

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 19 DÉCEMBRE 2017

*Le mardi 19 décembre 2017 à 18h30, les Membres du CONSEIL MUNICIPAL, régulièrement convoqués en séance le 13/12/17, se sont réunis à l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Monsieur RABASTE, Maire.*

### ***Etaient présents :***

M. Brice Rabaste, Mme Colette Boissot, M. Alain Mamou, M. Jacques Philippon, Mme Céline Netthavongs, M. Pierre Barban, Mme Audrey Duchesne, M. Benoît Breysse, Mme Michèle Dengreville, Mme Nicole Saunier, M. Christian Quantin, M. Guillaume Segala, M. Philippe Maury, M. Franck Billard, M. Marcel Petit, Mme Martine Broyon, Mme Monique Sibani, Mme Marie-Claude Saulais, Mme Nathalie Dubois, M. Christian Couturier, M. Charles Aronica, Mme Angela Avond, M. Stéphane Bossy, Mme Catherine Morio, Mme Lydie Autreux, Mme Annie Ferri, M. Frank Mouly, Mme Lucia Pereira, Mme Cécile Goutmann, M. Jacky Hadji, Mme Elise Blin, M. Mathieu Baudouin, Monsieur Rémy Vatan.

### ***Ont remis pouvoir :***

*Mme Gabrielle Marquez Garrido à Mme Martine Broyon, M. Alain Senechal à M. Jacques Philippon, M. Olivier Savin à M. Benoît Breysse, M. Laurent Dilouya à Mme Céline Netthavongs, Mme Sylvia Guillaume à Mme Catherine Morio, M. Paul Athuil à Mme Lydie Autreux, M. Emeric Brehier à Mme Annie Ferri, M. Mohammed Yenbou à Mme Lucia Pereira, Mme Claudine Thomas à Mme Michèle Dengreville.*

### ***Absents :***

*Mme Isabelle Guilloteau, Mme Béatrice Troussard, M. Alain Tapprest.*

***Secrétaire de séance :*** Mme Audrey Duchesne

**21) OBJET : URBANISME - APPROBATION DE LA RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**21) OBJET : URBANISME - APPROBATION DE LA RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Il est rappelé que dans le but de donner une nouvelle orientation au développement urbain de la commune par la valorisation de l'identité de Chelles, la maîtrise de son développement et son inscription dans la dynamique du Grand Paris, le Conseil Municipal a prescrit la mise en révision du Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire de la commune en sa séance du 15 mai 2014.

Les grands objectifs assignés à cette révision ont été déclinés autour de cinq grands axes :

- assurer un développement urbain maîtrisé et harmonieux
- garantir un développement économique attractif
- renforcer la protection des zones naturelles
- mieux gérer les déplacements
- actualiser le document d'Urbanisme.

Pour ce faire, la Ville a fait appel à un bureau d'études spécialisé : EREA Conseil.

Un travail d'analyse de l'état initial de l'environnement et de diagnostic du territoire a été réalisé à l'appui duquel les grands enjeux pour la commune ont été déclinés en cinq orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui ont fait l'objet d'un débat au sein du Conseil Municipal au cours de sa séance du 12 avril 2016 :

- un patrimoine commun à protéger
- une Ville à vivre au quotidien
- des déplacements facilités
- un développement économique dynamique
- une ville motrice de la nouvelle organisation territoriale

Sur cette base, les études se sont poursuivies en matière de traduction spatiale et de zonage réglementaire, et par délibération du 31 janvier 2017, le Conseil Municipal a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme révisé.

A cette occasion, il a été rappelé que tout au long de la procédure de révision du P.L.U., les personnes intéressées ont pu s'informer, s'exprimer et échanger avec les services municipaux et la Municipalité par divers moyens de concertation mis en œuvre notamment :

- Un registre d'expression mis à la disposition du public,
- Des articles parus dans la presse locale, dans le magazine municipal et sur le site internet de la Ville,
- L'association aux travaux d'élaboration du document de la commission Aménagement du Conseil Economique, Social et Environnemental Local (CESEL), d'associations de quartiers,

- Des réunions publiques avec la population, exposition publique itinérante et exposition à la Maison des Projets,
- La distribution de magazines dédiés aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et au projet de zonage...

