Source : trameverteetbleue.fr

7.4 Une desserte en transports collectifs accrue

7.4.1 La gare de Chelles : pôle multimodal

La gare de Chelles, située en plein centre ville, est un pôle multimodal de la commune, accueillant le RER E, la ligne P et une gare routière :

- Le RER E dessert le centre de Paris en 25 minutes avec une fréquence de 8 trains / heure vers Paris et 4 trains / heure depuis la capitale ;
- La ligne P du Transilien permet de desservir Paris Gare de l'Est en 15 minutes avec une fréquence de 4 trains / heure aux heures de pointe (2 trains / heure hors heures de pointe). Vers l'Est, la ligne dessert Meaux avec 2 trains / heure aux heures de pointe ;
- La gare routière accueille 13 lignes de bus sur 17 quais et reçoit environ 1 700 rotations/passages de bus en jour de semaine ;
- Un parking relais de 550 places payantes ;
- Un espace Véligo de 98 places ainsi que d'autres emplacements de stationnement vélos.

Le pôle gare de Chelles accueille 17 000 voyageurs chaque jour (source : Agglo PVM).

Une étude pôle gare est en cours.

Sur le réseau ferroviaire, 70% des validations en entrée se déroulent entre 6h et 9h.

Le rabattement vers la gare se fait principalement en bus (60%) et à pied (30%). 60% des usagers du pôle viennent de Chelles (moins de 2 à 3km) et 10% de Montfermeil.

Le pôle bus est principalement utile aux Chellois.

Mode de déplacement pour venir à la gare

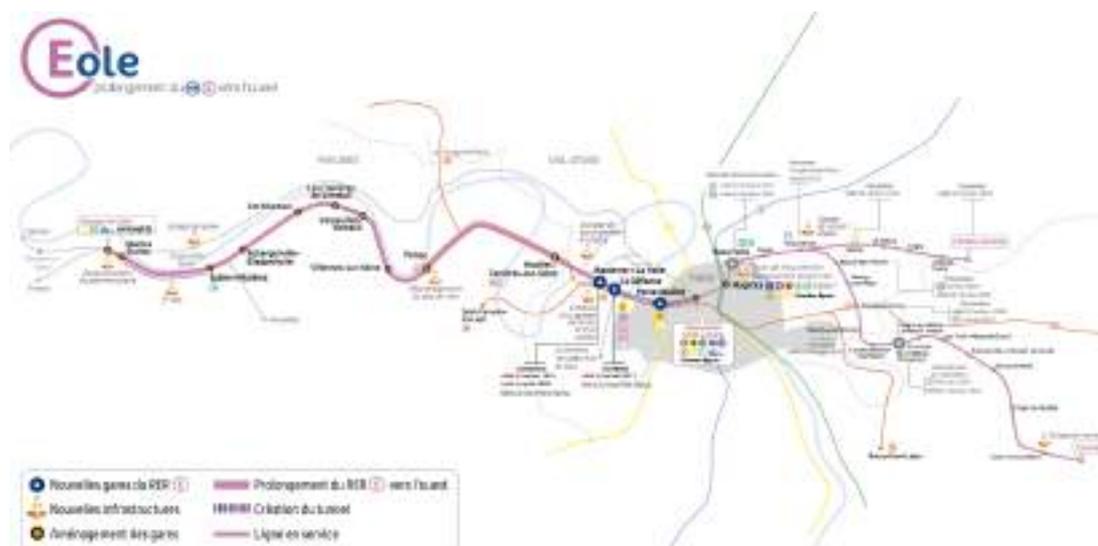


Source : Explam 2017

7.4.2 Les grands projets de transports ferrés franciliens

Dans les années à venir, la desserte de la commune va considérablement s'améliorer dans le cadre de la mise en œuvre des grands projets de transport franciliens :

- Le prolongement du RER E à l'ouest mettra Chelles à 35 minutes de La Défense. Les travaux doivent débuter en 2017 pour une mise en service en 2020 (La Défense et Nanterre) et 2022 (Mantes-la-Jolie).



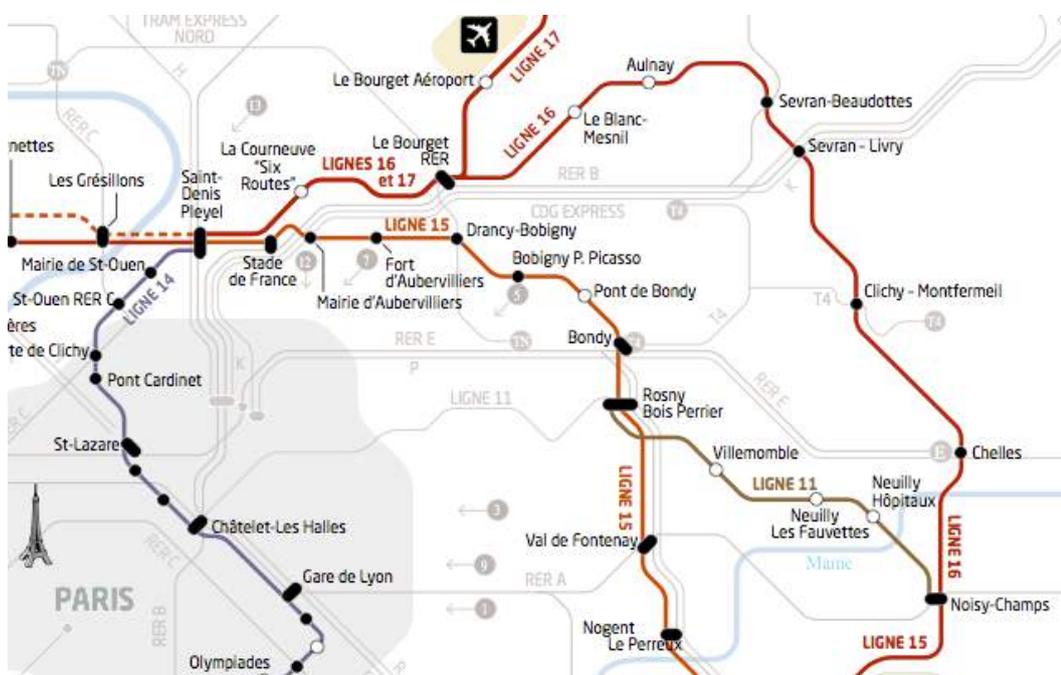
Prolongement du RER E à l'ouest

- La mise en œuvre du projet Grand Paris Express. Chelles bénéficiera :
 - dès 2023 d'une gare de la ligne 16. Elle sera adossée à la gare SNCF existante, en contact avec la gare routière ;
 - du prolongement de la ligne 11, la station Neuilly-Hôpitaux se trouvant à moins de 3 km de la gare de Chelles, à proximité de l'hôpital de Neuilly-sur-Marne (2025) ;
 - du prolongement de la ligne 1 jusqu'à Val de Fontenay (avant 2030) ;
 - du prolongement du T4 jusqu'à Clichy-sous-Bois – Montfermeil (2018).

Le SDRIF prévoit le prolongement du RER à l'Est, jusqu'à Meaux à l'horizon 2030.



