



## Révision du PLU de Chelles

-

### **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**

### **Tableau récapitulatif des divers avis, demandes et observations et mention des modifications ou compléments apportés au document**

1. AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	2
2. ANALYSE DES OBSERVATIONS FAITES PENDANT L'ENQUETE PUBLIQUE .....	8
3. ANALYSE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA) ET CONSULTEES	54

# 1. Avis et conclusions du Commissaire enquêteur

CONTENU DE LA REMARQUE	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte
<p>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.</p> <p>Le commissaire enquêteur exprime diverses recommandations afin que soient prises en compte dans la mesure où elles peuvent être satisfaites, le plus grand nombre de demandes de complément ou d'ajustement exprimés sur le projet de PLU :</p> <p>« En conclusion, et en conséquence du résultat de cette enquête, après avoir pris connaissance du projet, visité les lieux à plusieurs reprises, procédé à des investigations et à des entretiens avec les différents acteurs concernés, compulsé et étudié différents documents, évalué et apprécié les avantages et les inconvénients du projet, et une fois énoncées les recommandations qui précèdent, le Commissaire enquêteur émet en toute conscience et en toute indépendance un avis favorable au projet de révision générale du PLU de la commune de Chelles soumis à enquête publique, sous les réserves suivantes : »</p>	
<b>Réserve 1</b>	
<p>Le Commissaire enquêteur demande que tous les plans soient repérés du nom des rues, des quartiers, et des principaux bâtiments municipaux, voire des repères cadastraux des parcelles, ainsi que la répétition et l'augmentation de la casse d'écriture et du contour du marquage des zonages lorsque ceux-ci sont de surfaces importantes (zone UP par exemple) avant approbation du dossier en conseil municipal.</p>	<p>La lisibilité des documents graphiques, particulièrement des plans de zonage, a été améliorée. <b>Les noms des rues ont été ajoutés, les noms et limites de zones ont été grossis.</b></p> <p>Les parcelles cadastrales apparaissent, mais les références cadastrales n'ont pas été repérées, de même que les noms des quartiers et les bâtiments municipaux, ceci afin de ne pas alourdir les documents graphiques avec un trop grand nombre d'informations qui seraient, de toute manière, difficilement lisibles une fois les plans imprimés (n° de parcelles notamment).</p>

CONTENU DE LA REMARQUE	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte
<b>Réserve 2</b>	
<p>Le Commissaire enquêteur demande l'intégration des ICPE existantes dans la zone 2AUX du Sud Triage SNCF, tant dans les documents graphiques que dans le règlement et le rapport de présentation et que le zonage soit en adéquation avec les activités autorisées présentes et futures.</p>	<p>Il convient, dans un premier temps de rappeler quelques éléments de contexte.</p> <p>La SNCF, propriétaire du site, a autorisé, au fil du temps, l'implantation de diverses sociétés sur ces terrains, notamment de BTP et de recyclage de matériaux, en lien avec l'activité ferroviaire, comme l'autorisait le document d'urbanisme par le biais d'autorisations d'occupation temporaire. Un espace occupé par diverses installations et constructions s'est constitué ainsi progressivement, sans réel aménagement viaire et sans gestion organisée du site de la part du propriétaire, la SNCF.</p> <p>Dans un objectif de requalification et de développement des espaces économiques, le document d'urbanisme de la commune a intégré ce secteur dit du Sud Triage en zone d'aménagement future au cours des années 2000. Le PLU approuvé en 2008 l'a ensuite classé en AUX.</p> <p>Le PLU révisé poursuit ce même classement. La dénomination de la zone a changé au regard de la nouvelle organisation du zonage proposée, mais le contenu est globalement repris.</p> <p>La communauté d'agglomération de Marne et Chantereine a lancé en 2007 les études et la concertation préalables à la création d'une zone d'aménagement concerté sur le site du Sud Triage, ce projet s'inscrivant dans une réflexion plus large de requalification urbaine.</p> <p>La ZAC Sud Triage a ensuite été créée par délibération du Conseil Communautaire en date du 24 juin 2009, sur une partie de l'emprise foncière de la zone de triage, soit un périmètre de 21 hectares. Le programme initial de l'opération consistait en l'aménagement d'un parc d'activités respectueux du développement durable.</p> <p>Le développement de cette opération a pris d'importants retards, les études menées depuis 2009 montrent les difficultés à trouver un équilibre financier sur le périmètre et la programmation de la ZAC initialement définis.</p> <p>Elle est également impactée par la décision, récente, d'attribuer les Jeux Olympiques à Paris en 2024. Le chemin du Corps de Garde constituera, en effet, la liaison entre la Gare du Grand Paris et le site olympique de la base Chelles-Vaires qui accueillera les compétitions d'aviron et de canoë-kayak.</p> <p>Sur la base de ces constats, les différents partenaires que sont la Ville de Chelles, la Communauté d'Agglomération, EPAMARNE et la SNCF souhaitent aujourd'hui dans la cadre d'un protocole d'accord déterminer conjointement une stratégie d'intervention pour valoriser ce secteur au travers de la mise en place d'un projet partagé, sur un modèle économique viable.</p>

CONTENU DE LA REMARQUE	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte
	<p>Les enjeux de requalification de cette entrée de ville de Chelles sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- proposer un schéma directeur d'aménagement qui inclura des prescriptions environnementales, de respect du développement durable et des préconisations sur les formes urbaines et architecturales des projets futurs, ainsi que sur la gestion du site, tout en prenant en compte les contraintes notamment celles liées à l'inondabilité du site ;</li> <li>- réinterroger la vocation économique de ce périmètre élargi, intégrant le Sud-Triage et la ZI de la Trentaine ;</li> <li>- réfléchir au développement d'un pôle logistique multimodal ;</li> <li>- travailler à court terme sur les actions à mettre en place pour améliorer la gestion du site.</li> </ul> <p><b>Ces différents éléments de justification ont été repris dans le rapport de présentation (tome 3), afin d'expliquer aux habitants pourquoi ce secteur a été maintenu en zone d'urbanisation future, comme cela était le cas dans le PLU de 2008.</b></p> <p>Enfin, le classement en zone 2AUX ne présente pas d'incompatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). En effet, le PADD définit les orientations d'aménagement communal à l'horizon 10-15 ans. Il affirme donc le rôle stratégique que le secteur Sud Triage jouera à terme. Il exprime clairement la volonté de la Ville d'impulser la reconversion/création de nouveaux espaces économique, notamment sur ces terrains du Sud-Triage.</p> <p>En l'état actuel des études, la Ville ne souhaite donc pas rendre ce secteur immédiatement constructible et souhaite conserver le classement défini dans le précédent PLU, afin de ne pas obérer le développement futur de ce site d'envergure. De plus, le développement de ce secteur et son aménagement nécessitent une desserte en réseaux adaptée qui n'existe pas aujourd'hui.</p> <p>Néanmoins, pour tenir compte des activités et entreprises existantes sur le site et de leurs besoins de développement et dans l'attente de la définition d'un projet d'ensemble, <b>le règlement de la zone 2AUX a été modifié pour permettre l'implantation, sous conditions, de bâtiments modulaires à caractère provisoire, pouvant être nécessaire au fonctionnement et à la gestion des installations existantes.</b></p> <p><i>Cf. observations 16 et 23</i></p>

CONTENU DE LA REMARQUE	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte
<b>Réserve 3</b>	
<p>Le Commissaire enquêteur demande que les observations du public n°2 (M. Guicheteau), n°6 (M. Mougas), n°8 (M. Boissonnade), n°12 (M. Parent) et n°24 (M. Roulot) soient prises en compte dans la mesure où elles peuvent être satisfaites sans que l'économie générale du projet soit mise en cause.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les observations n°6, 12 et 24 concernent des terrains situés en zones urbaines.</li> </ul> <p><i>Observation n°6 :</i> Le règlement UPp proposé ne permet plus la constructibilité de la parcelle bâtie. Le propriétaire demande donc de corriger cette situation.  <i>Réponse :</i> Le règlement de la zone pavillonnaire UP est complété et ajusté afin de tenir compte du cadre foncier et bâti existant dans les quartiers qui la composent. La parcelle en question pourra ainsi recevoir des constructions nouvelles selon les objectifs urbains assignés à la zone UP.</p> <p><i>Observations n°12 et 24 :</i> Les parcelles étant à proximité de zones urbaines denses ou intermédiaires dans le PLU, les propriétaires sollicitent une modification du tracé du zonage.  <i>Réponse à l'observation n°12 :</i> La parcelle en question est effectivement à proximité de l'îlot urbain dense au droit des rues Gustave Nast, Saint-Hubert et A. Bordereau. En outre, la parcelle est aussi située à l'articulation avec les tissus pavillonnaires.  <b>Dans ce sens, un zonage intermédiaire UI est inséré entre les zones UD et UP permettant ainsi de répondre à la demande d'accroître les possibilités de construire, sans pour autant créer une rupture importante avec les tissus pavillonnaires environnants.</b>  <i>Réponse à l'observation n°24 :</i> <b>Le tracé de la zone UI de l'avenue Auguste Meunier est faiblement élargi, de part et d'autre de la rue de la Belle Ile permettant d'y intégrer la dite parcelle.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Cependant, les demandes des observations n°2 et 8 ne peuvent être satisfaites sans une remise en cause de l'économie générale du projet urbain décliné au travers du PLU et de son PADD. Elles ne sont, par conséquent, pas prises en compte.</li> </ul> <p><i>Observation n°2 :</i> Elle concerne une demande de classement d'un terrain de la zone naturelle du Mont Guichet en parcelle constructible pour la réalisation d'un pavillon, la parcelle jouxtant les lotissements du quartier Plain Champs.  <i>Réponse :</i> Ce classement serait en totale contradiction avec les objectifs de préservation des grands espaces naturels de Chelles et de l'inscription de ce secteur en Espace Naturel Sensible et en Périmètre régional d'intervention foncière de l'Agence des Espaces Verts de</p>

CONTENU DE LA REMARQUE	<b>REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU</b> <b>Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte</b>
	<p>la Région Ile-de-France.</p> <p><i>Observation n°8</i> : Demande du propriétaire d'une parcelle le long du chemin de Chantereine de voir classer le secteur en zone urbaine constructible à usage de logement.</p> <p><i>Réponse</i> : Ce classement ne correspond pas aux objectifs de la commune qui visent à permettre le développement à l'entrée Est des Coudreaux d'un petit pôle d'activités principalement artisanal. Le PLU a intégré cet objectif par le classement du secteur en question en zone d'urbanisation future à destination d'activités économiques.</p> <p><i>Cf. Partie 2 – observations 2, 6, 8, 12 et 24</i></p>
<b>Réserve 4</b>	
<p>Purger le règlement de toutes les incohérences, contradictions et erreurs matérielles relevées par les différentes PPA, le public et le Commissaire enquêteur, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• que les notions de baies principales et secondaires qui ne sont pas applicables règlementairement soient abrogées et remplacées par « baies » et « murs aveugles »</li> <li>• que le règlement soit moins restrictif et en y adaptant une souplesse en termes de possibilité de construction principalement en zonage UPp afin qu'une densification raisonnée puisse satisfaire les demandes du public et des documents supra dans la zone de 2km autour d'une gare ;</li> <li>• qu'il soit en cohérence avec les termes énoncés dans le rapport de présentation.</li> </ul>	<p>L'un des objectifs de la mise en révision du PLU est la préservation des tissus pavillonnaires composant une part importante du territoire urbanisé de la commune et son identité.</p> <p>Ainsi, tel que décliné au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) communal, le PLU et son règlement des zones UP limitent la densification du bâti et le morcellement foncier afin de préserver au mieux les divers quartiers pavillonnaires chellois.</p> <p>En cohérence avec le PADD, l'objectif est bien d'adapter le règlement et les droits à construire en fonction des différents secteurs de la ville, de leur desserte actuelle ou future par les transports en commune, de leur caractère central ou non, de leur densité actuelle, de la capacité des voies et des réseaux, mais aussi de leur caractère patrimonial ou non. Ainsi, le tissu pavillonnaire qui a connu des mutations importantes au cours des dernières décennies fait l'objet d'un encadrement plus strict que le centre ville ou le tissu d'habitat collectif. La largeur des voies et la saturation des réseaux ne permettent en effet pas de poursuivre la densification du tissu pavillonnaire au même rythme que constaté précédemment. C'est dans cet esprit qu'a été conçu le règlement de la zone UP.</p> <p>Le PLU arrêté, de par ces zones de développement constitués des secteurs Centre Gare-Foch-Résistance, Castermant et des entrées de ville Est et Sud-Ouest, auxquelles s'ajoutent divers axes d'urbanisation intermédiaires, 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.</p> <p>Néanmoins, les avis et observations émis sur le projet ont fait apparaître divers questionnements sur l'application des règles de la zone UP dans des circonstances</p>

CONTENU DE LA REMARQUE	<b>REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU</b> <b>Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte</b>
	<p>particulières d'organisation foncière et du bâti existant.</p> <p>Il est ainsi proposé de préciser certaines rédactions règlementaires afin, d'une part, de limiter certaines interprétations, d'autre part, de mieux prendre en compte les particularités des tissus urbains constitués, telles que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les conditions de retrait par rapport au fond de parcelle ;</li> <li>- les règles d'implantation sur les terrains de caractéristiques particulières : terrains d'angle, terrains desservis par plusieurs voies ou peu profonds ;</li> <li>- la surélévation des bâtiments existants ;</li> <li>- la notion de façades comportant des baies et façades aveugles.</li> </ul> <p><b>Ainsi, et sans remettre en cause l'objectif urbain défini par la règle, divers ajustements du règlement ont été faits afin d'en assouplir et d'en préciser certains aspects.</b></p>

## 2. Analyse des observations faites pendant l'enquête publique

CONTENU DE LA REMARQUE	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte
<b>Observation n°1 – Mme SPRENGER Annie - 21-23 avenue Leverrier</b>	
<p>Propriétaire du terrain sis 21-23 av Le Verrier aux Coudreaux dont l'accès arrière donne sur le chemin du Tour du Bois, actuellement en partie chemin piétonnier. J'aimerais savoir quel est le devenir de cet espace réservé marqué 28 sur le nouveau PLU (circulation automobile, viabilité et élargissement du chemin ?).</p> <p>D'autre part, j'aimerais avoir quelques précisions sur la situation et l'ampleur du parking dédié à la mosquée une fois agrandie.</p>	<p>Cet emplacement réservé existe déjà dans le PLU en vigueur et a pour objet de conforter la liaison douce existante, avec une desserte automobile dédiée uniquement aux riverains.</p> <p>Cet emplacement réservé vise à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- requalifier le chemin existant en véritable liaison douce fonctionnelle et sécurisée ;</li> <li>- régulariser les acquisitions foncières dans la mesure où, aujourd'hui, certains terrains appartiennent à la Ville et d'autres à des propriétaires privés.</li> </ul> <p>La Ville souhaite affirmer cette liaison douce qui permet aussi de desservir des équipements de rayonnement communal : la plaine de jeux et le bois des Coudreaux notamment.</p> <p>La question sur la mosquée ne relève pas du PLU. Néanmoins, la Ville peut apporter quelques éléments de réponse : l'appel d'offre pour la réalisation d'un parking public de 120 places est en cours de finalisation. Il s'agira d'un parking paysager, public, destiné à tous les usagers des équipements du secteur (plaine de jeux, mosquée...). Il se situera entre la mosquée et la plaine de jeux.</p>
<b>Observation N°2 - Mme GUICHETEAU Sarah et GUICHETEAU Bernard – Domaine Pomamour – GRESSY 77410</b>	
<p><i>Demande que les parcelles CA0233 et CA0234 sises rue Paul Gauguin à Chelles soient classées en zone urbaine constructibles. Ces parcelles jouxtant un lotissement pavillonnaire et possédant toutes les viabilités pour accéder à sa constructibilité y compris une voie routière ; Terrains viabilisés en 1965 ;</i></p>	<p>Ces deux parcelles sont intégrées au Périmètre Régional d'Intervention Foncière (PRIF) et à l'Espace Naturel Sensible du Département.</p> <p>Compte tenu de leur caractère naturel, elles étaient intégrées dans le POS, puis dans le PLU actuellement en vigueur, dans la zone naturelle de protection du Montguichet. L'objectif est de préserver les derniers grands espaces naturels de la</p>