Une fois arrêté, le projet de PLU révisé a été adressé pour avis aux personnes publiques associées et consultées dont les avis ont été annexés au projet de P.L.U. mis à l'enquête publique du vendredi 16 juin au lundi 24 juillet 2017. Le commissaire enquêteur désigné par le tribunal administratif, Monsieur Alain CHARLIAC, a tenu 5 permanences en Mairie.

L'enquête publique a donné lieu à diverses interventions et observations.

Les éléments de réponse de la commune sur les observations émises ainsi que sur les avis recueillis des personnes publiques associées et consultées ont été communiqués au commissaire enquêteur à sa demande.

Ce dernier a remis son rapport en date du 11 octobre 2017.

La Municipalité et les services ont analysé les avis des personnes publiques associées et consultées, les observations recueillies lors de l'enquête publique ainsi que le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur. Suite à cette analyse, il est proposé d'apporter certaines modifications au projet de révision du P.L.U. pour tenir compte des phases de consultation et d'enquête publique.

L'ensemble des remarques et les prises en compte par la commune sont répertoriées dans le tableau intitulé « Révision du P.L.U. – Rapport sur les modifications apportées au PLU suite aux avis des personnes publiques associées et consultées, à l'enquête publique et au rapport et conclusions du commissaire enquêteur » qui sera annexé à la délibération d'approbation du Plan Local d'Urbanisme révisé.

Ainsi, parmi ces éléments, certains peuvent particulièrement être soulignés :

■ Le renforcement des dispositions visant à préserver la coulée verte Nord et les trames vertes et bleues de la commune

Divers avis et observations formulés sur les sujets environnementaux par les personnes publiques associées et une association agréée, et repris pour certains d'entre eux dans le rapport du commissaire enquêteur, demandent de préciser et compléter le projet de P.L.U. visant à mieux protéger les espaces naturels notamment :

- En limitant les installations et constructions autorisées en zone N,
- En classant les principaux espaces agricoles exploités en zone A afin de mieux tenir compte de l'usage des sols dans la classification du P.L.U.,
- En protégeant les zones humides dans le respect des dispositions du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE),
- En limitant voire supprimant la zone d'aménagement future à l'entrée est des Coudreaux pour protéger les continuités écologiques.

■ L'avis de Monsieur le Préfet

Outre les demandes de précisions et de prise en compte des diverses observations formulées par les différents services de l'Etat, il est précisé dans les conclusions de l'avis de l'Etat d'une

part que le projet de P.L.U. intègre les évolutions législatives imposées par les lois Grenelle I et II et ALUR, et d'autre part qu'il est compatible avec l'ensemble des orientations du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF).

Toutefois, des précisions doivent être apportées sur le respect des obligations en matière de logements notamment sociaux et concernant les dispositions du schéma départemental d'accueil des gens du voyage et la gestion des zones humides.

Le Préfet émet ainsi un avis favorable sous réserve de lever les incertitudes concernant l'habitat en apportant les précisions nécessaires dans le P.L.U.

#### ■ L'avis du commissaire enquêteur

Dans ses conclusions, le commissaire enquêteur rappelle et expose le déroulement de l'enquête publique, le contenu du dossier de PLU et les divers aspects sur lesquels le projet nécessite d'être précisé et complété au regard des avis recueillis des personnes publiques associées et consultées, et des observations du public.

Il exprime également diverses recommandations à prendre en compte dans la mesure où elles peuvent être satisfaites s'agissant globalement de demandes de compléments ou d'ajustements.

Ainsi, le commissaire enquêteur émet un avis favorable au projet de révision du PLU sous les réserves suivantes :

- Rendre plus lisible et compréhensible les plans de zonage
- Intégrer les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) existantes dans la zone 2AUX du Sud Triage SNCF dans les documents graphiques ainsi que dans le rapport de présentation et dans le règlement, le zonage devant être en adéquation avec les activités autorisées présentes et futures
- Prendre en compte les observations justifiées des propriétaires demandant un classement en zone constructible ou un classement permettant davantage de constructibilité, dans la mesure où elles peuvent être satisfaites sans que l'économie générale du projet soit mise en cause
- Faire évoluer le règlement de manière à :
  - Le purger de diverses incohérences contradictoires et erreurs matérielles relevées dans divers avis,
  - Remplacer les notions de baies principales et secondaires par celles de baies et murs aveugles,
  - Assouplir les possibilités de construction principalement en zone Upp pour une densification raisonnée dans la zone de 2 kilomètres autour de la gare,
  - Le mettre en cohérence avec les éléments du rapport de présentation.