Future gare Grand Paris Express à Chelles



Le Grand Paris à l'horizon 2023-2024

7.4.3 Adapter les dessertes de bus

La commune est desservie par différents types de lignes de bus et de car :

- Le réseau de desserte local Apolo + (7 lignes) géré par la STBC, qui permet notamment le rabattement vers les gares de Chelles - Vaires-sur-Marne ;
- Plusieurs lignes permettant des dessertes intercommunales de moyenne distance (3 lignes RATP, 5 lignes du réseau Transdev TRA) vers les autres pôles du grand Est parisien ;
- Deux lignes permettent de rejoindre l'aéroport Charles de Gaulle :
 - Seine et Marne Express 19 (Torcy – Vaires-sur-Marne – Brou-sur-Chantereine – Chelles – Roissy CDG) ;
 - 100 TRA (Chelles Rond Point des Sciences – Roissy Charles de Gaulle).

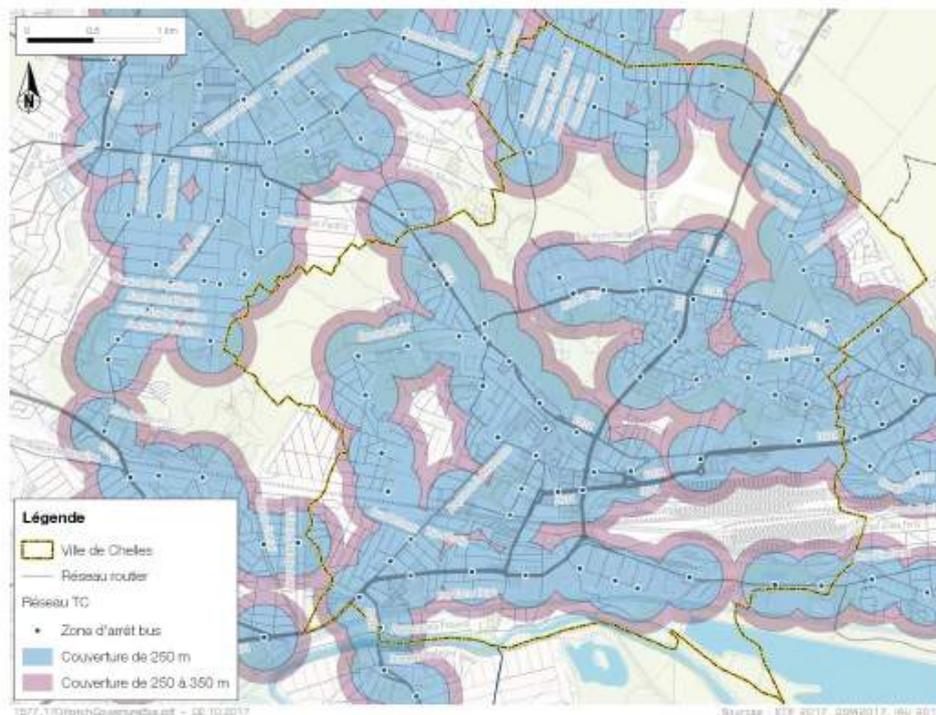
La desserte régulière est complétée par du transport à la demande (TAD) :

- Apolo +, TAD pour tous, complémentaire d'Apolo +, fonctionnant en dehors des horaires traditionnels du service ;
- PAM 77, service de TAD adapté aux personnes handicapées (titulaires de la carte de priorité "station debout pénible", titulaires de la carte d'invalidité) et proposé par le Conseil départemental de Seine-et-Marne.

Par ailleurs, 16 chauffeurs de taxis sont recensés sur le territoire, couvert par G7.

L'offre VTC (Véhicules de Tourisme avec Chauffeur) est assez développée.

Une couverture spatiale du territoire assez fine qui permet à près de l'ensemble des habitants et usagers d'être situé à moins de 350m d'un arrêt de bus.



Source : Plan de circulation et de stationnement, Transitec, octobre 2017



Source : Société des Transports du Bassin Chellois, 2017

 A CHELLES Gare SNCF/RER CHELLES Rond-point des Sciences	 18 CLAYE-SOUILLY Cimetière MITRY-MORY Gare RER de Mitry-Claye
 B CHELLES Gare SNCF/RER CHELLES Collège Corot vers COUNTRY / CHELLES Rond-point des Sciences	 19 CHARNY Gare routière CLAYE-SOUILLY Mairie
 C CHELLES Gare SNCF/RER VAIRES-SUR-MARNE Paul Algis	 20 MEAUX Gare SNCF TREMBLAY-EN-FRANCE Gare RER Aéroport CDG 1 Roissy-CDG
 D VAIRES-SUR-MARNE Gare SNCF Square VILLEVAUDÉ Poitou	 100 CHELLES Rond-Point des Sciences ROISSY CDG-ROISSYPOLE
 E CHELLES Gare SNCF/RER CLAYE-SOUILLY Mairie	 602 LE RAINCY Le Raincy Villemonble Montfermeil Gare RER COUBRON Stade
 F CHELLES Gare SNCF/RER VAIRES-SUR-MARNE Gare SNCF	 603 LE RAINCY Le Raincy Villemonble Montfermeil Gare RER COUBRON Corot
 13 CHELLES Gare SNCF/RER MITRY-LE-NEUF/VILLEPARISIS Gare RER	 613 CHELLES Gare SNCF/RER AULNAY-SOUS-BOIS Gare RER
 113 CHELLES Chelles 2 Centre Commercial NOGENT-SUR-MARNE Gare RER	 645 COUBRON Corot MONTFERMEIL Hôpital Intercommunal
 211 CHELLES Chelles 2 Centre Commercial TORCY Gare RER	 15 TORIGNY Poincaré SNCF CLAYE-SOUILLY Mairie
 213 CHELLES Gare SNCF/RER LOGNES Le Village	 25 CHELLES Martyrs LAGNY Saint-Laurent
 421 VAIRES-SUR-MARNE Gare SNCF EMERAINVILLE-PONTAULT COMBAULT Gare RER	 19 TORCY Gare RER ROISSY CDG via Chelles Gare SNCF/RER
 CIF 19 LE PIN Clos Marchais MITRY-LE-NEUF/VILLEPARISIS Gare RER	 N23 CHELLES Gare SNCF/RER PARIS Châtelet
 8 MEAUX Gare SNCF BOBIGNY Pablo Picasso	 N141 PARIS/CHELLES Gare SNCF/RER/MEAUX
 10 CHELLES Gare SNCF/RER CLAYE-SOUILLY Centre Commercial	 Réservation Transport à la demande APOLLO tel : 01 48 70 47 76

Réseau actuel du bassin chellois

7.5 Les défis du stationnement des modes motorisés

7.5.1 Une capacité importante

La commune bénéficie d'une importante capacité de stationnement voiture, tant dans le domaine privé que sur voirie :