CONTENU DE LA REMARQUE	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte
	<p>commune. Rendre constructible ces deux parcelles va à l'encontre de la politique de protection des espaces naturels menée depuis des décennies à Chelles avec le Département et la Région. La ZAC Plain Champs I réalisée dans les années 1990 par l'AFTRP, puis la ZAC Plain Champs II réalisée au cours des années 2000 forment aujourd'hui les limites à l'urbanisation. Compte tenu des éléments exposés ci-dessus, la remise en cause de ces limites ne peut être admise.</p> <p><i>Cf. observation 14 et réserve 3 du CE</i></p>
<b>Observation N°3 – M. Dominique BONNET - 31360 ST MARTORY</b>	
<p><i>Propriétaire du 87 av Castermant à Chelles, je viens vers vous pour voir comment vous envisagez l'avenir sur ces terrains qui restent classés zone verte. Comment allons-nous faire ? Notre locataire vient d'avoir 65 ans, son bail se terminait en janvier 2019, mais elle envisage de partir avant. Que va devenir ce terrain? Une friche, squattée au milieu des immeubles et des pavillons! Qui en supportera les conséquences? Car de repreneur dans une zone urbanisée nous n'en trouverons pas, maraîchers et horticulteurs savent très bien que les nuisances liées à leur profession entraîneront des problèmes avec le voisinage.</i></p>	<p>Les propriétaires se sont rapprochés de la commune avec leurs conseils pour envisager une urbanisation des terrains dès lors que leur exploitant allait cesser leur activité. Ce secteur n'a pas été identifié dans le cadre de la révision du PLU comme un secteur à forts enjeux de développement urbain. Le schéma d'intention qui accompagne le classement en zone 2AU traduit la volonté de la commune d'y voir se développer, à moyen terme, un tissu pavillonnaire paysager et de qualité contribuant à diversifier le parc de logements, sans miter le Croissant Vert du Nord de la commune. Néanmoins, lors du passage en Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), l'Etat a demandé le classement de ce site en zone A afin de pérenniser la vocation agricole de cet espace. Depuis plusieurs années déjà, la commune étudie en partenariat avec la SAFER et l'Agence des Espaces Verts (AEV) les potentialités de développement de l'agriculture périurbaine à Chelles. Ce site n'a jamais été identifié comme un site potentiel. En effet, il est ceint par le tissu pavillonnaire et difficile d'accès. Des secteurs plus à même d'accueillir ce type d'activités ont été identifiés sur le secteur du</p>

CONTENU DE LA REMARQUE	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte
	<p>Montguichet, au Nord de la commune. Les serres horticoles n'ont actuellement pas de repreneur, ce malgré les recherches de l'actuel propriétaire. La Ville, comme les propriétaires, ne souhaitent pas que ce secteur devienne une friche. D'autant plus que la commune souhaite requalifier l'axe d'entrée de ville Est (avenue du Gendarme Castermant) à proximité du site. Il est donc nécessaire d'avoir un vrai projet sur ce site.</p> <p>La commune s'est donc rapproché des services de l'Etat afin d'exposer et d'argumenter en faveur de l'évolution de cet espace vers un développement urbain mesuré et totalement intégré à un projet urbain paysager.</p> <p><i>Cf. observations 5, 18 et 21</i></p>
<b>Observation N° 4 – M. DESTHUILLIERS – 9 av Etienne BOURGEOIS – Chelles.</b>	
<p><b>Document de 4 pages pouvant se résumer ainsi :</b></p> <p>1 – Conserver l'ancienne rédaction concernant la bande de constructibilité par rapport aux voies existantes.</p> <p>2 – Dans la zone UP les règles de recul de 15 m des constructions principales par rapport aux fonds de jardin peu rendre impossible la construction par division d'un terrain en angle de rue.</p> <p>3 – Demande que le libellé de la zone soit reporté sur chaque haut de page du règlement de zonage.</p> <p>4 – Souligne une erreur d'interprétation concernant le nombre de logement sur une surface déterminée d'une parcelle. Page 76 - Zonage Upc - § II 1.1.5.</p>	<p>1- Comme précisé lors des séances de travail et de concertation, la règle s'applique bien à partir de la voie existante. <b>Le règlement a été clarifié pour qu'il n'y ait pas d'interprétation possible.</b></p> <p>2- <b>Le règlement a été explicité pour les parcelles particulières et celles issues de terrains d'angle. La profondeur de la bande inconstructible par rapport au fond de parcelle a été ainsi adaptée pour offrir plus de droits à construire en zone pavillonnaire.</b></p> <p>3- <b>Cette modification a été prise en compte afin de faciliter la lecture du règlement.</b></p> <p>4- Effectivement, il s'agit d'une erreur de retranscription de la règle. Celle-ci a été modifiée ainsi : « <b>Sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain, des implantations autres que celles définies précédemment peuvent également être requises dans les cas suivants :</b> - <b>les opérations groupées à usage de logements</b></p>

CONTENU DE LA REMARQUE	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte
<p>5 - Souligne une erreur d'interprétation concernant le terme « existant » pour les équipements collectifs et services publics. Page 107 - § II 2.1.7.</p>	<p><i>faisant l'objet d'une composition d'ensemble et comportant au plus 5 logements sur une assiette foncière totale minimale de 2 500m<sup>2</sup> (1 logement supplémentaire par tranche de 500m<sup>2</sup> de terrain est autorisé). »</i></p> <p>5- Il s'agit d'une erreur matérielle. <b>La règle a été rectifiée ainsi : « D'autres dispositions peuvent également être retenues pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics au regard de besoins particuliers et motivés liés au fonctionnement et à la sécurité, à partir d'une étude architecturale et d'intégration à l'environnement. », le terme « existant » n'ayant pas lieu d'être.</b></p>
<p><b>Observation N° 5 - M. Claude BONNET</b></p>	
<p><i>Suite a cette enquête publique je vous informe de mes remarques suivantes sur la zone dites serres horticole du 85 et 87 avenue du Gendarme Castermant . Faire perdurer une zone horticole sur ces terrains sera très compliqué car elle se situe dans un périmètre pleine urbanisation dans un espace préconisé par le schéma directeur de l'ile de France et en continuité de l'éco quartier Castermant pérenniser une activité agricole au milieu d'une zone hostile entourée de maisons villas et immeubles et de plus sans accès avec des problèmes de bruits de pesticides de mauvaises odeurs d'épandage de fumures et des couts de productions qui sont beaucoup plus élevés en milieu urbain et encore faut il retrouver un repreneur que nous n'avons pas notre locataire MME CHOUTEAU vient de nous donner son congé pour prendre sa retraite et ce terrain risque devenir un friche.</i></p>	<p>Cf. observation 3</p>
<p><b>Observation N°6 – M. Jamel MOUGAS - représentant de la Société CHABANNE</b></p>	
<p><i>Dans le prolongement de notre rdv concernant le terrain appartenant à la société Chabanne représentée par Monsieur Jamel Mougas et situé au 6 rue du Docteur Calmette et au 13 Impasse Mariey 77500 Chelles, nous nous permettons de vous signaler que le futur règlement applicable de la zone du PLU proposé est en tout points contraire à la loi ALUR. La future zone UPp rend inconstructible le terrain précité ci-dessus car limitation de la zone d'implantation. Une implantation limitative sur un côté mitoyen. Retrait imposé rendant non réaliste une opération immobilière comme déjà réalisée de part et d'autre du terrain concerné Limitation de façade</i></p>	<p><b>Des ajustements règlementaires ont été faits en UPc et UPp afin de tenir compte du cadre foncier et bâti existant, permettant ainsi une meilleure constructibilité :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sur les parcelles de faible largeur (largeur inférieure à 9m à la date d'approbation du PLU) ;</li> <li>- sur les parcelles aux configurations particulières, notamment les parcelles desservies par deux</li> </ul>

CONTENU DE LA REMARQUE	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte
<p>pour l'accès du terrain d'une voirie publique ou privée. La limitation des hauteurs ne permet pas non plus d'être conforme au tissu urbain existant. Nous vous demandons de bien vouloir prendre en considération l'ensemble des remarques ci-dessus et surtout de modifier cette zone UPP pour la rendre conforme aux objectifs urbanistiques de la loi ALUR.</p>	<p><b>voies qui, dans ce cas, ne comportent pas de limites de fond de parcelles, mais uniquement des limites séparatives latérales.</b></p> <p>Cf. observations 12 et 24 et réserve 3 du CE</p>
<p><b>Observation N° 7 – M. Alain LAMPERT</b></p>	
<p>J'ai souvenir d'un futur maire élu depuis (en partie grâce à mon vote) se nommant Brice Rabaste qui contrairement à l'ancienne équipe municipale souhait arrêter les programmes immobiliers de toutes natures. Je suis sidéré par le non respect de la parole donnée d'une part (paroles électorales????) mais aussi par les projets de constructions en cours. En effet 1 seul exemple : Création d'un LIDL du côté de la trentaine ????????. Est ce vraiment utile aux Chellois sachant qu'à toute proximité il y a déjà: Les Halles d'Auchan, Trio Fruits, Super U, La Romainville (pour la pâtisserie)</p> <p>J'imagine déjà les réactions des petits commerçants de Chelles ????, à qui ont promet un développement de leur commerce (Et de la ville ???). Et cela sans compter sur l'accroissement de clientèle en zone déjà bien saturé. C'est un scandale et ferai entendre ma voix à la rentrée au cours du prochain conseil municipal. Bien à vous. Un électeur de droite ????</p>	<p>La parcelle où s'implante l enseigne LIDL est bien identifiée comme un secteur commercial dans le PLU (zone UXc).</p> <p>Au-delà des zones commerciales périphériques faisant l'objet d'un zonage et d'un règlement spécifiques dans le PLU, la Ville a mis en œuvre une véritable politique de développement et de préservation du commerce de détail. Des linéaires commerciaux ont été identifiés afin de promouvoir le petit commerce dans le centre ville et les polarités de quartier. L'implantation de commerces en dehors de ces linéaires est interdite ou réglementée en fonction des secteurs afin d'éviter la dispersion commerciale et de constituer un parcours agréable et continu pour les chaland.</p>
<p><b>Observation N° 8 – M. René BOISSONNADE - 214, avenue de l'Estérel MANDELIEU LA NAPOULE</b></p>	
<p><b>Document de 6 pages pouvant se résumer ainsi.</b></p> <p>Propriétaire d'un terrain cadastré AH n° 58, situé 162 Chemin de Chantereine à CHELLES d'une superficie de 17 000 m<sup>2</sup>. Le projet de PLU arrêté classe ma parcelle en zone 2AUXa. Il s'agit d'un secteur d'urbanisation future à moyen/long terme, destiné à l'implantation d'activités artisanales et commerciales, qui empêche toute construction de logements sur ma parcelle.</p> <p>Demande le classement de ce terrain en zone d'habitation pour plusieurs raisons :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tout d'abord, ce terrain permettrait de résorber le besoin en logement de la ville ;</li> <li>- la localisation de ce terrain et son raccordement aux différents réseaux justifient son classement en zone de construction de logements.</li> <li>- le classement de ce terrain en zone d'habitation permettrait de résorber le besoin en logement de la commune.</li> </ul>	<p>En premier lieu, il convient de rappeler que la commune souhaite bien voir ce secteur évoluer. C'est à ce titre que le PLU arrêté classe le secteur en zone 2AUXa.</p> <p>La Ville souhaite créer sur ce secteur une véritable entrée de quartier, intégré au tissu urbain des Coudreaux, en favorisant un développement artisanal et la création d'une supérette qui répondrait aux besoins des habitants des Coudreaux et de Chantereine.</p> <p>Cette programmation s'appuie à la fois :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sur la volonté de la Ville de privilégier la construction de logements dans le centre de la commune, à proximité des axes desservis par les transports en commun, ce afin de limiter les déplacements</li> </ul>

CONTENU DE LA REMARQUE	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte
	<p>automobiles et de contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sur le constat fait par la Chambre des Métiers et de l'Artisanat et de la Chambre de Commerces et d'Industrie, comme par la Ville, d'un déficit en foncier destiné aux activités artisanales (PME et TPE). Cette future zone d'activités artisanales viendrait donc compléter et diversifier sur le tissu économique chellois, répondant à un besoin réellement identifié sur la commune. En effet, le tissu de PME est très présent à Chelles, mais aujourd'hui souvent disséminé dans le tissu pavillonnaire générant des nuisances et des conflits de voisinage. La création d'une zone dédiée permettrait de mieux répondre aux besoins des entrepreneurs et contribuerait à la pérennité du tissu artisanal chellois ;</li> <li>- sur les possibilités offertes par le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) qui autorise autant la création d'emplois que la construction de logements dans les zones urbaines à optimiser.</li> </ul> <p>Le classement en zone 2AUXa (zone d'urbanisation future à moyen/long terme), dans la continuité des documents d'urbanisme précédents, tient compte des différentes contraintes qui pèsent sur le secteur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des réseaux qui ne sont pas qualitativement ni quantitativement suffisants pour assurer l'urbanisation immédiate de cette zone ;</li> <li>- le classement en zones B et C du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome Chelles – Le Pin qui interdit le logement, sauf sous certaines conditions limitées ;</li> <li>- l'absence de réelle continuité urbaine entre le quartier des Coudreaux et la zone UPc à l'Est du site.</li> </ul> <p>En conclusion, compte tenu des éléments exposés ci-avant, en cohérence avec son Projet d'Aménagement et de Développement Durables et dans le respect du SDRIF, la Ville</p>

CONTENU DE LA REMARQUE	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte
	ne souhaite pas remettre en cause le classement en zone 2AUXa de ce secteur.  Cf. réserve 3 du CE
<b>Observation N°9 – M. SOPIOT – 18 av des Buttes Chaumont – Chelles</b>	
Demande dans le cadre du label patrimoine remarquable Chellois l'identification de sa maison en meulière en tant que remarquable.	Le 18 avenue des Buttes Chaumont a été ajouté comme élément de Patrimoine Chellois Remarquable. Il porte le n°73. <b>Le zonage et le règlement, ainsi que le rapport de présentation, ont été modifiés en conséquence.</b>
<b>Observation N° 10 - GROUPE ADP – Département des Politiques d'Aménagements - 103 Aérogare Sud - CS 90055 - 94396 Orly Aérogare Cedex.</b>	
<p>ADP a remis au commissaire enquêteur ses observations telles qu'elles ont été exprimées par courrier adressé le 10 mai 2017 au Maire en tant que Personnes Publiques Associées.</p> <p><i>Les observations que nous souhaiterions voir prendre en considération dans le projet de PLU visent à préserver les conditions d'activités de l'aérodrome de Chelles-le-Pin. Elles concernent le Rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), le plan de zonage et le règlement de zones.</i></p> <p><i>Rapport de présentation et PADD</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Expliciter les conséquences sur le fonctionnement et le développement de l'aérodrome de Chelles de son maintien en tant que "continuité ouverte" (Rapport de présentation - Tome 1 - page 171) et rétablir le tracé de la liaison verte telle qu'indiquée dans le SDRIF 2030 sur la carte de synthèse de l'axe 1 du PADD (page 7).</i></li> <li>• <i>Modifier la rédaction relative aux contraintes posées par les servitudes aéronautiques (Rapport de présentation - Tome 1 -page 143).</i></li> </ul> <p><i>Plan de zonage et Règlement de zones</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Confirmer l'emplacement réservé n°1 situé sur l'emprise aéroportuaire et affecté à l'agrandissement de l'équipement scolaire Chappé (plan de zonage et règlement de zones page 228).</i></li> <li>• <i>Conforter les activités aéronautiques et les activités liées ou non à l'aéronautique sur l'aérodrome de Chelles-le-Pin en ajustant les règles des zones UZA et NZa aux spécificités de l'aéroport.</i></li> <li>• <i>Renforcer la sécurité de l'aérodrome de Chelles-le-Pin, le péril animalier en particulier, par l'exclusion d'essence d'arbres ou de plantes déconseillées à proximité d'un aérodrome.</i></li> </ul> <p><b>Suivent deux pages de recommandations.</b></p>	Voir partie 3-Analyse des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) – avis d'ADP