Afin de répondre le plus favorablement possible à ces avis et demandes, il est proposé notamment de prendre en compte les éléments suivants, par ailleurs développés plus précisément dans le rapport annexé à la délibération d'approbation du P.L.U. révisé.

- Améliorer la forme et le contenu du document de P.L.U. :
  - en rendant plus lisibles et compréhensibles divers documents graphiques et pièces annexes.

- en complétant et développant le rapport de présentation sur certains aspects tels que les enjeux environnementaux, les déplacements, l'habitat.
  - en justifiant plus précisément la compatibilité des objectifs de production de logements avec ceux du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France.
  - en réorganisant et corrigeant certaines rédactions réglementaires.
  - en ajoutant une demeure en meulière à la liste des biens identifiés Patrimoine Chellois Remarquable, à la demande de son propriétaire.
- Préciser et ajuster pour rendre moins stricte certaines dispositions réglementaires et mieux tenir compte du cadre foncier et bâti existant :
- en réajustant en zone pavillonnaire UP les retraits des constructions par rapport aux limites séparatives.
  - en élargissant dans cette même zone les possibilités de surélever des habitations existantes.
  - en ajustant le zonage et le règlement, pour répondre à la demande, formulée au cours de l'enquête publique, de propriétaires de parcelles bâties situées en zones urbaines à proximité du centre-ville afin, de leur permettre une évolution des possibilités de construire.
  - en intégrant au règlement de la zone d'aménagement future du Sud Triage 2AUX des dispositions complémentaires permettant de tenir compte des activités et entreprises installées sur le site, dans l'attente de l'établissement d'un plan d'ensemble du secteur.
- Définir d'une manière plus précise et décomposer la zone naturelle N du Plan Local d'Urbanisme en divers zonages et règlements s'y rapportant, afin de permettre une distinction plus fine des divers espaces naturels composant la trame verte et bleue de la commune, en fonction de leurs usages et leurs enjeux paysagers et environnementaux :
- en limitant, en termes de tracé de zonages et de règlements s'y rapportant, les espaces impactés par le périmètre de la Déclaration d'Utilité Publique du réseau du Grand Paris Express et par les projets d'aménagement et de remblaiement de terrains liés à la gestion des terres du Grand Paris.
  - en tenant mieux compte de la spécificité de la coulée verte de Chelles qui comporte de nombreux espaces cultivés, par la création d'une zone agricole spécifique ayant les fonctions principales de continuité écologique. Tout comme la zone N, les constructions y sont interdites.
  - en intégrant plus précisément le projet d'agricultures urbaines du Mont Guichet, en cours de programmation avec l'Agence des Espaces Verts et la SAFER, par l'inscription sur le secteur concerné d'une zone agricole permettant les constructions liées aux exploitations agricoles qui intégreront ce projet.
  - en maintenant et confortant la zone N sur les espaces boisés, les principales zones humides, les espaces paysagés et de loisirs, ainsi que ceux formant des corridors écologiques entre les grands espaces naturels ou formant des cordons naturels à préserver, en frange des quartiers.
  - en ajoutant des espaces en zone naturelle N comme diverses sections de rus à ciel ouvert ou canalisés mais dont le tracé a été conservé en espaces libres enherbés, mais aussi par la réduction de la zone d'urbanisation future 2AUXa à l'Est des Coudreaux, en reclassant en zone naturelle une grande partie de la frange boisée et en l'inscrivant en Espace Boisé Classé.

L'ensemble de ces modifications apportées au P.L.U ne remet aucunement en cause le projet urbain de la commune décliné notamment au travers de son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D).

Au contraire, elles confortent même sur certains aspects l'objectif de préservation du patrimoine naturel de Chelles.

Dans ce sens, le document intègre globalement, d'une part les principales demandes émises par l'Etat et les Personnes Publiques Associées et Consultées, d'autre part celles émises lors de l'enquête publique et par le commissaire enquêteur dans son avis, ce, dès lors que ces dernières peuvent être satisfaites sans que l'économie générale du projet soit remise en cause.