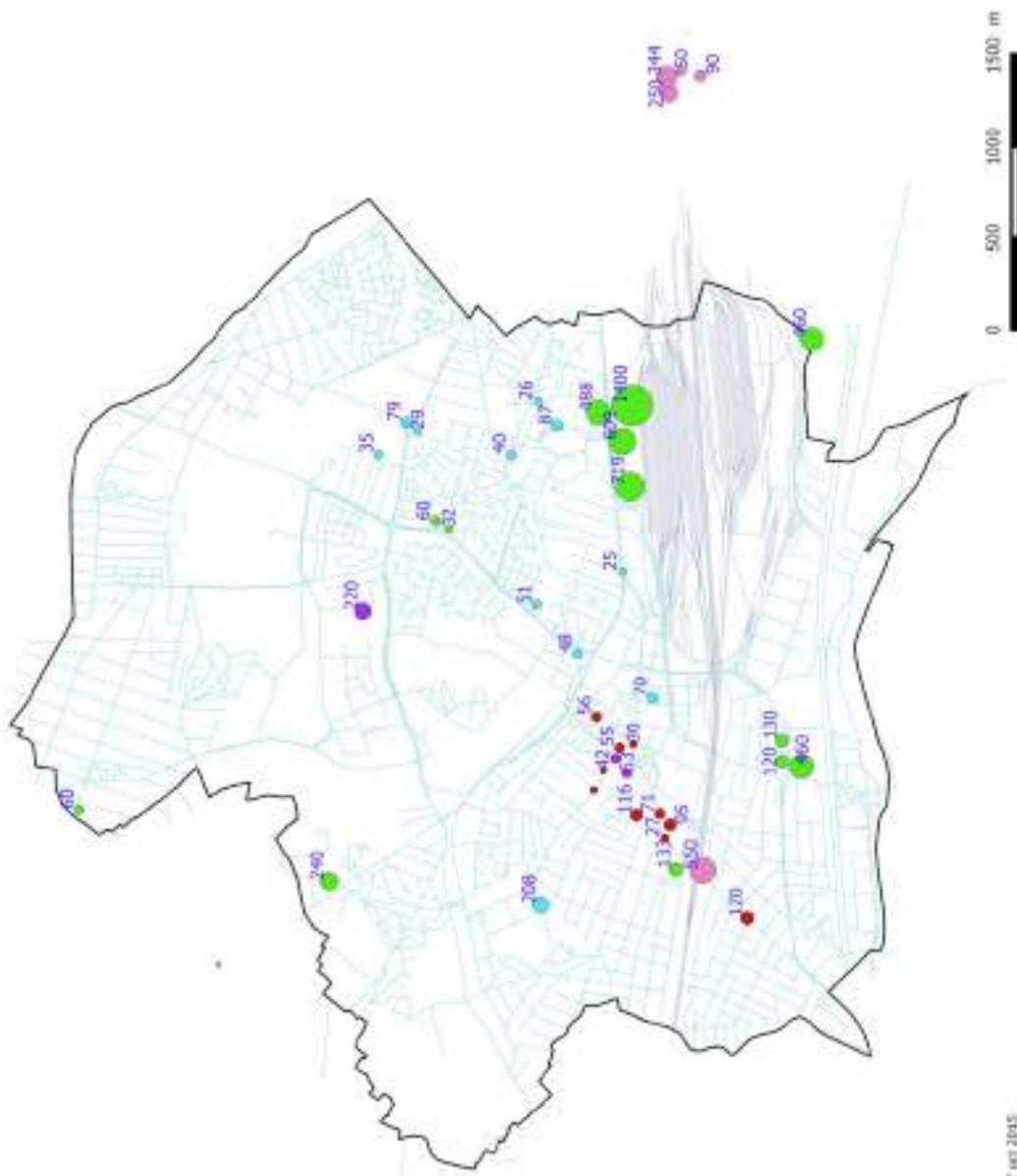
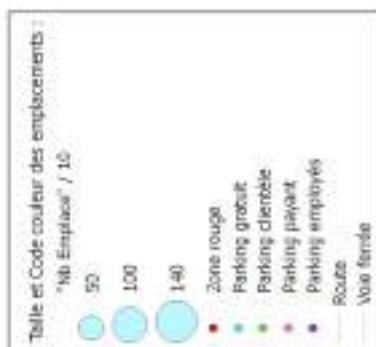
- 71% des ménages possèdent un emplacement réservé au stationnement de leur véhicule. Ces chiffres sont en progression depuis 2006,
- un parking-relais Effia à la gare de 550 places,
- 3 parkings payants en centre-ville,
- du stationnement sur voirie (stationnement alterné en dehors des zones réglementées).

Plusieurs bornes de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides sont en place :

- dans deux garages Peugeot,
- une prise au parking Effia,
- au niveau du magasin Prix au Fruit.

Suite au décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011, de nouvelles normes s'imposent aux bâtiments neufs à usage principal d'habitation ou tertiaire, en ce qui concerne la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et les espaces réservés au stationnement sécurisé des vélos. (Articles R.111- 14-2 à 5 du Code de la Construction et de l'Habitation).

Parkings et Zones réglementées - Juillet 2016 Nombre d'emplacements > 25

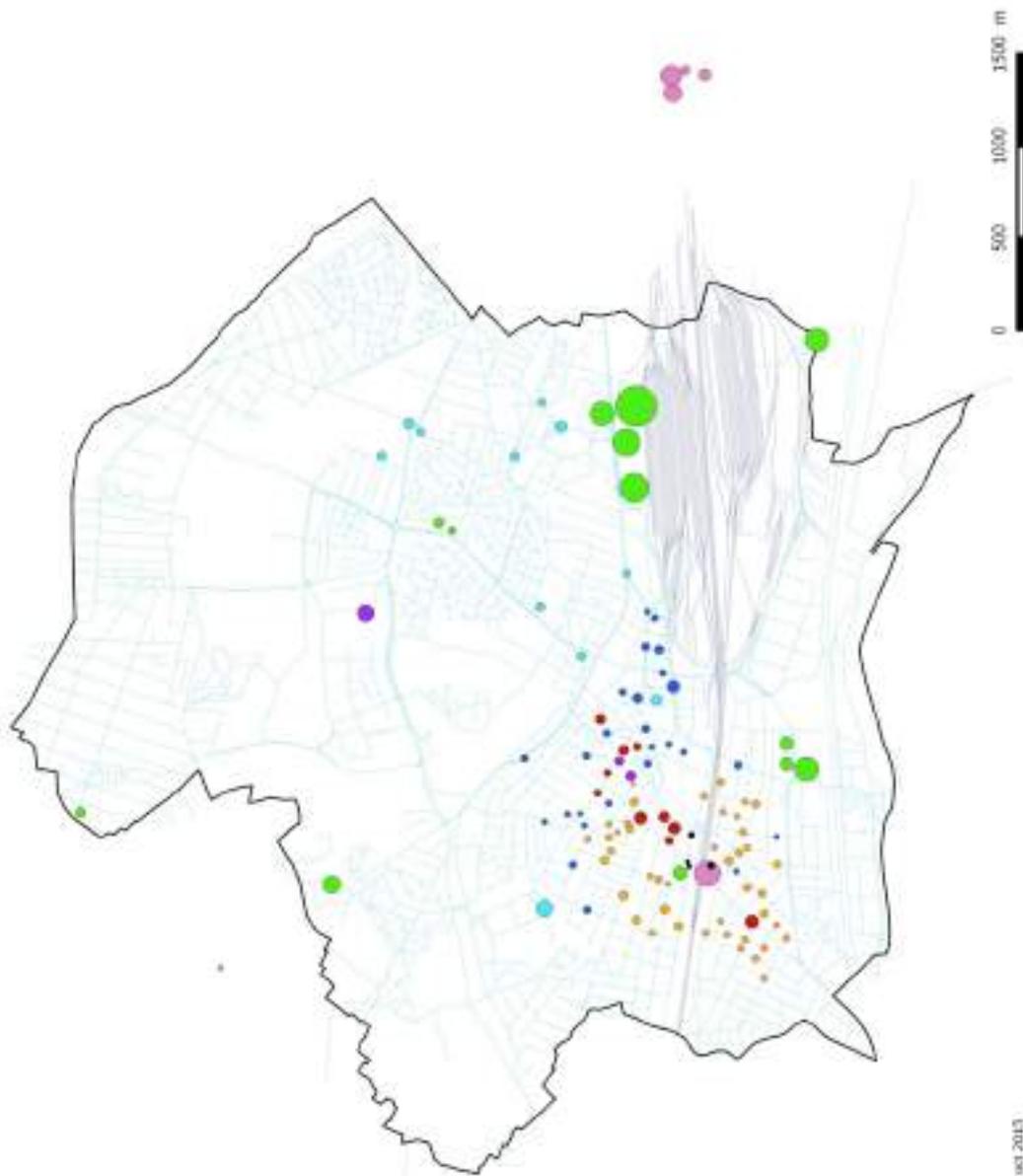
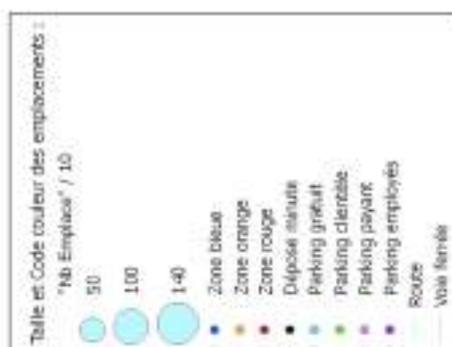