CONTENU DE LA REMARQUE	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte
<b>Observation N° 11 – M. DUPEYRON Philippe – 154 rue des cités – Chelles</b>	
<p>Demande la possibilité de construire en double rideau sur une partie de l'OAP N°4. Courriel sera envoyé par l'architecte M. LE PREVOST.</p>	<p>En effet, la proposition définie par l'OAP n°4 et le règlement s'y rapportant consistait à permettre l'achèvement du linéaire pavillonnaire de la rue du Château Gaillard en rendant possible sur les trois parcelles en lanière situées entre les propriétés bâties et le secteur dit des Serres, la construction de deux maisons individuelles.</p> <p>Ces terrains sont très profonds, sans accès dans leurs parties Sud (fonds de parcelle).</p> <p>En outre, elles sont concernées, dans leur partie centrale, par la bande d'inconstructibilité inscrite dans le PLU pour tenir compte du passage des lignes haute tension.</p> <p>L'un des propriétaires (<b>cf. observations 11 et 20</b>) demande que puisse être autorisée l'implantation d'une construction supplémentaire en second rang, dans la partie Sud de la parcelle, au-delà de la zone inconstructible des lignes haute tension. Ceci entraînerait l'implantation de deux maisons aux extrémités du terrain et la réalisation d'une desserte en réseaux hors de proportion avec le projet.</p> <p>En outre, l'hypothèse de réaliser le long de la rue du Château Gaillard quatre maisonnettes en bande en simple ou double mitoyenneté n'apparaît pas satisfaisante pour la commune.</p> <p>En effet, compte tenu de la faible largeur des parcelles, les constructions ainsi créées auraient une largeur de façade réduite (5 à 6m maximum).</p> <p><b>Ainsi, afin de répondre à la demande formulée de permettre une constructibilité plus importante compte tenu des surfaces des terrains en question, il est proposé d'amender l'OAP afin que soit autorisée la réalisation de deux constructions individuelles supplémentaires en second rang, en restant dans la partie Nord des parcelles, entre la rue et la zone inconstructible des lignes haute tension.</b></p> <p>La desserte des deux constructions en second rang à partir</p>

CONTENU DE LA REMARQUE	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte
	des deux premiers lots restera de faible longueur et l'organisation urbaine des quatre constructions conservera une certaine cohérence avec le bâti environnant.  Cf. observation 20
<b>Observation N° 12 - M. Pascal PARENT - 8, Avenue Alphonse Bordereau – Chelles</b>	
<p><i>J'ai pris connaissance des documents relatifs à la révision du plan local d'urbanisme, et j'ai constaté une anomalie concernant notre propriété sise 8 avenue Alphonse Bordereau.</i></p> <p><i>En effet, dans le PLU actuel, celle-ci est incorporée à la zone UAa (Centre ville zone dense) dans sa totalité.</i></p> <p><i>Dans le nouveau plan, une partie du fond de jardin a été placée en Uda1 et le pavillon en UPP. Or, il s'agit d'une seule et même parcelle qui se trouverait ainsi coupée en deux.</i></p> <p><i>Je vous serais donc reconnaissant de bien vouloir intégrer l'ensemble de notre propriété dans la zone Uda1 pour prendre en compte la réalité de l'unité foncière. Cela permettra à moyen terme de réaliser un programme équilibré tel que la résidence longeant la totalité de l'arrière de notre propriété et ainsi terminer l'îlot urbain, comprenant l'ancienne trésorerie, entrepris il y a plusieurs années entre les rues Nast, Bordereau et St Hubert.</i></p> <p><i>Il m'apparaît, à l'évidence, illogique d'avoir en front de vue un secteur pavillonnaire et une partie du fond du terrain en secteur dense, mais inaccessible. Une remise en zonage centre ville, en place depuis plusieurs décennies, paraîtrait plus judicieux.</i></p> <p><b>Accompagné de 1 plan explicite.</b></p>	<p><b>Le zonage a été revu et une zone UI a été créée afin d'assurer une transition entre le tissu dense de la zone UDa<sub>1</sub> et le tissu pavillonnaire UPP.</b></p> <p>Cf. réserve 3 du CE</p>
<b>Observation N° 13 - Philippe SYLVESTRE</b>	
<p><i>Stationnement dans la zone des gares. "Va-t-il y en avoir ?" Question déjà posée à 3 conseillers municipaux, réponses : non.</i></p> <p><i>Donnant face à la gare je suis témoin quotidien de ce manque crucial d'arrêt minute. Les voitures sont arrêtées n'importe où, sur les passages piétons, devant les sorties d'immeubles et sur les axes de sortie des bus (sur cette semaine j'ai assisté à 2 blocages de plus de 20 mn d'un bus donc de tout le bld avant l'intervention de la police qui n'a pu que mettre une amende sans rien débloquenter ni emmener en fourrière). La gare du Gd Paris ne va pas améliorer la situation puisque l'on m'a dit qu'aucun parking n'était prévu. Une alternative : Vous aménagez une zone d'arrêt mn pour une vingtaine de voitures hors du bld (morceau de gare routière pour voitures), ou vous interdisez l'arrêt d'une manière physique et mise d'amende systématique.</i></p>	<p>Cette question ne concerne pas directement le PLU. Le PLU prévoit une zone d'attente qui permet de se questionner sur la nécessité ou non d'un apport de stationnement.</p> <p>Néanmoins, la Ville est très attentive à cette problématique. C'est pour cette raison qu'elle a lancé récemment une étude globale sur la circulation et le stationnement.</p>



CONTENU DE LA REMARQUE	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte
<b>Observation N° 14 – Me COUTADEUR Avocat pour M. GUICHETEAU</b>	
<p>Je me permets d'intervenir auprès de vous en ma qualité de Conseil de Monsieur Bernard GUICHETEAU, propriétaire de deux parcelles cadastrées section CA n°233 et 234 situées lieudit « La Normandie » sur le territoire de la commune de Chelles.</p> <p>Ces parcelles sont issues de la division des parcelles anciennement cadastrées section BR n° 483 et 485 dont Monsieur GUICHETEAU a été exproprié en 1997 pour permettre réaménagement du lotissement situé de part et d'autre de la rue Paul Gauguin.</p> <p>Elles disposent d'un accès à la rue Paul Gauguin et sont desservies pas les réseaux. Exploitant agricole en âge de prendre sa retraite, Monsieur GUICHETEAU souhaite vendre son exploitation, sur laquelle se situe le corps de ferme qui constitue actuellement sa résidence principale.</p> <p>Cette opération ne pouvant se faire sans qu'il ait préalablement établi sa résidence principale ailleurs, Monsieur GUICHETEAU a, à plusieurs reprises depuis 2013, sollicité du Maire de la commune de Chelles le changement de zonage de ses parcelles cadastrées section CA n°233 et 234 classées dans l'ancien PLU en zone Na (<b>Pièces jointes 1 à 3</b>).</p> <p>Monsieur GUICHETEAU souhaitait en effet que ses parcelles deviennent constructibles et y construire une maison d'habitation qu'il occuperait une fois son corps de ferme cédé.</p> <p>Bien qu'il ait fait état de ces circonstances auprès du Maire, les parcelles cadastrées section CA n°233 et 234 demeurent, au PLU soumis à enquête, classées en zone naturelle dans laquelle le règlement interdit formellement toute nouvelle construction.</p> <p>Ce zonage résulte manifestement d'une erreur manifeste d'appréciation.</p> <p>Ainsi qu'il a été dit, ces parcelles sont issues de la division cadastrale des parcelles BR 483 et 485 dont Monsieur GUICHETEAU était propriétaire et dont il a été exproprié en 1997 pour permettre la réalisation du lotissement que les parcelles CA 233 et 234 jouxtent immédiatement.</p> <p>Ces parcelles sont desservies par les réseaux d'eau et d'électricité ainsi que par une voie asphaltée également équipée que constitue la rue Paul Gauguin. Ces réseaux ont d'ailleurs été réalisés au moment de la construction du lotissement comme le passage pour y accéder.</p> <p>Du fait de leur situation, les parcelles de Monsieur GUICHETEAU constituent l'extension naturelle du lotissement créé à la suite de l'expropriation de 1997 qui, quant à elles, sont classées au PLU arrêté en zone UPc correspondant au tissu pavillonnaire traditionnel.</p> <p>Il n'y a dans ces conditions pas lieu qu'à l'inverse des parcelles bâties du lotissement les parcelles de Monsieur GUICHETEAU soient classées en zone N inconstructible.</p> <p>Ce zonage s'explique d'autant moins qu'il a pour conséquence de faire subir à Monsieur GUICHETEAU un préjudice non indemnisé dans le cadre de la procédure d'expropriation de 1997, les parcelles restantes étant en l'état inutilisables pour la construction comme pour son activité agricole puisque, si leur</p>	<p>Cf. observation 2 et réserve 3 du CE</p>

CONTENU DE LA REMARQUE	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte
<p><i>desserte est suffisante pour la réalisation d'un pavillon, elle est insuffisante pour permettre le passage d'engins agricoles.</i></p> <p><i>Le maintien en zone N des parcelles est encore contraire aux principes issus, entre autres, de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 dite Grenelle 2 et de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR et incompatible avec le SDRIF.</i></p> <p><i>Dans la poursuite de la loi Grenelle 2, la loi ALUR, en particulier, vise à faciliter la construction de logements tout en luttant contre l'étalement urbain, la poursuite de cet objectif impliquant d'urbaniser en priorité les dents creuses et de densifier les quartiers pavillonnaires existants.</i></p> <p><i>De la même façon, le SDRIF approuvé par décret du 27 décembre 2013 poursuit un objectif de lutte contre l'étalement urbain qui implique d'ouvrir en priorité à l'urbanisation les secteurs déjà équipés, qui sont la plupart du temps situés aux abords de la zone agglomérée.</i></p> <p><i>Les parcelles en cause répondent à ces critères puisqu'elles se situent dans la continuité de la zone agglomérée et du lotissement de la rue Paul Gauguin qui les dessert également.</i></p> <p><i>L'urbanisation est plus généralement présente de part et d'autres des parcelles CA 233 et 234, ainsi que des axes importants de communication, à l'instar des routes départementales 217 et 224.</i></p> <p><i>Dans ces conditions et compte tenu des demandes déjà formulées par Monsieur GUICHETEAU, ses parcelles auraient dû être classées en zone U constructible.</i></p> <p><i>Pour les raisons qui précèdent, Monsieur GUICHETEAU sollicite que ses parcelles cadastrées section CA n°233 et 234 soient classées en zone UPc qu'elles jouxtent, ce zonage permettant la construction d'une maison d'habitation et, par là même, son départ à la retraite (...)</i></p> <p><b>Accompagné de trois courriers</b></p>	
<p><b>Observation N° 15 - Région Île-de-France- 33 rue Barbet de Jouy - Paris</b></p>	
<p><i>Par courrier transmis le 10 février 2017, vous avez saisi la Région pour avis sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Chelles, arrêté par votre conseil municipal le 31 janvier 2017.</i></p> <p><i>Le Schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF), approuvé par décret le 27 décembre 2013, est le cadre de cohérence des documents d'urbanisme locaux, notamment en matière d'aménagement. Il a été conçu pour garantir le caractère durable et équilibré du développement de notre région et pour mettre en place des conditions favorables à la réalisation des projets portés par les collectivités. Atteindre les objectifs du projet spatial régional nécessite un travail partagé ; chaque PLU est un élément-clé de sa mise en œuvre.</i></p> <p><i>Votre projet de PLU s'accorde globalement avec les grandes orientations du projet spatial régional défini par le schéma directeur.</i></p>	

CONTENU DE LA REMARQUE	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte
<p><i>Je constate avec satisfaction que les différentes orientations du projet de PLU ont pour objectif de préserver le cadre de vie chellois au travers d'une valorisation de son patrimoine bâti et paysager qui fait l'objet d'une attention particulière, notamment par l'ouverture au public de nouveaux espaces tels que les parcs du Souvenir Emile-Fouchard ou du Sempin. Dans le cadre de la dynamique de développement durable engendrée par la proximité du cluster Descartes, le territoire s'engage dans la transition énergétique et une meilleure gestion de l'eau.</i></p> <p><i>Par ailleurs, le projet de PLU fixe comme autre objectif majeur une intensification urbaine de qualité et diversifiée. La prise en compte des axes urbains structurants de la commune, visant au renforcement de leur perception et de leur utilisation, est à souligner.</i></p> <p><i>Sur le plan économique, le projet de PLU vise à valoriser les potentiels offerts par les grands projets d'aménagement à venir et par l'impulsion démographique prévue. Le projet de PLU de la commune de Chelles anticipe les mutations futures tout en préservant les atouts du territoire. Par ailleurs, l'agriculture périurbaine pourrait être davantage prise en compte, en tant qu'élément déterminant de l'identité communale et dans le cadre du maintien des continuités ouvertes.</i></p> <p><i>En matière de transports, concernant les modes actifs, le projet de PLU prend en compte les possibilités de faciliter les déplacements des piétons et de constituer un maillage cyclable structurant. La définition d'un réel réseau cyclable sur le territoire gagnerait à être précisée.</i></p> <p><i>Concernant la problématique du logement, les objectifs affichés répondent aux enjeux régionaux et au besoin de diversification de l'offre sur le territoire, par la réhabilitation du tissu existant et par la construction de nouveaux logements.</i></p> <p><i>Par ailleurs, vous trouverez, jointes en annexe par grandes thématiques, des observations techniques complémentaires qui, je l'espère, contribueront à inscrire pleinement ce PLU dans le cadre de cohérence du schéma directeur.</i></p> <p><b>Suivent 3 pages d'observations et d'analyses des services de la Région Île-de-France sur le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Chelles. Ces observations peuvent être synthétisées ainsi :</b></p> <p><i>Sur le projet spatial :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- veiller à une meilleure prise en compte de la Communauté d'Agglomération Paris-Vallée de la Marne dans la réflexion autour de la nouvelle organisation territoriale du secteur, avec notamment le pôle d'excellence de Ville Durable voulue par le cluster Descartes ;</li> </ul>	<p>La première partie du courrier n'appelle pas de remarque particulière. La Région souligne en effet que le PLU de Chelles intègre bien les différents enjeux régionaux.</p> <p>La Communauté d'Agglomération Paris-Vallée de la Marne a été créée le 1<sup>er</sup> janvier 2016 pendant la procédure de révision du PLU et après l'élaboration du diagnostic. <b>Le rapport de présentation a été actualisé dans la mesure du possible pour tenir compte de l'évolution du contexte intercommunal.</b></p>

CONTENU DE LA REMARQUE	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte
<ul style="list-style-type: none"> <li>- mieux intégrer les effets de coupure engendrés par les grands axes routiers traversant la ville, les emprises ferroviaires, la Marne et l'aérodrome. Ces effets sont d'autant plus importants que les nouveaux secteurs sont ouverts à l'urbanisation en dehors du centre ville ;</li> <li>- en prévision de l'arrivée des nouvelles infrastructures de transport et des enjeux d'optimisation de la desserte et d'intermodalité, des précisions pourraient être apportées au développement des mobilités douces à travers un maillage clarifié ;</li> <li>- des précisions pourraient être apportées à l'analyse des potentiels de construction dans le tissu urbain, notamment le chiffrage des logements dans les OAP 2 et 3 ;</li> <li>- l'agriculture périurbaine pourrait être davantage prise en compte en tant qu'élément déterminant de l'identité communale et dans le cadre du maintien des continuités ouvertes (croissant vert de l'Est francilien) ;</li> <li>- la définition d'un réel réseau cyclable sur le territoire mériterait d'être éclaircie, aucune programmation n'étant fixée concernant le développement de ce réseau sur la commune ;</li> <li>- les objectifs affichés en matière de logements répondent à l'enjeu de diversification de l'offre sur le territoire par la réhabilitation du tissu existant et la construction de nouveaux logements. Cependant une attention particulière devrait être portée sur le chiffrage de la construction de logements sociaux qui ne font l'objet d'aucune prospective dans les orientations d'aménagement et de programmation, la commune ayant pour objectif d'atteindre d'ici 2025 25% de logements sociaux conformément à la loi SRU ;</li> <li>- l'essentiel du diagnostic concernant le parc de logements prend pour référence l'ancienne Communauté de Marne-et-Chantereine tandis que le nouveau cadre intercommunal est celui de l'agglomération Paris-Vallée de la Marne. La pertinence des données pourrait être améliorée en intégrant les références issues des évolutions intercommunales.</li> </ul>	<p><b>La partie 1.3.1 La structure urbaine générale dans le tome 1 du rapport de présentation a été étoffée pour mieux prendre en compte et faire ressortir ces importants effets de coupure.</b> Une étude générale de circulation et de stationnement a été lancée par la Ville. Elle traite des mobilités douces et contribuera à la définition d'un maillage plus clair. <b>Les éléments de diagnostic ont été intégrés au rapport de présentation.</b></p> <p><b>Les précisions demandées sur l'analyse des potentiels de construction dans les OAP 2 et 3 ont été apportées dans le rapport de présentation.</b></p> <p>L'agriculture périurbaine a été mieux prise en compte dans le PLU soumis à approbation. <b>Le projet en cours de définition sur le Montguichet est mentionné dans le rapport de présentation. Un zonage et un règlement spécifiques ont été également définis pour mieux tenir compte des spécificités des terres cultivées.</b> <b>Des précisions ont été apportées sur la construction de logements sociaux font désormais l'objet de prospectives dans la Partie 1 Prospectives : maîtriser la croissance démographique et urbaine, un équilibre retrouvé du tome 3 du rapport de présentation.</b></p> <p>Le diagnostic actuel du PLU s'appuyait sur le diagnostic du PLH à l'étude à l'échelle de l'ancienne Communauté d'Agglomération Marne-et-Chantereine qui analysait les données les plus récentes sur la thématique du logement. La nouvelle agglomération Paris-Vallée de la Marne au sein de laquelle a été intégrée Marne-et-Chantereine en 1<sup>er</sup> janvier 2016, a lancé une démarche de PLHi en avril 2017. Les éléments du PLHi devront être repris dans les PLU des différentes communes le moment venu.</p>