Le Conseil Municipal est amené par conséquent à délibérer sur l'approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme tel qu'arrêté le 31 janvier 2017 en y intégrant les divers ajustements et corrections proposés pour tenir compte des observations formulées par les personnes publiques associées et consultées ainsi que durant l'enquête publique.

## **LE CONSEIL MUNICIPAL,**

Après avoir entendu l'exposé de son rapporteur et en avoir délibéré,

A la majorité absolue des suffrages exprimés (34 pour, 2 contre, 6 abstention(s))

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 et la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003,

Vu la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement,

Vu la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement,

Vu la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014,

Vu le Code de l'Urbanisme, dans sa version applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2016, et notamment ses articles L 103-2 et suivants, L 132-10 à L 132-13, L 151-1 et suivants, L 153-1 et suivants, R 153-1 et suivants,

Vu l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 et le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 réformant le Code de l'Urbanisme,

Vu le décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013 portant approbation du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune approuvé le 18 janvier 2008, modifié les 21 septembre 2012, 31 mai 2013, 20 septembre 2013 et 23 mai 2017 et révisé (révision simplifiée) le 31 janvier 2014,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 15 mai 2014 décidant la mise en révision du Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire de la commune,

Vu le Porter à Connaissance du Préfet de Seine-et-Marne reçu le 27 novembre 2015,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 12 avril 2016 relative à la tenue du débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et du Développement Durable (PADD),

Vu la délibération du Conseil Municipal du 31 janvier 2017 décidant d'appliquer au présent projet de révision de PLU les nouvelles dispositions du contenu réglementaire du Plan Local d'Urbanisme, en application du décret du 28 décembre 2015,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 31 janvier 2017 arrêtant le bilan de la concertation,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 31 janvier 2017 arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme révisé,

Vu la décision n°E17000050/77 en date du 9 mai 2017 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun désignant Monsieur Alain CHARLIAC en qualité de commissaire enquêteur,

Vu l'arrêté municipal n°2017-300 du 23 mai 2017 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chelles du vendredi 16 juin au lundi 24 juillet 2017 inclus,

Vu les avis et remarques des personnes publiques associées et consultées sur le projet de révision de Plan Local d'Urbanisme,

Vu les observations portées au registre d'enquête publique,

Vu le rapport et les conclusions en date du 11 octobre 2017 de Monsieur Alain CHARLIAC, commissaire enquêteur,

Vu la Commission Urbanisme et Environnement du 7 décembre 2017,

Considérant que pour tenir compte des avis et observations recueillies et des conclusions du commissaire enquêteur, le projet de Plan Local d'Urbanisme révisé tel qu'arrêté le 31 janvier 2017 est modifié selon les éléments décrits dans la présente délibération et détaillés dans le tableau annexé,

Considérant qu'ainsi le Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé,

**APPROUVE** la révision du Plan Local d'Urbanisme.

**DIT** que la présente délibération fera l'objet des mesures d'affichage et de publicité prévues à l'article R.153-21 du Code de l'Urbanisme (affichage et insertion dans un journal diffusé dans le département), la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

**DIT** que le Plan Local d'Urbanisme révisé deviendra exécutoire :

- après l'accomplissement des mesures de publicité visées ci-dessus,
- dans le délai d'un mois suivant sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat, si celle-ci n'a notifié aucune modification à apporter au contenu du PLU dans ce délai, ou dans le cas contraire à compter de la prise en compte de ces modifications, et ce conformément aux dispositions des articles L.153-24 et L.153-25 du Code de l'Urbanisme.

**PRECISE** que le dossier de Plan Local d'Urbanisme révisé approuvé sera, conformément à l'article L.153-22 du Code de l'Urbanisme, mis à disposition du public en mairie, notamment à la direction de l'aménagement et de l'urbanisme, aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

ET ONT LES MEMBRES PRESENTS SIGNE AU REGISTRE

POUR EXTRAIT CONFORME

Conseillers en exercice : 45  
Conseillers présents : 33  
Conseillers représentés : 9

Pour : 34  
Contre : 2  
Abstentions : 6



Brice RABASTE,  
Maire de Chelles

Reçue en Sous-Préfecture de Torcy le 21/12/17

Identifiant de télétransmission : 077-217701085-20171219-88646-DE-1-1

Affichée le 26/12/17

La présente délibération est susceptible de faire  
l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif  
de Melun dans un délai de deux mois