NB : Cette carte ne tient pas compte des places dans les tram-bus, zones, et des parkings privés et de copropriétés (en vert et en noir-rouge)

Source : Ville de Chelles FH - 07 / © SD Supra D2H / Parc Anales IDF STP et 2015
Contact : mc.jordan@chelles.fr / Observatoire du Territoire - Ville de Chelles
QDES 2.12.2



Parkings et Zones réglementées - Juillet 2016

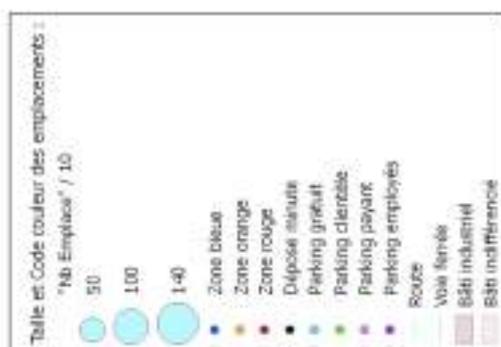


NB : Cette carte ne tient pas compte des places dans les
trous bornés, ni des parkings privés et de copropriétés
(en surface et en sous-sol)

Source : Ville de Chelles PH - 07 / © BD topo 2011 / Paris Rodas ICF 2011
Coord : mc.joule@chelles.fr / Observatoire de Territoire - Ville de Chelles
25.07.16
OSES 2.12.2



Parkings et Zones réglementées - Juillet 2016



NB : Cette carte ne tient pas compte des places dans les
trous bornés, ni des parkings privés et de copropriétés
(en vert et en noir-vert)

Source : Ville de Chelles PH - 07 / © BD topo 2011 / Paris Lodon ICF 2011
Cartes : m.jouin@chelles.fr / Observatoire de Territoire - Ville de Chelles
25/07/16
OSES 2.12.2

0 500 1000 1500 m



7.5.2 Des réglementations différenciées par usage

Le stationnement payant a été mis en place en 1999. La réglementation en place vise une cohabitation des différents usages en centre-ville et définit trois zones de réglementation :

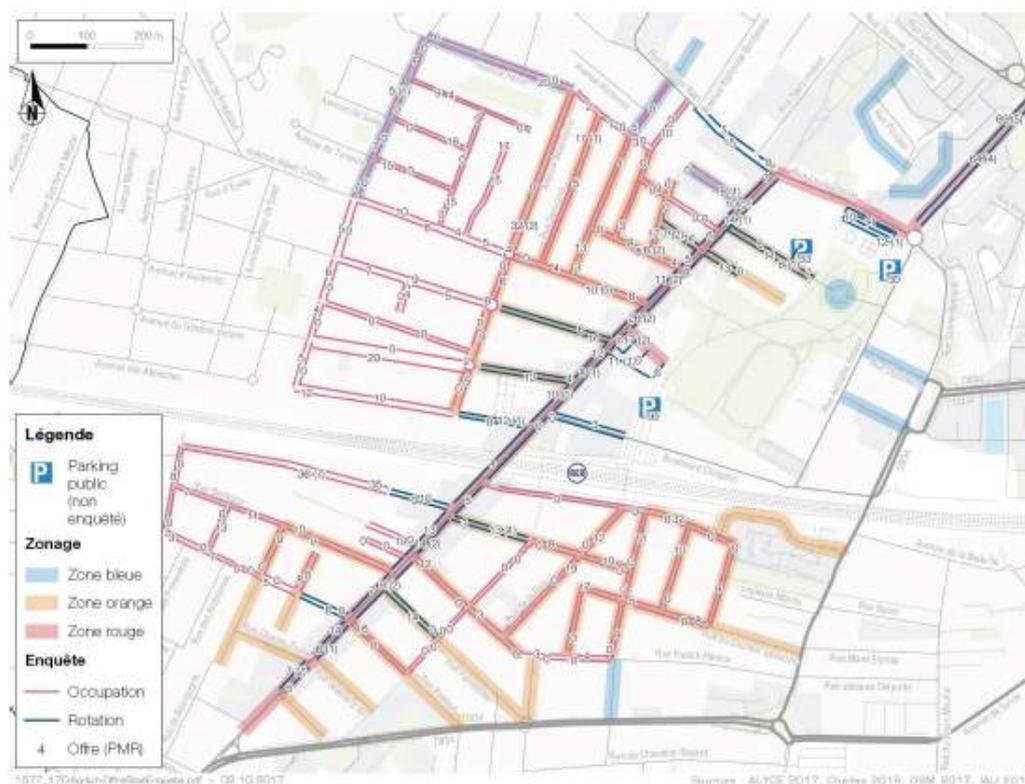
- Zone bleue : stationnement gratuit limité à 1h30 ;
- Zone orange : stationnement payant de 9h à 12h et de 14h à 18h30 et limité à 4h ;
- Zone rouge : stationnement payant de 9h à 12h et de 14h à 18h30 et limité à 2h.
- Le parking de la Mairie est en zone rouge limitée à 3h.

Le centre ville comptabilise **près de 2 000 places publiques** réglementées :

- Plus de 1 600 places sur voirie ;
- Près de 350 places en parking réparties entre :
 - 3 parkings payants limités à 3h en centre-ville (marché, mairie, rue des Frères Verdeaux).

Le parking relais EFFIA (550 places) vient également compléter cette offre.

Offre de stationnement en centre-ville



Source : Plan de circulation et de stationnement, Transitec, octobre 2017

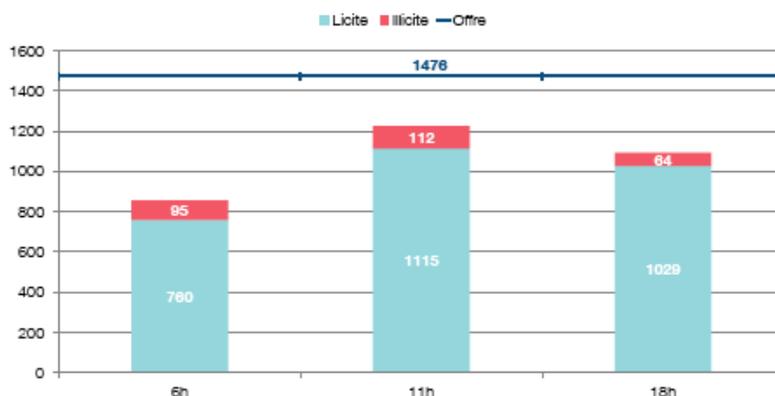
Dans les autres secteurs, les parkings existants sont gratuits et le stationnement alterné. La commune respecte déjà pour partie les recommandations du PDUIF concernant la gestion du stationnement sur voirie (Action 5.2 du PDUIF « Mettre en œuvre des politiques de stationnement public au service d'une mobilité durable »). Chelles a en effet déjà adopté une réglementation :

- payante rotative ou mixte (résidents / visiteurs) en centre-ville ;
- qui oriente le stationnement des usagers des transports collectifs vers le parc-relais.