CONTENU DE LA REMARQUE	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte
<b>Observation N° 16 : Me BASSET – Avocat - Société BOUVELOT - 23 Allée d'Athènes à Les Pavillons sous Bois (93320)</b>	
<p>(...) Dans le cadre de cette enquête, je souhaite intervenir en ma qualité de conseil de la société BOUVELOT TP, sise 23 Allée d'Athènes à Les Pavillons sous Bois (93320), propriétaire de la parcelle cadastrée AZ 103, classée dans le PLU arrêté en zone 2AUX (..)</p> <p>1(...).- Sur les règles d'urbanisme actuellement opposables au terrain de la société BOUVELOT Le document d'urbanisme actuellement opposable classe la parcelle de ma cliente en zone AUx dont le règlement particulièrement restrictif dispose que :</p> <p>« ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes : l'aménagement, l'extension mesurée (ne pouvant excéder plus de 10% de la SHON existante à la date d'approbation du présent PLU) et la reconstruction après sinistre des bâtiments existants) les annexes des constructions existantes, les équipements publics d'infrastructures et de superstructures) »</p> <p>Mais, le projet de zonage mentionnant, à l'endroit de la zone dans laquelle est située la parcelle, que « le PLU prévoit d'assurer la pérennité des entreprises existantes et l'aménagement de nouvelles zones d'activités telles que Sud Triage », la société exposante pouvait légitimement s'attendre à ce que les règles projetées autorisent un développement de son activité.</p> <p>En vain.</p> <p>Les auteurs du plan local d'urbanisme ont décidé de classer la parcelle AZ103 dans une zone 2AUX, qui, à l'exception de quelques aménagements et extensions mineures, instaure un principe d'inconstructibilité général en soumettant au bon vouloir de la commune une ouverture à l'urbanisation via une procédure de modification ou de révision.</p> <p>Et ce sont donc essentiellement des griefs tirés d'une erreur manifeste d'appréciation et d'une incompatibilité qu'il convient d'exposer, dès lors qu'une collectivité, interdit ou restreint abusivement les possibilités d'évolution de la constructibilité dans un secteur urbanisé.</p> <p>-Sur l'illégalité du zonage des parcelles -Sur les lacunes du rapport de présentation</p> <p>Le rapport de présentation du projet de PLU arrêté, tel qu'il est soumis à enquête publique, ne permet pas de comprendre les motifs de cette modification substantielle (ni aucun autre document soumis à enquête publique d'ailleurs !).</p> <p>Sur ce point, il n'échappera pas à Votre attention que le maintien d'une zone (virtuellement) inconstructible (celle-ci demandant une procédure de modification ou de révision pour ce faire) appelle des réponses circonstanciées dans le rapport de présentation pour permettre aux administrés, notamment les parties directement concernées, de comprendre les raisons pour lesquelles le parti d'urbanisme et le zonage sont décidés.</p>	<p>Il convient, dans un premier temps de rappeler quelques éléments de contexte.</p> <p>La SNCF, propriétaire du site, a autorisé, au fil du temps, l'implantation de diverses sociétés sur ces terrains, notamment de BTP et de recyclage de matériaux, en lien avec l'activité ferroviaire, comme l'autorisait le document d'urbanisme par le biais d'autorisations d'occupation temporaire. Un espace occupé par diverses installations et constructions s'est constitué ainsi progressivement, sans réel aménagement viaire et sans gestion organisée du site de la part du propriétaire, la SNCF.</p> <p>Dans un objectif de requalification et de développement des espaces économiques, le document d'urbanisme de la commune a intégré ce secteur dit Triage Sud en zone d'aménagement future au cours des années 2000. Le PLU approuvé en 2008 l'a ensuite classé en AUX.</p> <p>Le PLU révisé poursuit ce même classement. La dénomination de la zone a changé au regard de la nouvelle organisation du zonage proposée, mais le contenu est globalement repris.</p> <p>La communauté d'agglomération de Marne et Chantereine a lancé en 2007 les études et la concertation préalables à la création d'une zone d'aménagement concerté sur le site du Sud Triage, ce projet s'inscrivant dans une réflexion plus large de requalification urbaine.</p> <p>La ZAC du Sud Triage a ensuite été créée par délibération du Conseil Communautaire en date du 24 juin 2009, sur une partie de l'emprise foncière de la zone de triage, soit un périmètre de 21 hectares. Le programme initial de l'opération consistait en l'aménagement d'un parc d'activités respectueux du développement durable.</p>

CONTENU DE LA REMARQUE	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte
<p>Comme le soulignait le commissaire du gouvernement <i>Bruno Lasserre</i> en concluant sur une affaire <i>Daniau</i> (CE, 22 novembre 185, Daniau, req. n°59719), il s'agit ainsi d'une « <i>exigence comparable pour les décisions individuelles, à celles de la motivation : elles obligent en effet les auteurs d'un plan d'occupation des sols à confectionner un document de synthèse qui permette de comprendre l'économie générale du plan, de connaître ses grandes orientations, de vérifier que celles-ci sont conformes aux normes ou aux prescriptions supérieures, toutes choses qui n'apparaissent pas toujours clairement dans le règlement du plan d'occupation des sols, divisé en autant de règles qu'il existe de zones, et dans les documents graphiques parfois difficilement lisibles.</i></p> <p><i>En deuxième lieu, il nous paraît difficile de juger que l'obligation d'indiquer, dans le rapport de présentation, tous les éléments d'information énoncés à l'article R.123-17 du code n'est pas une formalité substantielle. Cette obligation constitue en effet à la fois une garantie pour les administrés et une discipline pour l'administration qui ont, chacune, leur importance.</i></p> <p><i>Pour les administrés, la lecture du rapport de présentation, qui fait partie du dossier soumis à enquête publique, est (...) le moyen de comprendre l'économie générale du plan et de s'assurer que certaines normes ou préoccupations supérieures ont été respectées.</i></p> <p><i>Pour l'administration, la confection du rapport, qui est ensuite soumis à un certain nombre de consultations, est le moyen de contrôler, par avance, le respect d'un certain nombre d'exigences qui s'imposent à elle ».</i></p> <p>Si l'on veut bien ensuite se référer à Monsieur <i>Touvet</i> (<i>Introduction du conseiller d'Etat, Laurent Touvet, BJDU 2/1996, p.95</i>), « <i>le rapport de présentation constitue autant une assurance de la prise en compte de la protection de l'environnement et de la parfaite connaissance des conséquences des décisions réglementaires adoptées, qu'une exigence de démocratie et de transparence vis-à-vis de la majeure partie des citoyens, qui lisent difficilement le langage juridique ».</i></p> <p><i>Cette exigence de motivation permet donc aux administrés de comprendre les motifs de choix retenus par les auteurs du projet de PLU arrêté.</i></p> <p><i>Au cas présent, l'absence d'explication réelle et sérieuse sur les raisons pour lesquelles les parcelles susvisées ont été classées en zone 2AUx à long terme ne permet logiquement pas de comprendre les motifs des choix retenus par les auteurs du projet de PLU.</i></p> <p>Le rapport de présentation se borne à exposer, à l'endroit des zones concernées, que « <i>la zone 2AUX et les secteurs 2AUXa et 2AUXc, insuffisamment équipés, ne peuvent être ouverts à l'urbanisation que par une modification du présent PLU qui permettra de définir un règlement adapté au projet ».</i></p> <p><i>Mais si, précisément, les voies publiques et les réseaux d'électricité, d'eau et d'assainissement n'avaient pas eu, en périphérie immédiate, une capacité suffisante, les auteurs du PLU opposable n'auraient pas pu classer les espaces périphériques à la zone AUx en zone urbaine.</i></p>	<p>Le développement de cette opération a pris d'importants retards, les études menées depuis 2009 montrent les difficultés à trouver un équilibre financier sur le périmètre et la programmation de la ZAC initialement définis.</p> <p>De plus, la zone du triage Sud est pressentie à court et moyen terme pour servir de base arrière de certains chantiers de la ligne 16 du Grand Paris Express.</p> <p>Elle est également impactée par la décision, récente, d'attribuer les Jeux Olympiques à Paris en 2024. Le chemin du Corps de Garde constituera, en effet, la liaison entre la Gare du Grand Paris et le site olympique de la base Chelles-Vaires qui accueillera les compétitions d'aviron et de canoë-kayak.</p> <p>Sur la base de ces constats, les différents partenaires que sont la Ville de Chelles, la Communauté d'Agglomération, EPAMARNE et la SNCF souhaitent aujourd'hui sur la base d'un protocole d'accord déterminer conjointement une stratégie d'intervention pour valoriser ce secteur au travers de la mise en place d'un projet partagé, sur un modèle économique viable.</p> <p>Les enjeux de requalification de cette entrée de ville de Chelles sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- proposer un schéma directeur d'aménagement qui inclura des prescriptions environnementales, de respect du développement durable et des préconisations sur les formes urbaines et architecturales des projets futurs, ainsi que sur la gestion du site, tout en prenant en compte les contraintes notamment celles liées à l'inondabilité du site ;</li> <li>- réinterroger la vocation économique de ce périmètre élargi ;</li> <li>- réfléchir au développement d'un pôle logistique multimodal ;</li> </ul>

CONTENU DE LA REMARQUE	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte
<p><i>C'est, vous en conviendrez, une règle de bon sens. Et il y a donc de toute évidence une incohérence essentielle sur ce point.</i></p> <p><i>En définitive, la commune, en se contentant d'une formulation aussi lapidaire, n'évite pas le grief tiré d'une insuffisance condamnable du rapport de présentation.</i></p> <p><i>4.- Sur l'erreur manifeste d'appréciation</i></p> <p><i>Rappelons sur ce point qu'il appartient aux auteurs d'un plan local d'urbanisme de déterminer le parti d'aménagement à retenir en tenant compte des perspectives d'avenir et en conséquence de fixer le zonage et les possibilités de construction.</i></p> <p><i>Cette appréciation pouvant toutefois être « censurée par le juge administratif dans le cas où elle serait entachée d'une erreur de droit, d'une erreur manifeste ou fondée sur des faits matériellement inexacts ». (CAA Marseille, 4 mai 2015, req. n° 13MA02998).</i></p> <p><i>Au cas présent, le classement de la parcelle AZ103 en une zone 2AUx est entachée d'une erreur manifeste d'appréciation au regard des objectifs fixés au sein du rapport de présentation et du projet d'aménagement et de développement durable.</i></p> <p><i>En l'occurrence, la zone 2AUx dans laquelle la parcelle AZ 103 est située, est définie par le règlement du plan local d'urbanisme comme une « zone d'urbanisation future à moyen/long terme) dédiée aux activités. Elle correspond à la ZAC « Sud Triage », destinée à accueillir des entreprises à haute valeur ajoutée (high tech, recherche...) dans le cadre du Cluster Descartes. » (Règlement du zonage)</i></p> <p><i>Le terrain d'assiette est encore inclus dans un environnement qui « 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. » (Rapport de présentation, p.150)</i></p> <p><i>Et, dans le cadre du développement de cette zone, la commune envisage « 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 » (Rapport de présentation p.150 - 151).</i></p> <p><i>Ce site stratégique possède un attrait que la commune entend développer afin de s'inscrire « dans la dynamique du cluster Descartes et de la ville innovante » (PADD, p.14)</i></p> <p><i>A ce titre, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), mentionne au titre des objectifs applicables à cette zone :</i></p> <p><i>« - Attirer des entreprises à haute valeur ajoutée (high tech, recherche...)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Créer un pôle d'entreprises favorisant le circuit court</li> <li>- Accueillir un pôle d'enseignement de l'Université de Marne-la- Vallée en lien avec les entreprises du secteur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- travailler à court terme sur les actions à mettre en place pour améliorer la gestion du site.</li> </ul> <p>Ces différents éléments de justification seront repris dans le rapport de présentation, afin d'expliquer aux habitants pourquoi ce secteur a été maintenu en zone d'urbanisation future, comme cela était le cas dans le PLU de 2008.</p> <p>Enfin, le classement en zone 2AUx ne présente pas d'incompatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). En effet, le PADD définit les orientations d'aménagement communal à l'horizon 10-15 ans. Il affirme donc le rôle stratégique que le secteur Sud Triage jouera à terme. Il exprime clairement la volonté de la Ville d'impulser la reconversion/création de nouveaux espaces économiques, notamment sur ces terrains du Sud-Triage.</p> <p><b>En l'état actuel des études, la Ville ne souhaite donc pas rendre ce secteur immédiatement constructible et souhaite conserver le classement défini dans le précédent PLU, afin de ne pas obérer le développement futur de ce site d'envergure.</b></p> <p><b>Néanmoins, pour tenir compte des activités et entreprises en fonctionnement sur le site et de leurs besoins de développement et dans l'attente de la définition d'un projet d'ensemble, il est proposé d'ajouter au Paragraphe I-1 (constructions autorisées) la mention que sera également autorisée l'implantation de bâtiments modulaires à caractère provisoire aux conditions cumulatives suivantes :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'ils soient destinés à accueillir des bureaux ou des locaux communs (sanitaires, vestiaires, réfectoire...) nécessaires au fonctionnement de l'activité existante à la date d'approbation du PLU ;</li> </ul>

CONTENU DE LA REMARQUE	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte
<p>- <i>Accompagner la requalification et la densification des zones existantes, permettant de consolider un tissu d'activités diversifiées » p.14 »</i>  <i>Mais, en lieu et place d'un zonage en accord avec ces objectifs, permettant concrètement le développement immédiat d'un secteur dont le rapport de présentation rappelle qu'il est à fort potentiel de densification, les auteurs du plan local d'urbanisme ont fait le choix d'une inconstructibilité générale en décidant d'un classement en zone 2AUx.</i>  <i>Une telle contradiction entre les objectifs poursuivis par les auteurs du plan local d'urbanisme et le classement retenu est contestable et la jurisprudence en illustre le principe de façon récurrente.</i>  <i>A titre d'exemple, cet arrêt de la Cour administrative d'appel de Lyon : « que le rapport de présentation du PLU (...) indique que les hameaux possèdent leur intérêt propre et que leurs qualités intrinsèques participent grandement à la valeur esthétique de la vallée ; qu'il est ensuite précisé que les coupures vertes sont essentielles pour la qualité de la vallée et qu'elles sont constituées par des sites remarquables, comme les Mouilles , encore structurés par des espaces non bâtis qui les entourent ; que le plan d'aménagement et de développement durable (PADD) prévoit (...) le maintien des coupures vertes notamment dans le secteur des Mouilles et (...) le maintien rigoureux en zone N de tous les secteurs de zone ND du précédent POS ; que le classement de ces zones ouvertes à court ou moyen terme à l'urbanisation ne correspond pas à l'objectif poursuivi par les auteurs du PLU ; que, par suite, le classement de ces trois zones est entachée d'une erreur manifeste d'appréciation ; » (CAA Lyon, 22 février 2011, req. n° 08LY00170).</i>  <i>Le classement en zone 2AU ne serait certes pas contestable si les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité voire d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone AU n'avaient réellement pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone (CAA Marseille, 21 avril 2016, req. n° 15MA00804).</i>  <i>Il est pourtant permis d'en douter.</i>  <i>En effet, un autre élément matériel milite indubitablement en faveur du constat selon lequel la commune a commis une erreur manifeste en procédant au changement de zonage litigieux, dès lors que la parcelle concernée jouxte des terrains classés en zone urbaine et pour partie densément urbanisés.</i>  <i>Précisément, la parcelle AZ 103 est ceinturée par deux zones UXe et UZF qui correspondent respectivement à des zones « d'activités artisanales et industrielles » et une « zone dédiée à l'exploitation du domaine ferroviaire » (Règlement du zonage, p. 129 et 163)</i>  <i>Le terrain d'assiette de la société exposante, qui se situe à proximité immédiate de ces deux zones, justifierait un classement en zone urbaine en lieu et place d'un classement en zone AUX.</i>  <i>Il est certes acquis que le juge administratif ne sanctionne la personne publique qu'en présence d'une erreur manifeste d'appréciation.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>que leur surface de plancher cumulée ne dépasse pas 50m<sup>2</sup> et soit réalisée en une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU ;</b></li> <li>- <b>qu'ils soient implantés dans le respect du Plan des Surfaces Submersibles et avec l'aval de la police des eaux ;</b></li> <li>- <b>qu'ils s'accompagnent et contribuent à la requalification paysagère du site ;</b></li> <li>- <b>qu'ils soient raccordés aux réseaux.</b></li> </ul> <p>Cf. observation 23 et réserve 2 CE</p>



CONTENU DE LA REMARQUE	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte
<p><i>C'est pourtant l'exercice de ce contrôle qui a permis au tribunal administratif de Rennes de sanctionner le choix de la commune de Tregastel dès lors que la même collectivité avait décidé de classer un terrain en zone 2AU incluse dans un secteur urbanisé.</i></p> <p><i>Ainsi jugé : « que, toutefois, il est constant que le secteur 2 AU en cause, fût-il présenté comme «le secteur A3 du projet d'aménagement des secteurs de Golgon», est de superficie très réduite (...) que ces deux parcelles, incluses dans un secteur urbanisé sont, contrairement à ce que soutient la commune, équipées et desservies par une voie publique, ainsi qu'en attestent les énonciations du certificat d'urbanisme délivré le 25 janvier 2005 par le maire de Trégastel ; qu'il n'est, par ailleurs, pas établi que les parcelles en cause ne présenteraient pas les caractéristiques requises pour un assainissement individuel ; qu'ainsi, M. LE BIHAN est fondé à soutenir que le classement des parcelles BI nos 195 et 196 est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation ; » (TA Rennes, 12 mai 2011, req. n° 0800826).</i></p> <p><i>A quoi il faut ajouter que la cour administrative d'appel de Marseille a considéré comme légal le classement de terrains en zone urbaine dès lors qu'il jouxtait une zone urbanisée.</i></p> <p><i>Ainsi jugé : « Considérant (...) qu'il ressort des pièces du dossier que les parcelles en litige jouxtent une zone urbanisée ; qu'en se bornant à affirmer que les parcelles en litige ne sont pas équipées et sont situées au fond d'une ancienne gravière en contrebas des parcelles avoisinantes, les requérantes ne contestent pas utilement l'affirmation de la commune selon laquelle l'implantation récente d'un lotissement, dénommé La Vigne, a permis l'implantation des équipements nécessaires à l'urbanisation ; que, par suite, elles n'établissent pas qu'en classant lesdites parcelles en zone urbaine, les auteurs du plan auraient commis une erreur manifeste d'appréciation au regard de l'article R.123-5 du code de l'urbanisme qui dispose que peuvent être classés en zone urbaine notamment, " les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter » (CAA Marseille, 26 février 2016, société civile immobilière (SCI) Les Mélézes et l'association foncière urbaine (AFU) du quartier de la Malautière, req. n° 14MA02538).</i></p> <p><i>Relevons enfin que cette erreur manifeste s'évince de la lecture même du PADD dont l'un des objectifs, pour la zone considérée, est « d'accompagner la requalification et la densification des zones existantes, permettant de consolider un tissu d'activités diversifiées »</i></p> <p><i>Il existe d'ores et déjà des activités dans la zone 2AU, et leur développement, quoique encouragé par le PADD, est donc rendu impossible par voie de conséquence du zonage retenu par la commune.</i></p> <p><i>L'erreur manifeste est donc caractérisée.</i></p> <p><i>.- Sur l'incompatibilité du classement en zone 2AUx avec le SDRIF</i></p> <p><i>Le rapport de présentation du plan local d'urbanisme rappelle que :</i></p>	

CONTENU DE LA REMARQUE	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte
<p>« Sur Chelles, les trois secteurs de densification définis par le SDRIF sont présents :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les espaces urbanisés à optimiser (...)</li> <li>- Les quartiers à densifier à proximité des gares (...)</li> <li>- 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) » (Rapport de présentation, p.125) <p>En effet, la carte de destination générale des différentes parties du territoire dont l'objet porte sur l'optimisation des espaces urbanisés démontre que la commune de Chelles est identifiée comme un espace à urbaniser.</p> <p>Et plus précisément s'agissant de la parcelle AZ 103, celle-ci elle est comprise dans un secteur à fort potentiel de densification ainsi que le mentionne le préambule du rapport de présentation (rapport de présentation, p.13) : « 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 (...) »</p> <p>Dès lors, en déterminant une réglementation aussi éloignée des orientations du SDRIF sur le fondement d'une justification aussi indigente, la commune en méconnaît le respect concret.</p> <p>Le classement en zone 2AU du terrain d'assiette situé dans un espace reconnu comme étant à fort potentiel d'urbanisation au sein du schéma directeur de la région Ile de France est incompatible avec ses orientations.</p> <p>La jurisprudence est également attentive sur ce point.</p> <p>Le Conseil d'Etat de juger, dans son arrêt commune de Luzarches : « Considérant que si le schéma directeur de la région Ile-de-France situe la zone dite Saint-Lazare de la commune de Luzarches dans un espace partiellement urbanisable, ce schéma prescrit que, pour ces espaces, les extensions urbaines doivent s'effectuer de préférence en continuité avec le tissu urbain existant ; qu'en retenant comme sérieux et de nature à justifier qu'il soit sursis à exécution de la délibération litigieuse, en tant qu'elle portait classement de la zone en zone d'urbanisation future, le moyen tiré de ce qu'un tel classement n'était pas compatible avec cette prescription du schéma directeur de la région Ile- de-France, la cour n'a commis ni erreur de droit ni dénaturation des faits ; » (CE, 3 novembre 2003, req. n° 230432).</p> <p>Le projet n'est donc pas compatible avec les prescriptions du SDRIF.</p> </li></ul>	

CONTENU DE LA REMARQUE	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte
<p><i>5 - Un détournement de pouvoir et une atteinte à la liberté du commerce et de l'industrie</i></p> <p><i>Le propriétaire des terrains est enfin en droit de s'interroger sur le point de savoir si le maintien du zonage n'est pas animée par la volonté de mettre en échec le projet d'aménagement dont la société exposante est porteuse et contre lequel la commune de Chelles a pu déjà s'opposer par le passé - en délivrant notamment permis de construire et certificats d'urbanisme négatifs.</i></p> <p><i>Le premier tour de force de la collectivité (du moins le croit-elle aujourd'hui) est d'aboutir à geler la constructibilité d'un terrain dont la société exposante est propriétaire tout en veillant à ce que le classement opéré ne montre apparemment aucune incompatibilité avec les objectifs de densification posés par les lois Grenelle et ALUR.</i></p> <p><i>Le second tour de force est de permettre à la commune de garder la main sur la destination des terrains situés dans la zone 2AUx, et, schématiquement mais néanmoins clairement, de ne modifier le document d'urbanisme communal qu'après validation de l'ensemble des projets d'activité.</i></p> <p><i>L'idée, cela est clairement posé, est d'accueillir « un pôle d'entreprises favorisant le circuit court », avec comme conséquence que tel acteur économique ne répondant pas à cette ambition n'aurait pas vocation à s'implanter dans la zone considérée.</i></p> <p><i>Ou mieux : d'inviter ardemment la société propriétaire à se dessaisir de son terrain au profit de la collectivité au motif de son incapacité à pouvoir réaliser une opération d'aménagement dans des délais raisonnables.</i></p> <p><i>Mais ces éléments répondent nommément aux critères qui définissent le détournement de pouvoir en même temps qu'ils attestent d'une atteinte aux principes de liberté du commerce et de l'industrie.</i></p> <p><i>Une collectivité peut-elle ainsi décréter d'une inconstructibilité des terrains situés dans une zone 2AU sans fournir une justification précise de l'insuffisance prétendue des équipements situés à la périphérie immédiate de la zone, à plus forte raison lorsque les parcelles adjacentes à ces mêmes terrains sont classées en zone urbaine ?</i></p> <p><i>Faute de justification, le classement de terrains en zone 2AUx constitue donc un unique moyen pour la collectivité de contrôler la nature même de l'usage des terrains et aboutit ainsi à un dévoiement de la loi qui ne restreint les possibilités d'urbanisation dans ces zones qu'au motif d'une insuffisance des équipements dans leur périphérie immédiate.</i></p> <p><i>En outre, la commune, en opérant le classement litigieux, s'assoit sur les principes de liberté du commerce et de l'industrie pourtant garantis par la loi.</i></p> <p><i>Autrement formulé, en contournant ainsi l'illégalité patente résultant de la volonté de déterminer un usage précis des terrains situés dans la zone 2AUx, elle cherche à encourager les propriétaires à céder leur bien aux occupants futurs de la zone d'aménagement concerté.</i></p> <p><i>Il résulte de l'ensemble de ces observations que le projet de PLU ne peut pas être arrêté en l'état des choses.</i></p>	

CONTENU DE LA REMARQUE	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte
<p><i>Par conséquent, je vous remercie de prendre en compte l'ensemble de ces observations et de rendre donc un avis défavorable et le cas échéant un avis favorable sous réserve de la prise en compte de l'ensemble de ces observations (...)</i></p>	
<p><b>Observation N° 17 - Bonhomme Christian 47 rue Adolphe Besson - Chelles</b></p>	
<p><i>Monsieur le Commissaire Enquêteur: <b>au secours</b> ;</i>  <i>Lors de l'inauguration de la maison des projets, avenue de la Résistance, local mis gracieusement, au dire de l'abbé, à la disposition de la mairie, M. Rabaste notre Maire actuel a prononcé un discours durant lequel il a dit cette phrase, je cite de mémoire : « maintenant, à Chelles, avant de délivrer un PC, nous vérifions que les infrastructures sont là et où seront mises en place en même temps que la réalisation du bâti »</i>  <i>Bien, très bien, frappé du bon sens</i>  <i>Ce même jour, lors d'une brève discussion avec l'abbé de Chelles, j'apprends que le Clergé catholique veut réaliser, avenue de la Résistance un ambitieux et prosélyte projet comprenant entre-autre une salle de prière de 800 places. Je pose alors la question sur le nombre de places de parking et de leur localisation qui vont être créer : réponse de l'abbé « zéro, nada, rien, aucune obligation... » - Surprise puis incrédulité de ma part.</i>  <i>Nous savons maintenant que M. Rabaste, accordera, si ce n'est déjà fait le permis de construire.</i>  <i>Faut-il vous rappeler les problèmes de stationnement dans le quartier centre gare en particulier le dimanche, jour de marché ? Les difficultés du commerce du centre ville ?</i>  <i>En conséquence de cette mesure de faveur accordée au Clergé catholique, je vous demande, dans la mesure du possible et en fonction de vos attributions d'intervenir auprès de M. Rabaste afin de lui faire raison garder et d'imposer le nombre de places de stationnement nécessaire pour les engins motorisés et bicyclettes.</i>  <i>Sincères salutations.</i>  <i>PS : - la réponse toute faite d'aller se garer au parking de la gare est farfelue, car nous savons que les automobilistes veulent se garer au plus près. J'en veux pour preuve l'affichette que pose actuellement l'abbé les jours d'affluences supposés, les exhortant à ne pas se garer sur l'avenue.</i>  <i>- le problème va empirer, car M. Rabaste ne manquera pas, par mesure d'équité Républicaine, de proposer un emplacement aussi privilégié, dans le quartier centre gare, aux autres religions du Livre.</i></p>	<p>Le règlement du PLU ne prescrit pas de normes de stationnement spécifiques pour les équipements publics. Le règlement du PLU peut fixer des règles différentes en fonction des 5 destinations définies à l'article R.151-27 du Code de l'Urbanisme et des 20 sous-destinations précisées par arrêté ministériel du 15 novembre 2016.</p> <p>Néanmoins, les équipements d'intérêt collectif et services publics recouvrent des réalités très diverses tant par la nature des équipements concernés que par la variété de leurs localisations et de leur desserte en transports collectifs. Il semble donc difficile d'établir une norme commune. C'est pourquoi la Ville a fait le choix de ne pas prescrire de normes de stationnement pour les équipements et d'adapter les besoins au contexte de chaque projet.</p> <p>Dans le cas présent, le projet d'équipement culturel se situe en plein centre ville où il existe des parkings publics à proximité.</p>
<p><b>Observation N° 18 – Nexity – Consort BONNET</b></p>	
<p><i>(...) En tant que promoteur, nous sommes mandatés par les Consorts Bonnet, propriétaires fonciers au 87, avenue du Gendarme Castermant où se situe actuellement une exploitation horticole (ainsi qu'au 85).</i></p>	<p>Cf. observation 3</p>

CONTENU DE LA REMARQUE	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte
<p><i>Nous travaillons ensemble depuis plus de deux ans à la réflexion de l'avenir de ce secteur. Dans ce cadre, nous avons pu présenter différents projets à la Mairie de Chelles.</i></p> <p><i>Dans le projet du futur PLU, ces terrains sont classés en Zone 2AU<sub>p</sub>, destinées à recevoir à moyen terme, un projet de constructions peu denses et limitées.</i></p> <p><i>Il est aisé à la lecture de ce schéma d'intention, que l'objectif proposé est à la fois d'offrir la possibilité d'urbaniser ces terrains, et à la fois de préserver une partie en espace vert qui s'impose de lui-même, les constructions étant interdites dans un périmètre relativement large autour des lignes très hautes tensions. C'est donc avec la plus grande surprise que nous avons pris connaissance des avis des personnes publiques associées et notamment l'avis du CDPENAF proposant de conserver les parcelles du 85 et du 87 avenue Castermant, en zone horticole</i></p> <p><i>En effet, et c'est pour cela que nous travaillons avec les propriétaires depuis un long moment, nous sommes entièrement convaincus qu'il serait inopportun de laisser perdurer une activité agricole ou horticole sur ce secteur, pour les raisons suivantes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>difficultés à exploiter dans ce secteur : accès unique via une servitude de passage entre deux immeubles (terrains en 2e rideau), difficulté d'accès pour des machines, nuisances pour les voisins (notamment par l'utilisation de certains produits).</i></li> <li>- <i>L'exploitante arrive en fin d'activité et il n'y pas de repreneur envisagé.</i></li> </ul> <p><i>A contrario, de nombreux éléments sont en faveur d'une ouverture à l'urbanisation des terrains dont nous parlons, et notamment ceux-ci :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>les terrains sont encadrés par des pavillons (continuité urbaine).</i></li> <li>- <i>proximité des commerces : Chelles 2 à 500m, petits commerces, commerces de bouche.</i></li> <li>- <i>proximité des infrastructures scolaires : écoles, collège et lycée entre 1 et 2km.</i></li> <li>- <i>proximité des infrastructures de transport en commun : bus à proximité immédiate et gare à 2 km à pieds.</i></li> <li>- <i>s'il n'y a plus d'exploitant sur les parcelles, le terrain restera en friches, avec de forts risques d'être squatté, de voir des déchets y être entreposés de manière sauvage, etc.</i></li> <li>- <i>le SDRIF préconise d'éviter le mitage agricole, or en conservant ce site pour une culture, cela produit l'effet inverse.</i></li> <li>- <i>le SDRIF préconise d'ouvrir à l'urbanisation dans le rayon des 2 km d'une gare, dans lequel nous nous situons.</i></li> </ul> <p><i>Pour toutes ces raisons, nous vous proposons de maintenir les terrains de l'avenue Castermant, en secteur à urbaniser par du logement, et ce, pour des raisons de cohérence de développement de du territoire de Chelles (...)</i></p>	