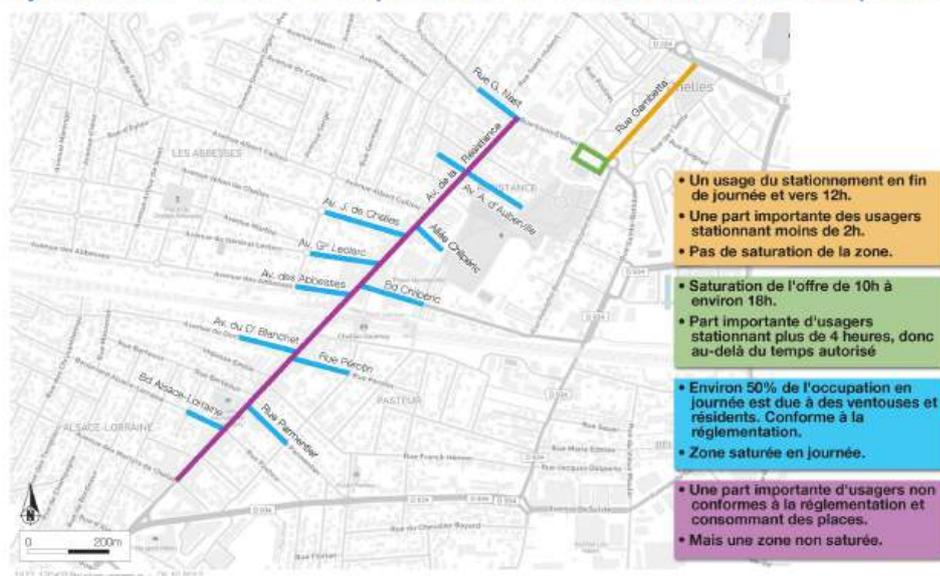
L'enquête stationnement réalisée dans le cadre de l'élaboration du Plan de stationnement et de circulation a mis en évidence les constats suivants :

- globalement une occupation nocturne faible, entre 55 et 60% seulement,
- une occupation plus forte à 11h et 18h, respectivement 85 et 75%, mais toujours des réserves de capacité ;
- un stationnement illicite représentant tout de même 10% de l'occupation à 6h et 11h.

Occupation du stationnement sur le périmètre enquêté en centre-ville



Synthèse de l'occupation d stationnement public



Source : Plan de circulation et de stationnement, Transitec, octobre 2017

7.5.3 Perspectives et projets face aux pressions de la demande

La commune a un projet de nouveau parc municipal, qui pourrait être souterrain. Celui-ci ne serait pas labellisé car il n'est pas possible d'avoir deux P+R. Il se situerait sous le boulevard Chilpéric et serait réalisé dans le même calendrier que le Grand Paris.

La commune a un second projet de parking en centre-ville, derrière le Monoprix, avenue de la Résistance. Il est possible de créer un parking à étage à usage plutôt commercial. Ce parking aurait une aire d'attractivité assez large.

L'action 5.3 du PDUIF « Encadrer le développement du stationnement privé » :

- **recommande** d'inclure des normes de stationnement pour les opérations de logement dans les PLU. Il ne pourra être exigé la création d'un nombre de place de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages :
 - à Chelles, le nombre de voitures par ménage s'élève à environ 1,08 d'après les données INSEE 2011. La norme plancher pour les opérations de logement s'élèvera au maximum à $1,08 \times 1,5 = 1,6$ place de stationnement par logement.
 - aujourd'hui, le PLU prévoit 1,3 place de stationnement par logement en zone dense, 1,5 en UB, 2 en UC.
- intègre une **prescription** afin de limiter l'espace de stationnement dédié aux voitures dans les bâtiments de bureaux. A Chelles, le PLU ne pourra exiger la construction de plus de 1 place de bureau pour :
 - 60 m² de surface de plancher (norme plafond) à moins de 500m de la gare,
 - 50 m² de surface de plancher à plus de 500m de la gare.

Par ailleurs, le PDUIF recommande aux communes d'inscrire dans leur PLU des normes de création d'aires de livraison au sein des espaces privés des constructions nouvelles. Ces normes tiendront compte de la nature et de la destination des bâtiments. Il est recommandé de retenir a minima les normes suivantes :

- pour les commerces : une aire de livraison pour 1 000 m² de surface de vente. Cette aire doit permettre l'accueil d'un véhicule de 2,60 m de large, d'au moins 6 m de long et 4,20 m de haut, y compris le débattement de ses portes et d'un hayon élévateur. En outre, elle doit disposer d'une zone de manutention (de l'ordre de 10 m²). Ces dimensions pourraient être diminuées sur justification ;
- pour les bureaux et activités : une aire de livraison de 100 m² pour 6 000 m² de surface de plancher.

7.6 Les autres initiatives en matière de mobilité

Un service d'autopartage est en place au parc relais de la gare de Chelles. Proposé par la société Mop'Easy, il est issu d'un partenariat entre EDF, la RATP et la SNCF. Deux véhicules 100% électriques sont à disposition.

Dans la mesure où de nombreux ménages sont équipés de plusieurs voitures, servant notamment pour des déplacements non liés au travail (donc une utilisation ponctuelle des

véhicules), l'autopartage apparaît comme une alternative intéressante à déployer, dans la perspective de faire diminuer le taux de motorisation des ménages via le partage d'un parc automobile. Plus on s'éloigne de la gare, plus les ménages sont motorisés. La commune souhaiterait le développement d'Autolib sur son territoire.

En matière de covoiturage :

- le site internet www.covoiturage77.fr de mise en relation des covoitureurs, proposé par le Conseil départemental, compte 1 850 inscrits à ce jour ;
- IDVroom (service de covoiturage Transilien) est ciblé sur le covoiturage pour aller / revenir de la gare. Il existe des incitations financières à l'utilisation du service : remise sur la révision de la voiture ; en période de travaux sur une ligne de train, possibilité de remboursement par Transilien pour les personnes qui covoiturent.

Dans la mesure où il y a un train toutes les 5 minutes en gare de Chelles, le covoiturage de rabattement sur gare est difficilement attractif. Par contre, il existe effectivement du covoiturage pour du rabattement sur gare hors des horaires de transports collectifs (organisation informelle). La commune ne dispose pas d'aires de covoiturage.

7.7 Synthèse : favoriser la cohabitation des modes dans un contexte de desserte accrue

Les habitudes de mobilité sont cohérentes avec le positionnement de la commune à mi-chemin entre le cœur de métropole parisienne et les espaces à dominante rurale de l'est de la Seine-et-Marne. L'usage des transports collectifs, notamment pour le motif travail vers l'agglomération parisienne est remarquable, mais le taux de motorisation des ménages reste relativement similaire à celui de la Seine-et-Marne.