CONTENU DE LA REMARQUE	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte
<b>Observation N° 19 - Association riverains bords de Marne – 12 avenue des îles - CHELLES</b>	
<p><i>Plutôt que de voir, page après page, les dispositions qu'offrent le nouveau PLU, nous avons trouvé plus facile de donner d'emblé les remarques qui nous semblent utiles et cela sans savoir si effectivement ce ne sont pas déjà des redondances ou des acquis...</i></p> <p><i>Ce qui nous permet d'agir ainsi se trouve résumé dans l'exposé, au sujet du Moulin sur la Marne, visible dans le projet PLU de 2016: le texte disait que les limons de la rivière avaient, avec les années, réduit le passage de l'eau sous les arches pour arriver à la situation actuelle de comblement. Après une rectification envoyée de ma part, le texte du PLU 2017 donne la véritable information historique, à savoir: Ce sont les remblais provoqués de la fin des années 90 qui ont obstrué le passage de l'eau sous les arches ne laissant qu'une seule arche en eau...Ce PLU en construction reçoit notre soutien et notre assentiment quand aux directives globales du devenir de la ville...Bien évidemment nous concentrerons nos remarques sur l'espace compris entre canal et Marne.</i></p> <p><i>N° 1: Cependant pour commencer nous donnerons deux visions sur l'arc vert de la commune: La zone N est une zone naturelle stricte interdisant toute nouvelle construction dans un objectif de préservation des espaces naturels. Un développement est possible, à terme, de l'agriculture urbaine à des fins pédagogiques. Cet extrait du PLU montre l'emplacement de l'aéroport, en blanc, au milieu de la ceinture verte.</i></p> <p><i>L'emplacement des terrains de l'aéroport dans l'axe Zone N au nord de la ville laisse entrevoir un avenir possible de continuité verte qui fermerait cet axe en ceinturant la zone naturelle. Même si ce n'est pas d'actualité aujourd'hui, peut-on donner un sens à cette protection en exprimant la volonté des citoyens de laisser en l'état ces terrains et cela sans aucune autre programmation possible de devenir qu'une nouvelle Zone N...(?)</i></p> <p><i>N° 2: Axe est-ouest au nord du transit de la faune entre le Montguichet et le Bois de Brou. Avec le nouveau classement en vert du Fond St Denis c'est le parcours « vert » emprunté possible par la petite faune. Il faudra donc veiller aux passages busés souterrains par dessous les routes pour favoriser ce transit est-ouest. Seul avenir pour un équilibre de la petite faune au Montguichet et contre la prolifération possible d'espèces indésirées...</i></p> <p><i>Ici le tracé possible du transit en rouge. Les clôtures doivent laisser ces passages possibles aux endroits les plus opportuns de cet axe vert est-ouest au nord de la ville.</i></p> <p><i>Voici l'illustration de cette demande</i></p> <p><b>N° 3 :</b> <a href="#">PLU de Chelles: le PSS et le ru de Chantereine</a></p> <p><i>Le Plan des Surfaces Submersibles de Chelles est incohérent car il mélange deux données sur l'eau qui ne sont pas forcément conjointes.</i></p>	<p>1- Le classement et le règlement de l'aérodrome ont été repris tels quels du PLU en vigueur. Le classement en NZa des pistes de l'aérodrome n'autorise aucune construction nouvelle. Les pistes participent donc bien du croissant vert chellois.</p> <p>2- Cela ne relève pas du PLU. Mais il en est pris bonne note. Cette question devra en effet être intégré lors d'études et de travaux visant à la réfection de cet axe. Des passages sont prévus dans les clôtures en limites séparatives dans le règlement du PLU.</p> <p>3- Le PSS et le PPRi sont élaborés par les services de l'Etat et s'imposent au PLU en tant que servitudes d'utilité publique. Le PLU reprend donc ces documents.</p>

CONTENU DE LA REMARQUE	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte
<p>Sur la carte ci-dessus du PSS de 1994, entre Marne et canal il s'agit bien de la délimitation des inondations type 1910. (rajouts par nous des descriptions). Mais la Zone Industrielle de la Trentaine au Nord du canal n'est pas une zone d'expansion des crues de la Marne.</p> <p>En fait la Z.I. de la Trentaine est inondée à cause du Ru de Chantereine qui déborde en période de saison de pluies intenses. Une semaine de grande pluie suffit à son débordement. En étudiant le phénomène de cette anomalie on constate que le Ru de Chantereine, passant par dessous le canal, est formaté pour ne laisser passer qu'une certaine quantité d'eau et pas plus... Comme il est impossible de rajouter un second exutoire, la Z.I. de la Trentaine sera toujours noyée sous l'eau de pluie intense, c'est en fait un bassin de rétention du Ru de Chantereine.</p> <p>Le terrain du site Sévésos de stationnement de bouteilles de gaz est ainsi en surélévation de 1m par rapport aux autres industries apportant la preuve de la hauteur d'eau possible en période de pluie intense.</p> <p>La carte ci-dessous nous montre le Bassin versant pour l'eau de pluie venant de : Vaires Ouest, Chelles Est et Coudreaux, Brou, Courtry, Le Pin, Montfermeil Est, Coubron, etc. Cela fait beaucoup d'eau de pluie qui vient bouchonner à l'exutoire du Ru de Chantereine sous canal</p> <p>Une possible solution existe le SAGE Marne Confluence en fait mention dans son Etat des lieux</p> <p>Déconnexion des gouttières : La ville de Gournay-sur-Marne a engagé, sur la base d'une délibération du Conseil Municipal de 2002, une procédure devant conduire à la déconnexion des gouttières provenant des toitures des habitations possédant un jardin. Il s'agit ainsi de tenter de résoudre, au moins en partie, la problématique liée à la saturation des réseaux de collecte des eaux pluviales</p> <p>Ainsi on pourrait déconnecter toutes les gouttières des propriétés, possédant un jardin, du plateau de Chelles pour réduire au minimum l'apport des eaux de pluie dans le ru de Chantereine et libérer ainsi la ZI de la Trentaine pour son développement...</p> <p>N° 4 : Classer les deux ponts sur le canal datant de 1865 et les restaurer. Il ne reste, comme bâtiments du XIXe siècle à Chelles, que le Fort et les arches du Moulin. Aussi il serait convenable de considérer les deux ponts métalliques sur le canal comme des témoignages du passé industriel de la ville</p> <p>Ces ponts sont en bon état, mais il n'ont semble-t-il, jamais été ni dérouillés ni repeints.</p> <p>La Société Historique de la ville doit s'emparer du dossier et faire un relevé minutieux de ces deux chefs d'œuvre du passé. Quatre regards sur les cotés de la chaussée montrent de puissants vissages qui retiennent le tablier et des boudins en caoutchouc.</p> <p>N° 5 : Le pont de Belle-Île possède une interdiction impossible à respecter</p> <p>N° 6: Création du Parc des Saules faisant jonction, pour les piétons, entre la rue de Belle-Île et les promenades du bord de Marne</p>	<p>4- Un 1<sup>er</sup> travail, conséquent, d'identification du patrimoine bâti privé remarquable a été fait dans le cadre de la révision du PLU. La Ville a conscience que cet inventaire n'est pas exhaustif. C'est pourquoi elle a précisé dans le rapport de présentation qu'il pourra être complété dans un 2<sup>nd</sup> temps, avec, notamment, une identification des bâtiments et édifices publics.</p> <p>5- Ceci ne relève pas directement du PLU.</p> <p>6- Cette observation a bien été prise en compte dans le PLU.</p>

CONTENU DE LA REMARQUE	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte
<p>N° 7: <i>Passage pont de la Goujonnette sécurisé par l'adjonction d'une passerelle en bois sur le coté Construction d'une passerelle piétonne en bois sur la gauche du pont qui est très étroit donnant directement devant l'entrée du Parc du Moulin. C'est le seul passage depuis le centre ville pour les chellois en direction du bord de Marne et du Parc du Moulin.</i></p> <p>N° 8 : <i>Faire respecter l'interdiction de stationner : au bout de l'impasse de l'avenue des îles: par le rajout de bornes métalliques où une voiture ne pourrait se glisser entre. Malgré le panneau d'interdiction, les voitures abîment les espaces verts de bordure de la RNR des îles et empêchent la libre circulation du passage piétons et voitures de handicapés, en clair sur la photo. Il manque aussi le panneau indiquant l'entrée du Parc de stationnement de la Pâture. Parking obligatoire des voitures.</i></p> <p>N° 9 : <i>Déchets non ramassés dans l'exutoire de la Rivière de Chelles au Quai des Mariniers: Nous attendons une politique plus sérieuse et responsable de la ville, au sujet des déchets flottants aussi bien pour la Rivière de Chelles que pour le Ru de Chantereine, qui lui, ne possède aucune grille de retenue déchets.</i></p> <p>N° 10 : <i>Opération : commencer à enlever les dallettes des berges de la Marne. Avancer des dates précises pour ce travail esthétique: Il est temps de commencer à enlever les dallettes sur les berges de la Marne: elles ne servent à rien et sont inesthétiques.</i></p> <p>N° 11 : <i>Point concernant les eaux pluviales et l'impossibilité de changer de politique de gestion: La pollution de l'eau des deux exutoires en Marne à Chelles doit être analysée 20 minutes après un pluie saisonnière:</i></p> <p>N° 12 : <i>La ville doit demander à VNF de nettoyer entièrement le Quai de l'Yser au nord du Quai des Mariniers, espace en friche et sale à l'abandon... <u>Trait rouge marquant l'espace VNF au Quai de l'Yser:</u> Large d'une vingtaine de mètres, seuls deux mètres de piste piétons cycles sont utilisables. Rarement nettoyé et parsemé d'ordures. On ne pense même pas à s'asseoir sur les bancs mis à la disposition des promeneurs. Nous désirons donc un nettoyage total des vingt mètres disponibles, au plus près des clôtures des habitations. Chaque propriété possède un portillon de sortie sur le canal. Cette initiative doit être considérée comme permettant aux habitants de se réfugier sur la butte du canal, hors d'eau, en cas de crue de la Marne excessive. La ville devrait donc se trouver confortée par cette idée d'une gestion responsable de sa zone inondable bord de Marne et des solutions, paraissant même minime, envisagées pour soutenir et aider les habitants dans ce projet sécuritaire et de salubrité des espaces publics.</i></p>	<p>7- Ceci ne relève pas directement du PLU.</p> <p>8- Ceci ne relève pas directement du PLU.</p> <p>9- Ceci ne relève pas directement du PLU.</p> <p>10- Ceci ne relève pas directement du PLU.</p> <p>11- Ceci ne relève pas directement du PLU.</p> <p>12- Ceci ne relève pas directement du PLU.</p>



CONTENU DE LA REMARQUE	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte
<b>Observation N° 20 - Dupeyron Philippe - 154 rue des Cités – Chelles</b>	
<p><i>Je souhaite revenir sur les orientations d'aménagement relatives à la zone AUP afin de proposer un aménagement de 2 constructions sur la parcelle AY160, avenue du château Gaillard 77500 Chelles. Je demande la modification d'emprise au sol qui est trop faible pour une superficie de 1610 m<sup>2</sup>, d'autant qu'elle n'est pas conforme à la loi ALUR qui permet de densifier tout terrain en agglomération. L'OAP ne permet pas actuellement une construction en double rideau. Cependant le coût de l'assainissement à ma charge rend le projet non viable, trop couteux. Dans l'esquisse que je vous ai présentée, je propose 2 constructions avec une servitude de passage permettant de desservir le lot en fond de parcelle. En conclusion, je souhaite par la présente que vous m'appuyez en ma faveur ma demande de révision du futur PLU.</i></p>	Cf. observation 11
<b>Observation N° 21 - Monsieur &amp; Madame SONNOIS - 85, avenue du Gendarme CASTERMANT – CHELLES</b>	
<p><i>Suite au nouveau PLU de la commune de CHELLES, étant propriétaires du terrain sis à CHELLES, 85 avenue du Gendarme CASTERMANT (section 000AY01, parcelle numéro 362 de 2.94 hectares), nous revenons vers vous, afin de vous expliquer notre situation, notre activité et notre incompréhension, suite à la décision du 27 avril 2017 prise par la commission en charge du nouveau projet de PLU. Il faut savoir :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>• Notre terrain est entièrement enclavé parmi de nombreuses constructions (maisons et immeubles) , l'accès et la viabilisation se fait obligatoirement sur la rue du gendarme CASTERMANT.</i></li> <li><i>• L'établissement « SONNOIS » à besoin pour fonctionner des raccordements (EDF-GDF) et d'un forage situés au sud de la parcelle. A ce jour, étant très détérioré et obsolète, Il ne peut plus irriguer une production importante (datant de 1934).</i></li> <li><i>• L'établissement, ne compte à ce jour plus aucun salarié depuis le 12 septembre 2004, les licenciements ont eu lieu suite à deux gros événements climatiques. La tempête de 1999 et la canicule de 2003, (pendant cette canicule, le bâtiment C1 de Rungis a été victime d'un incendie, nous étions contraints de vendre notre production en pleins soleil à l'extérieur de ce bâtiment, il faut savoir que nous perdions en moyenne 500,00 euros de vente par jour). Ce qui a mis notre exploitation en grand danger de dépôt de bilan.</i></li> <li><i>• Depuis ces années si difficile (13 ans), nous avons recherchés un repreneur sérieux mais en vain, malgré de nombreux essais (communication sur RUNGIS, sur les derniers agriculteurs du coin, dans notre famille et entourage proche...)</i></li> <li><i>• Difficile de retrouver un repreneur pour la même activité: l'établissement produit des fleurs coupées depuis 1960, ce qui a engendré quelques traitements phytosanitaires depuis 57 ans (ayant</i></li> </ul>	Cf. observation 3

CONTENU DE LA REMARQUE	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte
<p>aucune incidence sur la santé humain). Cela rend donc difficile l'activité maraichère biologique, pour plusieurs années.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• A CHELLES, de nombreux espaces moins enclavés, plus adaptés et moins urbains restent la propriété de l'agriculture FRANCAISE (potager, champs d'exploitation...)</li> <li>• D'ici peu, notre terrain va être sans activité: Notre chef de famille Monsieur SONNOIS (diplômé d'horticulture) est handicapé, suite à un accident, il est impossible pour nous de continuer notre activité, avec de tels soucis de santé.</li> </ul> <p>Ses différents faits, nous amène a envisager à l'aide d'un promoteur, l'ouverture imminente de notre terrain à l'urbanisation. Nous vous demandons de bien vouloir prendre en compte notre demande.....</p>	
<b>Observation N° 22 - LES AMIS NATURALISTES DES COTEAUX D'AVRON (ANCA).</b>	
<p><b>Document du RENARD classé dans les PPA.</b> Lors de la phase de consultation des PPA et organismes associés, L'ANCA a émis un avis sur le PLU de Chelles sous en-tête de l'association RENARD à laquelle elle adhère. Cet avis a été publié sous en-tête RENARD le 28 avril 2016 sur le site du Renard et sur le site de l'ANCA. N'ayant reçu aucune réponse, aucune proposition des services de la ville de Chelles à la suite de cet avis, nous reformulons les mêmes remarques.</p>	Cf. chapitre 3 - Analyse des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) - Association RENARD
<b>Observation N° 23 – Ets BOUVELOT – Chemin du Corps de Garde, lieudit « Le Triage » - Section AZ 103.</b>	
<p><b>Observation versée au registre d'enquête le 24/07/17 sous forme d'un courrier de 6 pages plus 2 plans. Dont la demande peut se résumer ainsi :</b> « En regard de l'ensemble des éléments énumérant les réalités du terrain par les prises de positions successives de la municipalité en faveur de l'urbanisation industrielle, récente, moins de 10 ans, de tout le site du Triage en général et des abords du Chemin du Corps de Garde en particulier, nous sollicitons toute votre haute autorité pour que soit substitué à la zone 2AUX prévue, un zonage prenant en compte les réalités du terrain afin de permettre aux entreprises présentes et à venir de se développer dans un environnement à forte empreinte industrielle liée à la proximité de la gare de triage de la ville de CHELLES »</p>	Cf. observation 16
<b>Observation N° 24 – Mme ROULOT Henriette – 6 rue de la Belle Ile – Chelles</b>	
<p>Suite à notre rencontre avec Monsieur le Commissaire enquêteur nous souhaitons que la limite soit déplacée au delà de ma propriété et donc revenir en UI mais pas UPc. Je reste à votre disposition.....</p>	<b>Dans un souci de cohérence, la limite de la zone UI a été revue.</b> Cf. réserve 3 du CE

CONTENU DE LA REMARQUE	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte
<b>Observation N° 25 – ADEQUA – 3 rue Arthur de Smet – Chelles -</b>	
<p>La révision amène des avancées certaines mais laisse des sujets importants sans explications suffisantes et en reporte d'autres sans vraiment de justification.</p> <p><b>DES AVANCEES</b></p> <p>Adequa s'associe aux observations favorables des différentes personnes associées et de certaines dispositions du rapport de présentation reprises ci-après et ajoute ses propres observations le cas échéant.</p> <p>CD77 Conseil départemental 77 : « Il est apprécié que le règlement -impose une ouverture ponctuelle en bas de clôture afin d'assurer des continuités écologiques et de favoriser la circulation des eaux -exige un traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions (emprise au sol maximale des constructions, % de surface éco-aménageable et/ou d'espaces libres en pleine terre) ce qui permet de conserver ou de recréer des espaces de nature, d'atténuer les effets du ruissellement des eaux, d'améliorer la qualité de l'air (obligation de plantations, encouragement à créer des espaces végétalisés sur dalle ou en toiture terrasse). »</p> <p>Rapport de présentation – Tome1 – pages 21/22 (RPT1- P21/22) : « Le SRCE – Schéma régional de cohérence écologique, enjeux à prendre en compte par le PLU de Chelles - 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</p> <p><b>Observations ADEQUA</b> : arborisation des rues (arbres vs stationnement, comme pour Foch), prise en compte des jardins privés, prise en compte de l'effet « lutte contre les puits de chaleur »</p> <p>RPT1- P194 : « Stationnement – 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. »</p>	<p>Dont acte.</p> <p>Dont acte. Le PLU intègre bien un coefficient éco aménageable qui contribue à atteindre ces objectifs.</p>

CONTENU DE LA REMARQUE	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte
<p><b>Observations ADEQUA</b> : Adequa est plus que réservé sur l'option « souterrain », trop chère et risquée, mais adhère à l'option « Monoprix ».</p> <p>RPT3 - P16 : « Le PADD se décline en 5 grands axes</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 – un patrimoine commun à protéger</li> <li>- 2 – une ville à vivre au quotidien</li> <li>- 3 – des déplacements facilités</li> <li>- 4 – un développement économique dynamique</li> <li>- 5 – une ville, moteur de la nouvelle organisation territoriale. »</li> </ul> <p><b>Observations ADEQUA</b> : on ne peut qu'adhérer à ces orientations générales, mais le détail pose parfois problème (voir dans la suite du texte).</p> <p>RPT3 - P16/18 : « Renforcement des continuités écologiques (avec) préservation de la présence végétale dans les tissus pavillonnaires, favoriser l'utilisation des essences végétales locales plutôt que les espèces invasives. »</p> <p><b>Observations ADEQUA</b> : Ne pas se limiter aux seules espèces invasives : espèces non adaptées au climat et au sol ; espèces d'arbres non adaptées à la ville, etc. Se poser également la question de comment inciter les habitants ?</p> <p>RPT3 - P16/18 : « Prévention de la qualité des eaux souterraines et diminution du risque inondation favorisée avec l'objectif de faciliter l'infiltration des eaux pluviales et de ralentir les écoulements. »</p> <p><b>Observations ADEQUA</b> : OK, mais certain avis estime que l'infiltration des eaux sur la parcelle doit être la mesure de principe et non une mesure supplétive comme prévue par le PLU</p> <p>RPT3 - P22 : « L'identité et la qualité du cadre de vie du centre-ville passe également par la préservation du parc du Souvenir et la mise en valeur de ses accès, ainsi que la protection des constructions patrimoniales (Patrimoine Chellois Remarquable). »</p> <p><b>Observations ADEQUA</b> : avec la réserve que la désignation du Patrimoine remarquable aurait pu faire l'objet d'une consultation.</p> <p>RPT3 - P54 : « Volumétrie et implantation des constructions – hauteur des constructions</p> <p>Dans toutes les zones urbaines à vocation dominante d'habitat, le gabarit enveloppe existant dans le PLU 2008 a été conservé afin de s'inscrire en harmonie avec les formes urbaines produites par le</p>	<p>Cette observation ne relève pas directement du PLU.</p> <p>Dont acte.</p> <p>Ce type de préconisations relève plus d'un cahier de recommandations paysagères que du règlement du PLU. La réalisation d'un tel cahier nécessite des investigations plus poussées. Une fois réalisé, il pourrait être annexé au PLU.</p> <p>Dont acte. Néanmoins, cela dépend de la nature des sols qui constitue une contrainte forte à Chelles (présence de gypse notamment).</p> <p>L'inventaire du Patrimoine Remarquable a été élaboré en partenariat avec le CESEL (Conseil économique, social et environnemental local) et l'appui de la Société Archéologique et Historique de Chelles. Ce projet d'inventaire a également été présenté lors des forums qui se sont déroulés dans chaque grand quartier avec des panneaux explicatifs. Les propriétaires concernés ont été informés nominativement par courrier du Maire au cours du mois de décembre, avant l'arrêt du projet de PLU. Des articles dans le bulletin municipal sont également parus. Et c'est également le rôle de l'enquête publique de porter à la connaissance de tous cet inventaire.</p>

CONTENU DE LA REMARQUE	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte
<p>précédent document d'urbanisme. »</p> <p><b>Observations ADEQUA</b> : attention avec une possible contradiction avec les baisses de hauteurs prescrites par ailleurs.</p> <p>RPT3 - P55 : « Clôture sur rue comme en limites séparatives doivent présenter a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15X15cm, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15m. »</p> <p><b>Observations ADEQUA</b>: oui « Front bâti « aéré », animation des façades.</p> <p><b>Observation ADEQUA</b>: oui</p> <p>RPT3 - P57 : « Coefficient de surface éco-aménageable et coefficient de pleine terre. »</p> <p><b>Observations ADEQUA</b>: oui</p> <p>RPT3 - P66 : « Zone UP – Destinations et sous-destinations autorisées : Afin de limiter la division de logements ou la transformation de garages en logements, seuls sont autorisées</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La division de logements existants sous réserve d'une limite mini de 55Mm<sup>2</sup></li> <li>- Les garages non contigus à la construction principale lorsqu'il n'en existe pas sur le terrain et/ou les garages dans la construction principale destinée au logement. »</li> </ul> <p><b>Observations ADEQUA</b>: oui, mais également maintenir la disposition imposant 2 places de stationnement à l'intérieur de la parcelle pour chaque logement créé.</p> <p><b>DES RESERVES</b></p> <p>Dans le même mouvement que pour les avis favorables, Adequa s'associe aux réserves des différentes personnes associées et ajoute ses propres observations le cas échéant.</p> <p><b>Remblais</b></p> <p>CD77 Conseil départemental 77 : « Le règlement de la zone N autorise les remblaiements et exhaussements de sol liés à la gestion des terres du GPE, ce qui risque notamment de perturber les espèces floristiques et faunistiques de ces sites. »</p> <p>« La seule conséquence fortement négative de ce PLU réside dans l'autorisation de remblaiement et d'exhaussement des sols des sites naturels. »</p> <p>Association RENARD : « Surfaces N augmentés mais règlement moins protecteur car permet accueil</p>	<p>Il y a une confusion dans les termes employés. Dans le rapport de présentation, comme dans le règlement, le gabarit enveloppe ne désigne pas la hauteur maximale, mais la forme urbaine attendue, cf. Règlement du PLU p.32 par exemple. Les hauteurs maximales ont effectivement évolué dans certaines zones par rapport au PLU de 2008. Par contre le principe du « gabarit enveloppe » a été conservé.</p> <p>Dont acte.</p> <p>Dont acte.</p> <p>Dont acte.</p> <p>C'est ce qui est prévu par le règlement en zone pavillonnaire.</p>

CONTENU DE LA REMARQUE	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte
<p>remblais GPE, avec perte sèche de biodiversité.»</p> <p><b>Observations ADEQUA</b> : désigner précisément les lieux où ces opérations sont autorisées afin de lever les craintes sur le Montguichet et rassurer sur le comblement des affaissements au Sempin, voire à la Montagne</p> <p><b>Zonage N pour A</b> CDPENAF Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers : « La commission (préconise) le reclassement des parcelles agricoles au sein d'une zone agricole indiquée A et non N, zone réservée aux espaces naturels.» Etat – Préfet de 77 : Espaces agricoles ; « Ces espaces (RP, tome 2, p. 92) sont classés en N, ce qui les protège de toute urbanisation. Malgré tout, un zonage agricole A et un règlement spécifique seraient plus adaptés. »</p> <p><b>Observations ADEQUA</b> : suivre les recommandations de ces autorités</p> <p><b>MODES ACTIFS</b></p> <p>Conseil départemental 77 : demande « la présentation d'une carte des cheminements piétons inscrits ou non au PDIPR (Plan départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée). » Conseil départemental 77 : « Modes actifs : Les liaisons douces exposées au RP1, p. 186, pourraient être présentées sur un plan plus grand et plus lisible. Il aurait été intéressant de créer une OAP thématique sur le sujet. »</p> <p><b>Observations ADEQUA</b> : suivre les recommandations de ces autorités</p> <p>RPT1- P51 : « Mobilités et transports – Stationnement – ... la ville 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. »</p> <p><b>Observations ADEQUA</b> : rien n'a bougé depuis le changement d'équipe municipale et une opportunité d'extension a été perdue avec une réhabilitation de la Rte de Montfermeil qui s'est faite sans réalisation de piste ou bande cyclable sur chaussée.</p> <p>RPT2 - P155 : « Synthèse de l'état initial de l'environnement, perspectives d'évolution et enjeux – Paysage et patrimoine – La poursuite de la requalification des grandes voies traversant la ville. »</p> <p><b>Observations ADEQUA</b> : le PLU devrait préciser que la requalification implique légalement la réalisation d'un itinéraire cyclable sur chaussée ou piste</p>	<p><b>Des secteurs spécifiques des zones A et N, indicés Agp et Ngp, ont été créés afin d'autoriser les aménagements, remblaiements et exhaussements de sol liés à la gestion des terres du Grand Paris Express, uniquement dans ces deux secteurs des zones naturelles et agricoles.</b></p> <p><b>Cette recommandation a été prise en compte. Les grandes entités agricoles cultivées existantes sont désormais identifiées par un zonage A (agricole).</b></p> <p><b>Des précisions ont été apportées au rapport de présentation.</b> Cf. 3-Analyse des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) réponse faite à l'avis du Conseil Départemental 77.</p> <p>Ceci ne relève pas du PLU stricto sensu. Une étude de circulation et de stationnement a été lancée par la Ville et permettra de compléter ces points.</p> <p>Ceci ne relève pas du PLU stricto sensu. Une étude de circulation et de stationnement a été lancée par la Ville et permettra de compléter ces points.</p>

CONTENU DE LA REMARQUE	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte
<p><b>BRUIT</b></p> <p>RPT1- P25 : « Le PCET, plan climat énergie territorial de M&amp;C, enjeu à prendre en compte par le PLU : 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 »  <b>Observations ADEQUA</b> : proposer des mesures semblables à proximité des zones de bruit</p> <p>RPT2 - P148 : « Les cartes stratégiques de bruit et le Plan de Prévention du Bruit dans l'environnement (PPBE) – Le réseau d'infrastructures ne laisse que peu de place à des espaces de calme sur le territoire de Chelles. »  <b>Observations ADEQUA</b> : il existe un PPBE de la CA Marne et Chanteraine qui désigne le parc E. Fouchard comme zone de calme. Il pourrait servir de base pour une actualisation.</p> <p>RPT2 - P156 : « Synthèse de l'état initial de l'environnement, perspectives d'évolution et enjeux – Risques, pollutions et nuisances – Respecter les normes d'isolement acoustique pour les constructions situées dans les secteurs affectés par le bruit, et éviter de soumettre de nouvelles populations à cette nuisance. »  <b>Observations ADEQUA</b> : Cette prescription est à inscrire dans le règlement, particulièrement pour nouvelles constructions.</p> <p>RPT3 - P55 : « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère  « Insertion dans le règlement des dispositions en matière de performances énergétiques et environnementales. Sans être prescriptif, ce paragraphe vise à sensibiliser le pétitionnaire ... »  <b>Observations ADEQUA</b> : préciser que « environnemental » inclut le bruit (cela va sans dire, mais va encore mieux en le disant)</p> <p>RPT3 - P96 – « Risques et nuisances – La présence de nouveaux habitants dans des secteurs impactés par les nuisances sonores nécessite l'isolation phonique des nouveaux bâtiments et la mise en œuvre d'écrans acoustiques. »  <b>Observations ADEQUA</b> : préciser les contraintes que peut imposer la Ville, par exemple sur le même modèle que les contraintes d'urbanisme pour éviter le risque de mise à la découpe des villas</p> <p><b>COUPURES</b></p>	<p>Même si cela est indiqué ainsi dans le PCET, le Code de l'Urbanisme ne prévoit pas explicitement que cela puisse être inscrit dans le règlement du PLU. Seule l'attestation de réglementation thermique doit être fournie dans les dossiers de permis de construire.</p> <p><b>Cette précision a été apportée au tome 2 du rapport de présentation.</b></p> <p>Cela figure bien dans les annexes du PLU (arrêté préfectoral). Néanmoins, il s'agit là d'une règle de construction (dépendant donc du Code de la Construction et de l'Habitation) et non d'une règle d'urbanisme (définie par le Code de l'Urbanisme).</p> <p><b>Cela a été précisé.</b></p> <p>Malheureusement, le PLU n'a pas de marge de manœuvre sur cette problématique. C'est le code de la construction et de l'habitation qui gère cela.</p> <p>L'objectif de la Ville, affirmé dans son PADD, est de préserver</p>

CONTENU DE LA REMARQUE	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte
<p>RPT1- P83 : « Synthèse – Les défis du PLU résident alors dans sa capacité à : (...) limiter ou diminuer les fractures entre les quartiers  <b>Observations ADEQUA</b> : urbaniser le Fond Saint-Denis aurait réduit la fracture entre le quartier de Chantereine et le cœur de ville.</p> <p>RPT2 - P40 : « Les grands traits du paysage – Des limites marquées, un territoire urbain enclavé – Du côté ouest, plusieurs éléments contribuent à couper Chelles de l'aire urbaine attenante. En premier lieu, les éléments physiques que sont les coteaux et les cours d'eau forment de réelles frontières et impliquent un nombre de points de franchissements restreints. En second lieu la limite administrative départementale rend plus complexe l'interaction des territoires entre eux et favorise les discontinuités urbaines. »  <b>Observations ADEQUA</b> : une limite administrative, ici le département, présente sans doute un risque de coupure, mais il en est de même au sein d'un même département, avec les limites des communes (ex. du tramway T4 et les refus de passage de certaines commune intermédiaires). En fait, il n'y a pas d'interruption du bâti entre Chelles et Gagny ni entre Chelles et Montfermeil, seulement des interactions empêchées par des choix des élus (exemple de Gagny qui pose ses conditions à une réouverture du Vieux Chemin de Paris)</p> <p>RPT2 - P44 : « Entités urbaines et infrastructures majeures – Les Lignes électriques à haute tension sont des éléments indissociables du paysage de Chelles. Leur grande taille et leur situation, à flanc de coteau, les rend omniprésentes à l'horizon. Les sols inconstructibles qu'elles surplombent ont été judicieusement exploités comme une charpente paysagère, support de sentiers piétons, de terrains de sport et de loisirs. Bien que présentant un atout certain en termes de trame verte, ces espaces possèdent toutefois un statut perceptif particulier par l'omniprésence visuelle et sonore des lignes. A ce titre, ils ne peuvent pas réellement prodiguer les mêmes sensations et offrir les mêmes paysages qu'un espace vert d'où elles seraient absentes. »  <b>Observations ADEQUA</b> : le PLU devrait abandonner ce langage diplomatique et dire : pratique inexistante des sentiers, dangerosité du sport (durée limitée), pollution (visuelle, effets magnétiques contraignants, « angle de construction »), pauvreté de la biodiversité, uniformisation du paysage sous les lignes du fait des contraintes d'entretien</p> <p>RPT2 - P53 : « Bords de Marne et canal – Des aménagements destinés à lutter contre l'érosion des berges et contre les inondations ont aussi été réalisés, mais leur rendu artificiel altère le caractère naturel des rives (palplanches métalliques, dalles alvéolées en béton, enrochements à joints cimentés). Il serait souhaitable des remplaces ces ouvrages, à moyen et long termes, en utilisant des techniques de génie</p>	<p>l'ensemble de la coupure verte située au Nord de Chelles. La préservation du Fond Saint-Denis participe de cet objectif. Son urbanisation ne fait pas partie des options politiques prises par la Ville dans son PADD. La réduction des fractures entre les quartiers ne passe pas uniquement par l'urbanisation.</p> <p>Dont acte.</p> <p>Cette observation ne relève pas directement du PLU.</p>