La hiérarchisation de la voirie est assez claire. Chelles dispose d'un positionnement stratégique dans le réseau francilien, qui n'est toutefois pas facilement accessible en raison d'un trafic important sur les voies communales irriguant la commune entraînant des itinéraires de shunt inadaptés. Le réseau local présente une circulation globalement paisible et pour partie pacifiée (aménagements permettant une bonne cohabitation d'usage entre modes motorisés et non motorisés).

Les caractéristiques de la commune présentent une pertinence toute particulière pour les modes actifs. Toutefois, de nombreuses coupures urbaines induisent des allongements de parcours pouvant être pénalisant pour ces modes actifs.

Si l'armature cyclable est en construction (des aménagements projetés mais non programmés) et bénéficie déjà d'un équipement en stationnement vélo significatif, la trame piétonnière est plus fine, notamment par rapport à la trame viaire autorisée aux modes motorisés.

La commune dispose actuellement d'un bon réseau de transports en commun, alors même que la desserte ferrée est amenée à être bouleversée dans les prochaines années (prolongement du RER E à l'ouest, Grand Paris Express) et entraînera une forte accentuation de l'accessibilité de la commune et que la desserte bus en cours de restructuration améliorera notamment l'efficacité du rabattement sur gare.

La réglementation du stationnement vise une cohabitation des usages (rabattants / chalands / résidents) mais la problématique de saturation du parc-relais s'intensifie en même temps que le rabattement sur la gare augmente.

Dans ce contexte, le PLU visera à :

- Fluidifier le trafic sur les voies départementales et 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),
- Poursuivre le développement de la trame cyclable d'une part, de la trame piétonnière d'autre part (perméabilité des tissus urbains, finesse du maillage viaire),
- 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.

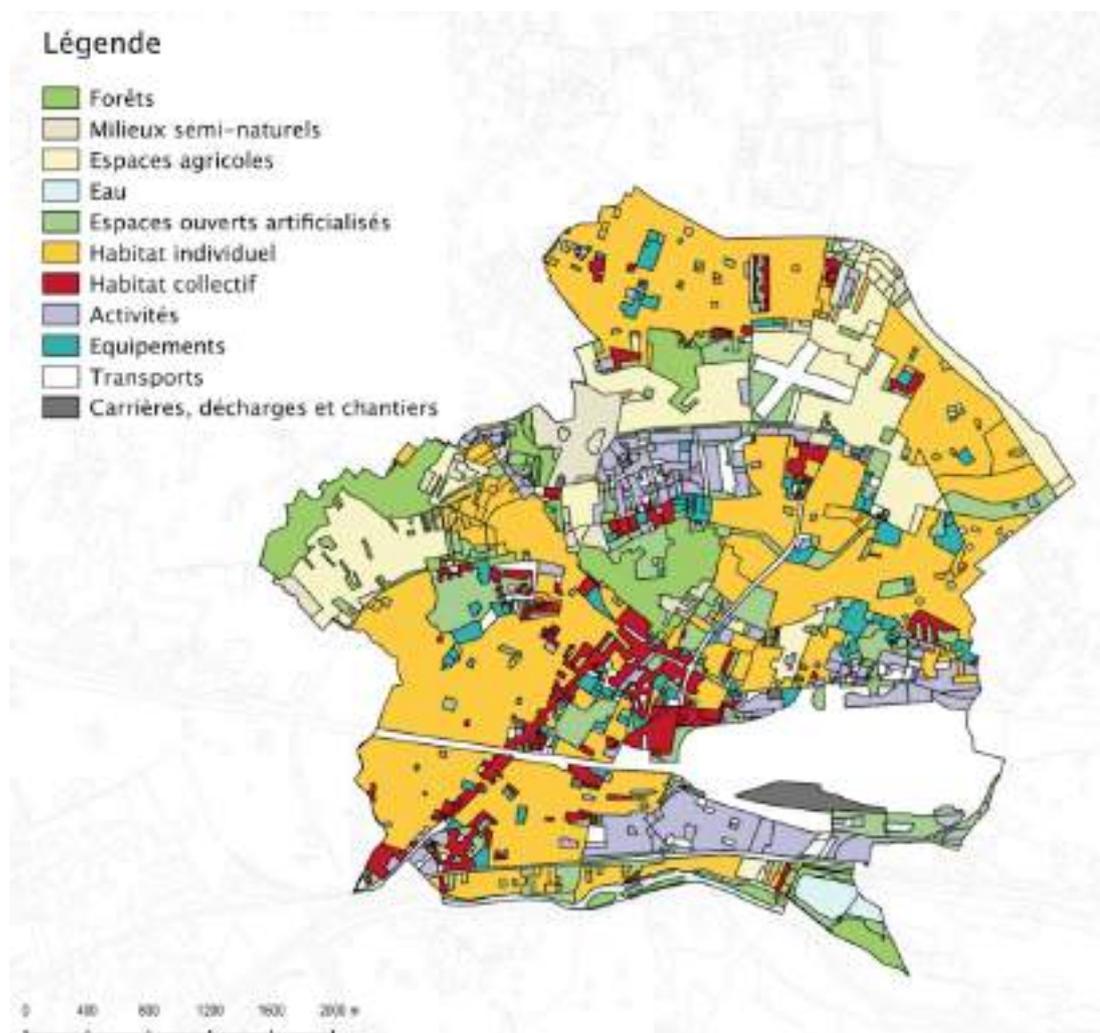
8. Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Le Mode d'Occupation des Sols (MOS) réalisé par l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Ile-de-France (IAU) permet d'avoir une image assez précise de l'occupation du sol à Chelles et de son évolution.

En effet, depuis 1982, le MOS a été mis à jour régulièrement, permettant de constater le caractère majoritairement urbanisé du territoire chellois. Cependant, malgré une urbanisation importante, on constate que depuis 2003 la surface des espaces d'habitat n'a pas beaucoup augmenté et notamment l'habitat individuel. Ainsi, la part des espaces agricoles, naturels et forestiers reste relativement importante sur le territoire.

MOS	Surface en 2003 (en hectares)	Surface en 2012 (en hectares)
1 - Forêt	117,31	107,56
2 - Milieux semi-naturels	40,46	45,37
3 - Espaces agricoles	236,25	193,07
4 - Eau	30,31	32,33
5 - Espaces ouverts artificialisés	150,59	161,86
6 - Habitat individuel	582,75	585,30
7 - Habitat collectif	63,65	82,49
8 - Activités	111,84	127,37
9 - Equipements	48,82	50,72
10 - Transports	196,24	201,39
11 - Carrières, décharges et chantiers	22,93	13,69

La carte ci-dessous montre la composition du territoire selon 11 types d'espaces, en 2012.

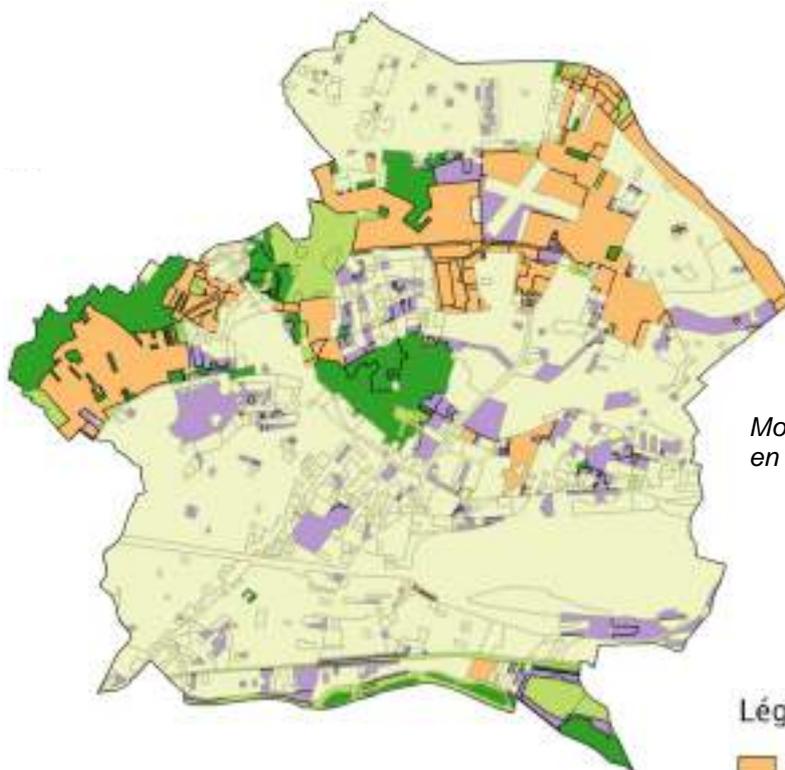


Mode d'occupation des sols en 2012 (11 postes)

Afin d'étudier l'évolution du mode d'occupation des sols, et notamment la consommation des espaces naturels, forestiers et agricoles, une nomenclature simplifiée à 5 postes est proposée :

- Forêts
- Espaces naturels (milieux semi-naturels, eau)
- Espaces agricoles
- Espaces ouverts artificialisés
- Espaces non ouverts artificialisés (habitat individuel, habitat collectif, activités, équipements, transports, carrières, décharges et chantiers)

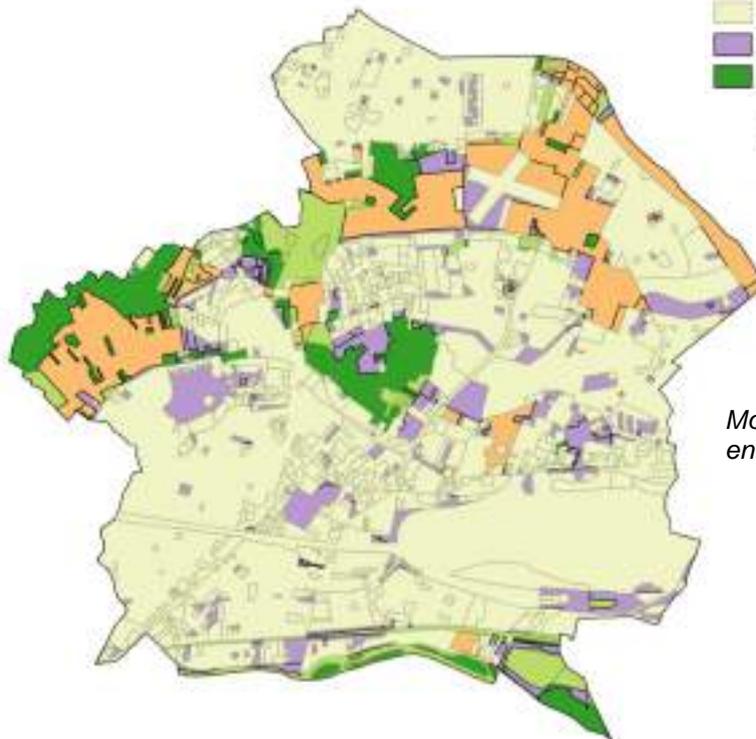
Les cartographies de 2003 et 2012 ont été comparées, afin de localiser les espaces ayant été artificialisés entre ces deux dates.



*Mode d'occupation des sols
en 2003 (5 postes)*

Légende

- Espaces agricoles
- Espaces naturels
- Espaces non ouverts artificialisés
- Espaces ouverts artificialisés
- Forêts



*Mode d'occupation des sols
en 2012 (5 postes)*

Entre 2003 et 2012, les principales évolutions constatées selon ces 5 postes sont récapitulées dans le tableau ci-dessous :

MOS simplifié en 5 postes	Surface en 2003 (en hectares)	Surface en 2012 (en hectares)	Evolution
Forêts	117,3	107,6	-9,8
Espaces naturels (hors forêts)	70,8	77,7	+6,9
Espaces agricoles	236,3	193,1	-43,2
Espaces ouverts artificialisés	150,6	161,9	+11,3
Espaces non ouverts artificialisés	1026,2	1061,0	+34,7

On constate notamment une nette augmentation depuis 2003 des espaces non ouverts artificialisés (ou espaces construits artificialisés) en même temps qu'une diminution des espaces agricoles sur la commune de Chelles. Ainsi, une part importante d'espaces agricoles de la commune a évolué en espaces non ouverts artificialisés.

Sur les deux cartes précédentes, on peut aisément distinguer les espaces non ouverts artificialisés (regroupant l'habitat individuel, l'habitat collectif, les activités, les équipements, les transports et les carrières, décharges et chantiers), qui couvrent la majorité du territoire chellois. On identifie également sur les cartes la diminution des espaces agricoles entre 2003 et 2012.

On constate également une diminution des espaces forestiers (-9,8 ha) et une forte baisse de la surface des espaces agricoles (-43,2 ha), notamment au profit des espaces non ouverts artificialisés (+35 ha entre 2003 et 2012) mais également au profit des espaces ouverts artificialisés (+11,3 ha) et dans une moindre mesure des espaces naturels (+6,9 ha).

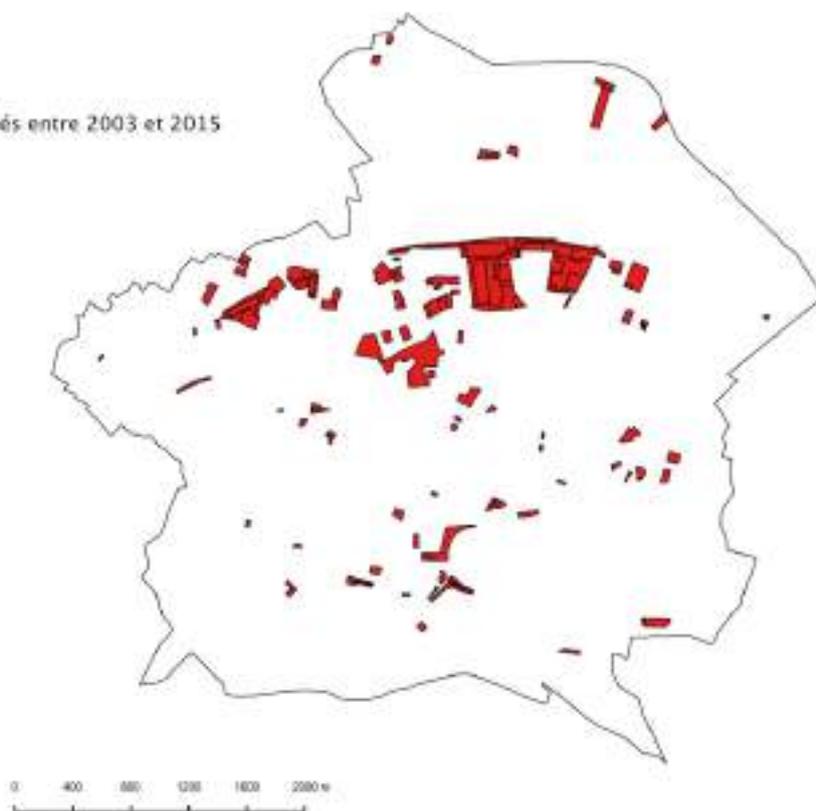
La carte ci-après permet de faire apparaître les secteurs, tout confondus, qui ont évolués depuis une dizaine d'années.

Au cours de cette période, ont notamment été réalisées les ZAC Plain Champ 2 et la Madeleine, ainsi que la poursuite de la Tuilerie (secteur Est).

Le PLU révisé s'inscrit dans une dynamique d'identification et de préservation des espaces naturels et agricoles. Ces espaces présents sur la commune sont protégés de toute urbanisation par diverses mesures ; la commune favorise ainsi le renouvellement de la ville sur la ville.

Légende

■ Espaces ayant évolués entre 2003 et 2015



Espaces ayant évolués entre 2003 et 2012 (5 postes)

Pour la période 2013-2016, les logements livrés concernent des secteurs déjà artificialisés. Ils se sont ainsi implantés dans des dents creuses, des sites en reconversion, des opérations de densification dans le diffus. Les projets récents n'ont donc pas eu d'impacts sur les espaces naturels, agricoles et forestiers.

Le tableau et la cartographie ci-après localisent, par grands secteurs, ces différents projets.

Secteur	Nombre de logements livrés au cours de la période 2013-2016
1-Entrée de ville Sud-Ouest	105
2-Secteur Castermant – Entrée de ville Sud-Est	13
3-Secteur Centre ville : Centre gare/Sainte Bathilde/Aulnoy/Meunier	743
4-Secteur Nord Coudreaux	32
Autres secteurs	111
Total	1 004



Localisation des logements livrés entre 2013 et 2016 par grands secteurs de la commune de Chelles

9. Analyse des capacités de densification

Le PLU définit des zones de développement constituées des secteurs Centre Gare-Foch-Résistance, Castermant et des entrées de ville Est et Sud-Ouest, auxquelles s'ajoutent divers axes d'urbanisation intermédiaires. De ce fait, il permet de satisfaire aux grands objectifs de la loi ALUR et du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France. Il rend en effet possible un rythme de construction de l'ordre de 200 logements par an, dans un objectif de développement maîtrisé en cohérence avec les capacités d'équipements de la commune et la volonté de bonne intégration urbaine dans la ville.

Depuis le recensement de l'INSEE 2013 et jusqu'à la fin de l'année 2016, environ 1 000 logements ont été livrés, avec une partie importante principalement au cours de l'année 2016 (près de 600 logements notamment au niveau de l'îlot Besson et de certains îlots Nb et Mb de la ZAC de l'Aulnoy).

De plus, environ 1 390 logements sont d'ores et déjà programmés à court terme (période 2017-2020), incluant 575 logements dont les permis ont déjà été délivrés.

Enfin, ce sont près de 1 200 logements qui verront le jour sur la période 2020-2030, parmi lesquels 500 logements sur le secteur Castermant et 80 logements pour la zone 2AUP.

Au regard de ces multiples projets, réalisés ou programmés à plus ou moins court terme, on peut donc estimer que ce sont donc environ 3 600 qui seront réalisés sur la période 2013-2030. Conformément au PADD, ces nouveaux logements seront principalement construits à travers des opérations de renouvellement urbain au niveau des axes majeurs et intermédiaires de développement (avenue Foch, Résistance, De Gaulle, Meunier...) et de certains secteurs (entrées de villes est et sud-ouest, îlot Castermant...).

Le tableau et la cartographie ci-après localisent, par grands secteurs de la commune, les principales opérations de logements livrés, ainsi que les principaux projets envisagés à court et moyen termes.

Secteur	Nombre de logements livrés au cours de la période 2013-2016	Nombre de logements programmés entre 2017-2020	Nombre de logements selon les programmes identifiés entre 2020-2030	Total
1-Entrée de ville Sud-Ouest	105	360	220	685
2-Secteur Castermant – Entrée de ville Sud-Est	13	50	680	743
3-Secteur Centre ville : Centre gare/Sainte Bathilde/Aulnoy/Meunier	743	725	170	1 638
4-Secteur Nord Coudreaux	32	137	-	169
5- Secteur Sud : De Gaulle/canal	-	119	-	119
6-Cité cheminote	-	-	160 + une résidence personnes âgées	160
Autres secteurs	111			111
Total	1 004	1 391	1 230	3 625



Localisation des logements projetés à l'horizon 2030 par grands secteurs de la commune de Chelles

Dans la définition de son scénario d'évolution, la commune doit également tenir compte du potentiel d'accueil théorique de nouvelles constructions au sein des autres tissus urbains déjà constitués et présentant peu de potentialités de renouvellement urbain. Le tissu pavillonnaire chellois représente une part importante des espaces urbains et participe largement à son identité. Les règles définies au travers de ce PLU pour la zone UP (quartiers à dominante d'habitat d'individuel) visent à mieux encadrer son évolution notamment en limitant plus fortement le nombre de divisions parcellaires ; en effet, au cours des dernières années, on a constaté la multiplication de petites constructions sur de micro-parcelles, entraînant une dégradation du cadre de vie de ces quartiers et des problématiques de stationnement et de circulation.

Différents secteurs ont été définies au sein de la zone UP pour tenir compte des caractéristiques urbaines et architecturales propres aux différents quartiers. Ainsi, une partie de ce tissu ne devrait connaître aucune évolution particulière dans les prochaines années : il s'agit des opérations d'ensemble du secteur Bréguet / Mont Chalat (UPb) ou d'habitat groupé (UPgr). De même, les terrains situés en Bord de Marne (UPm) accueilleront très peu de nouvelles constructions, pour tenir compte du risque d'inondation important (le potentiel a été estimé à seulement 6 nouvelles constructions, après repérage des dents creuses).

Le reste de la zone UP (secteurs UPc et UPp), représentant la majeure partie du tissu pavillonnaire, caractérisé par un habitat individuel plus hétérogène, pourra connaître une évolution douce et accueillir de nouvelles constructions, dans le respect des règles du PLU et notamment des dispositions liées à la bande de constructibilité et aux retraits.

Plusieurs hypothèses ont été définies pour identifier les parcelles ou parties de parcelles pouvant potentiellement accueillir une construction :

- un repérage des « dents creuses » (parcelles non-bâties) conduit à identifier 150 parcelles, chiffre auquel est appliqué un coefficient de rétention foncière de 0,3 (propriétaires qui décident de ne pas construire ou de ne pas vendre pour faire construire). Au final, un potentiel d'une centaine de nouvelles constructions a été identifié pour ces zones UPc et UPp.
- un repérage des divisions parcellaires potentielles a été réalisé, conduisant à identifier trois parcelles d'une superficie supérieure à 2500 m² et dont l'emprise bâtie est inférieure à 25%. Pour chacun de ces terrains, 5 nouvelles constructions peuvent être réalisées ; après application d'un coefficient de rétention de 0,3, cela donne une dizaine de constructions potentielles. Par ailleurs, ont été repérées environ 600 parcelles d'une superficie comprise entre 700 et 2500 m² ; après application d'un coefficient de rétention de 0,8, cela donne environ une centaine de constructions potentielles

Au total, on peut donc estimer à environ 250 le nombre de nouvelles constructions qui pourraient potentiellement voir le jour au cours des prochaines années au sein du tissu pavillonnaire (en « diffus »).

Au final, sur la période 2013-2030, la commune est en capacité d'accueillir le nombre de logements, permettant ainsi de répondre à l'augmentation de 15% (correspondant à 3 360 logements supplémentaires par rapport à 2013) de la densité des espaces d'habitat imposée par le SDRIF.