CONTENU DE LA REMARQUE	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte
<p>végétal plus esthétiques et bénéfiques pour les espèces sauvages. »  <b>Observations ADEQUA</b> : voici ce qu'il aurait fallu dire pour les lignes électriques à haute tension LHT</p> <p>RPT2 - P65 : « La RD34a, au-delà de la fin du tronçon, à l'intersection avec la RD224, tend à se poursuivre naturellement avec la rue du Bel Air et le Vieux Chemin de Paris, mais cette dernière se termine en impasse. »  <b>Observations ADEQUA</b> : le texte devrait rappeler le souhait de la ville de rouvrir cette « impasse » qui est en réalité l'emprise du Vieux Chemin de Paris qui lui-même se prolonge sur Gagny par le Vieux Chemin de Meaux</p> <p>RPT2 - P66 : « Les entrées et voies secondaires – Chemins de Guette et Chemin du Sempin : (...) les sections traversant le centre des Coudreaux et le plateau agricole marquent des seuils, qui gagneraient à être valorisés et traités comme des entrées secondaires. »  <b>Observations ADEQUA</b> : mauvais choix qui accentuerait la coupure urbaine ; plutôt requalifier la voirie de manière uniforme avec chaussée en bon état, trottoirs, piste cyclable et arbustes et fleurs (type Route de Montfermeil), de façon à intégrer les quartiers à la ville</p> <p><b>STATIONNEMENTS</b></p> <p>Le stationnement reste un sujet insuffisamment traité tant dans sa quantification que dans sa localisation et sa réglementation.</p> <p>Conseil départemental 77 : « Stationnements : la problématique du stationnement des VL, brièvement présentée au RP1, p. 194, ne permet pas d'identifier les besoins et leur localisation. »  Etat – Préfet de 77 : « Il y a un inventaire des capacités de stationnement de la commune (RP, tome 1, p. 192). Il aurait été souhaitable que ces capacités soient chiffrées. »  SGP (Société du Grand Paris) : « ... la SGP sollicitera formellement EFFIA afin de réserver les places de parking nécessaires pour la gare du Grand Paris et ses commerces dans le parking existant au sud de la gare ... Ainsi, aucun complément au PLU n'est nécessaire pour les besoins de stationnement de la gare et ses commerces. »  <b>Observations ADEQUA</b> : si la SGP a pu estimer ses (non)besoins, le PLU devrait pouvoir répondre aux demandes de chiffrage et localisation exprimées par les autorités</p> <p>RPT1- P33 : « La politique d'aménagement de la ville s'avère compatible avec le SDRIF – Le nb d'emplacements de stationnement est restreint pour les bureaux et l'hébergement hôtelier et touristique</p>	<p>Cette observation ne relève pas directement du PLU.</p> <p>La Ville a lancée une étude générale de circulation et de stationnement qui traitera cette question.</p> <p>Le PLU, dans son rapport de présentation, définit les grands principes. Le principe de valorisation et de traitement comme entrées secondaires des axes cités ne semble pas en contradiction avec les propositions d'aménagement faites par ADEQUA. Néanmoins, il convient de rappeler que le PLU ne définit pas les aménagements de voirie. La Ville a lancé une étude générale de circulation et de stationnement qui ira plus loin en termes d'aménagement de voirie.</p> <p><b>Le diagnostic a été complété sur cette thématique avec des données chiffrées plus précises.</b></p> <p><b>Le règlement du PLU a été mis en compatibilité avec les</b></p>

CONTENU DE LA REMARQUE	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte
<p>dans un rayon de 500m de la gare »  <b>Observations ADEQUA</b> : le PLU devrait définir également une orientation pour le reste du territoire, qui rencontre des difficultés certaines.</p> <p>RPT1- P35 : « Créer des parkings relais dans les quartiers périphériques, aux abords des grands nœuds de TC, afin d'éviter la congestion du Centre-ville. »  <b>Observations ADEQUA</b> : réserver les emplacements dans le zonage</p> <p>RPT3 - P14 : « Créer de nouveaux emplois, un développement économique dynamique – Plusieurs outils ont été mobilisés (...) pour favoriser le maintien et la création d'emplois et la diversité des fonctions urbaines (dont) des normes de stationnement assouplies pour les activités le long de ces linéaires et à proximité de la gare. »  <b>Observations ADEQUA</b> : si « assouplissement » veut dire stationnement minute par exemple, OK car cela favorise le foisonnement, sinon, faut réglementer et tordre le coup à cette fausse bonne idée</p> <p><b>ACTIVITES EN ZONE UP</b></p> <p>L'interdiction de toute activité en zone UP n'est pas tenable.  Chambre de Commerce et d'Industrie 77 : « La CCI suggère de revoir le règlement de la zone UP afin d'y autoriser les activités économiques qui peuvent être exercées en complément ou au sein des logements et qui sont compatibles avec la vocation résidentielle de la zone. En outre, certaines activités de service, artisanales ou en bureau peuvent être pratiquées à domicile. »</p> <p>RPT1- P11 : « Orientations du SDRIF s'imposant à la commune en matière d'organisation urbaine :  - 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 ville existants et leur armature (transports collectifs, commerces, artisanat, espaces publics, etc.) ainsi que leur hiérarchisation aux différentes échelles (des centres de ville aux centres de quartier), ce qui favorisera la diversité des fonctions et la densification des secteurs avoisinants. »  <b>Observations ADEQUA</b> : le refus de toute activité en zone pavillonnaire UP est en contradiction avec la réalité, par exemple en centre-ville, avec de l'artisanat (réparateurs électroménager, esthétique, BTP, ...) des commerces (cafés, restauration, ...) des services (médecins et paramédical, prothésiste dentaire, ...)etc. C'est aller à l'encontre du SDRIF en favorisant une logique de zonage ... et c'est contradictoire avec le texte du RPT1- P33 : « La politique d'aménagement de la ville s'avère compatible avec le SDRIF</p>	<p><b>normes de stationnement prescrites par le PDUIF dans un rayon de 500m des gares et au-delà de ce rayon, concernant uniquement les bureaux.</b></p> <p>Une étude de stationnement et de circulation a été lancée par la Ville. Elle pourra donner lieu par la suite à la création d'emplacements réservés.</p> <p>Le règlement du PLU règlemente le stationnement sur la parcelle et non sur le domaine public. ADEQUA évoque ici la mise en place d'une politique de stationnement public qui ne relève pas directement du PLU. Une étude à ce sujet a d'ailleurs été lancée par la Ville.</p> <p>Le règlement du PLU autorise les commerces et « l'artisanat commercial » le long des linéaires identifiés. Ces activités ne sont pas autorisées dans le tissu pavillonnaire où la largeur des voies et le manque de stationnement ne permettent pas de développer des activités générant du trafic. De plus, ces activités sont souvent sources de nuisances pour le voisinage, c'est pourquoi la Ville a souhaité privilégier leur localisation</p>

CONTENU DE LA REMARQUE	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte
<p>– Selon les zones, les règles visent à conforter la mixité fonctionnelle des quartiers (habitat, commerces, activités et services, équipements, etc.) ». C'est aller à l'encontre des besoins exprimés par les habitants de ces quartiers (exemple de Chantereine qui demande un commerce, ce que le projet de zone commerciale « Coudreaux-Est » vise à satisfaire, mais ne couvre qu'imparfaitement puisqu'excentré). Ce dont ont besoin ces zones UP, c'est d'une réduction des circulations de transit indues et de s'approcher ainsi des qualités d'écoquartiers.</p> <p>RPT3 - P66 : « Zone UP – Destinations et sous-destinations autorisées – La zone UP a une vocation affirmée de logement. Toutes les autres sous-destinations à l'exception de quelques équipements publics y sont interdites. »  <b>Observations ADEQUA</b> : à supprimer</p> <p><b>DES ATTENTES</b></p> <p>Alors que le texte est animé par un dynamisme certain, plusieurs points, et d'importance, sont reportés à échéance lointaine ou soumises à modification ultérieure du PLU. Elles pourraient au moins faire l'objet de déclarations d'intention</p> <p><b>Parc Saint-Hubert</b></p> <p>OPH 77 : « L'emprise de la résidence Saint-Hubert, appartenant à l'OPH77, implantée en zone UR est classée en qualité de parc urbain paysager. Or, la réhabilitation de la résidence est programmée à court terme et la construction d'un ou plusieurs bâtiments à plus long terme. Me confirmer que le classement ne grèvera pas le potentiel de l'emprise en ce qui concerne la réhabilitation, les aménagements extérieurs (parkings, locaux poubelles spécifiques, ...), une future construction neuve, dans le cadre de la densification du site. »</p> <p>RPT3 - P 87 : « La préservation du patrimoine naturel – Parmi les parcs classés en PUP (parcs urbains paysagers) figure « le parc Saint-Hubert : bien qu'il s'agisse d'une emprise privée, l'usage de ce mail est devenu public par son rôle de liaison et d'espace de respiration dans la structure urbaine. »  <b>Observations ADEQUA</b> : étant donnée la précision par le gestionnaire qu'une opération de réhabilitation/densification va être entreprise, il aurait été bon de proposer déjà un « statut » à cette zone afin de se donner la possibilité d'en exploiter les potentialités soulignées : liaison et respiration. Voir cependant ce que signifie RP- P 89 « Les emplacements réservés – n°19, extension du passage Saint-Hubert et aménagement de liaison Saint-Hubert/Bobby Sands, rue Charles et Jacques Schlosser, bénéficiaire Commune, Supprimé, projet modifié. » La consistance de la modification devrait être portée à connaissance par annotation au PLU</p>	<p>dans des secteurs plus adaptés. Cinq destinations et vingt sous-destinations sont définies par le Code de l'Urbanisme. Le règlement du PLU doit respecter ces destinations et sous-destinations et ne peut en définir de nouvelles.</p> <p>Cf. ci-dessus.</p> <p><b>Des précisions ont été apportées dans le rapport de présentation.</b> Néanmoins, il s'agit là d'une décision de la Communauté d'Agglomération qui a été intégrée dans la révision du PLU.</p>

CONTENU DE LA REMARQUE	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte
<p>RPT1- P17/19 : « PDUIF partie réglementaire : les 9 défis »  RPT1- P54 : « Des déplacements facilités – Le PADD prévoit de constituer un maillage cyclable structurant sur l'ensemble du territoire communal. »  <b>Observations ADEQUA</b> : noter que en réponse aux défis, des lignes de bus supplémentaires sont dites « prévues », pour le stationnement, il est dit de « limiter l'occupation de l'espace public par les véhicules en stationnement » et pour le vélo, il est dit être prévu « la réalisation d'un réseau régional structurant de 3500 km d'itinéraires cyclables qu'il conviendra de compléter à l'échelle locale. ». Ces éléments doivent être précisés.</p> <p>RPT1- P38 : Compatibilité du PLU avec la PLH – « Suite à l'approbation du PLH (actuellement en cours d'élaboration), la compatibilité du PLU avec ce plan sera alors appréciée. »  <b>Observations ADEQUA</b> : cet élément d'incertitude réduit la portée d'un avis sur le dossier soumis à l'enquête publique</p> <p>RPT1- P182 : « Une forte armature du réseau – 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. Les travaux de la Route de Montfermeil sont prévus en 2015-2016 (avec intégration d'une piste cyclable en parallèle de la chaussée). »  <b>Observations ADEQUA</b> : les travaux de la Route de Montfermeil n'ont pas intégré de piste cyclable « en parallèle de la chaussée ».</p> <p>RPT3 - P12 : « Réaliser 3360 logements à l'horizon 2030, tout en préservant les espaces naturels – Les règles définies pour la zone UP (quartier à dominante d'habitat 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. »  <b>Observations ADEQUA</b> : L'intention est bonne et partagée par Adequa qui met en avant la notion de patrimoine immatériel (cadre de vie, mode d'habitat, mode d'habiter). Mais qu'est-ce qu'une micro-parcelle ? Si elle est micro, les règles impos(ai)ent 2 places intérieures. Donc, si petites construction, alors petits ménages et consécutivement, petites « flottes » de véhicules, et la question du stationnement (dans ce cas, sur voirie) n'est qu'un problème de police.</p>	<p>Une étude de circulation a été lancée par la Ville. Le diagnostic du PLU sera amendé par la suite en tenant compte de ses conclusions.</p> <p>La nouvelle agglomération Paris-Vallée de la Marne a lancé l'élaboration d'un PLHi qui sera pris en compte, une fois approuvé, par le PLU de Chelles.</p> <p>Cette observation ne relève pas directement du PLU.</p> <p>L'objectif est bien de limiter le phénomène décrit par l'association qui est source de détérioration du cadre de vie</p>

CONTENU DE LA REMARQUE	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte
<p>RPT3 - P13 : « Créer de nouveaux emplois, un développement économique dynamique Une augmentation des emplois de la sphère présentielle liée à la croissance démographique. En 2013, la sphère présentielle comptabilisait 3471 emplois (sur les 13504 emplois totaux) et représentait 0,26 emploi par habitant. La croissance démographique attendue entre 2013 et 2030 (+4027 habitants) devrait ainsi favoriser la création de 1047 emplois. » <b>Observations ADEQUA</b> : 1047 emplois donc de la sphère présentielle, liés à une augmentation de population de 4027 habitants, cela fait environ 4 emplois par habitant. En appliquant ce ratio à la population 2013, soit on obtient une population chelloise d'environ 14.000 habitants, soit un nombre d'emplois présents de 13.300, proche des 13.504 totaux revendiqués. Le mode de calcul doit être précisé.</p> <p>RPT3 - P22 : « La mise en valeur et le renforcement de la centralité du cœur de ville et du pôle gare – Le développement urbain se poursuivra principalement le long de l'av. de la Résistance et de l'av. du Maréchal Foch, tout en développant des commerces et des services évitant ainsi un engorgement du trafic automobile. » <b>Observations ADEQUA</b> : comment pense-t-on atteindre l'objectif de désengorgement ? En répartissant les chalands sur plus que les commerces concentrés sur la seule Résistance comme actuellement ? Le développement est réalisé et les encombrements de Foch ressemblent désormais à ceux de Résistance, sans que ces derniers diminuent. Le raisonnement pour éviter l'engorgement automobile repose sur d'autres bases.</p> <p>RPT3 - P22 : « La mise en valeur et le renforcement de la centralité du cœur de ville et du pôle gare – « La municipalité a souhaité inscrire en attente le secteur du Bd Chilpéric pendant 5 ans afin de limiter la pression foncière et d'en conserver la pleine maîtrise pour un projet cohérent » <b>Observations ADEQUA</b> : l'association a présenté deux hypothèses d'aménagement montrant ainsi qu'il est possible de définir dès maintenant des axes d'aménagement. Par ailleurs, douze citoyens se sont offerts de participer à un groupe de réflexion dédié. La Ville est informée.</p> <p>RPT3 - P23 : « La réalisation de deux constructions et l'aménagement d'un îlot pavillonnaire dans un cadre paysagé - L'OAP n°4 permet d'encadrer l'urbanisation de parcelles aujourd'hui non bâties, sous la forme de deux constructions futures ... » <b>Observations ADEQUA</b> : Qu'il faille OAP pour deux constructions dont les conditions d'implantation sont d'ailleurs dictés par la configuration de l'environnement (lignes à HT notamment) ne peut qu'étonner, sauf à préciser que c'est une obligation.</p>	<p><b>Effectivement, il s'agit d'une erreur de calcul qui a été corrigée dans le rapport de présentation.</b></p> <p>L'objectif n'est pas de désengorger, mais dans un premier temps, d'éviter l'engorgement. Une étude de circulation et de stationnement est en cours de réalisation.</p> <p>Dont acte.</p> <p>Il s'agit bien d'une obligation du Code l'Urbanisme. Les zones 1AU doivent être accompagnées d'une OAP. D'autre part, l'OAP permet d'organiser spécifiquement la constructibilité en tenant compte des contraintes du terrain.</p>

CONTENU DE LA REMARQUE	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte
<p>RPT3 - P82 : « La zone N – Le développement est possible, à terme, de l'agriculture urbaine à des fins pédagogiques et de constructions légères à vocation de loisirs dans le cadre d'une ouverture au public sur le Montguichet, le Sempin et la Montagne de Chelles. Néanmoins, le projet n'étant pas arrêté à l'heure actuelle, il a été fait le choix, pour l'instant, d'édicter des règles strictes, ne permettant pas de constructions nouvelles. Une évolution ultérieure du PLU viendra préciser les installations et aménagements autorisés. »</p> <p>RPT3 - P82 : « La zone N – « Seules sont autorisées les sous-destinations suivantes : les remblaiements et exhaussements de sol liés à la gestion des terres du réseau de transport public du Grand Paris dans le cadre d'une étude menée avec la commune et sous réserve des éventuelles autorisations nécessaires notamment du point de vue du Code de l'Environnement. »</p> <p><b>Observations ADEQUA</b> : on attend. Mais aussi, faudrait-il préciser les zones susceptibles de recevoir les terres, car sont soulignés les risques sur biodiversité, écoulement des eaux, etc. Au moins dire que ces risques sont pris en compte. Voir également nos observations sur « RESERVES » - Remblais</p> <p>RPT3 - P91 : « Un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPA) en application de l'art. L.151-41 5° du Code de l'urbanisme – Cette servitude concerne une partie du boulevard Chilpéric, à proximité de la future gare du GP, site stratégique pour lequel les principes de renouvellement urbain n'ont pas encore été arrêtés. Ce secteur abrite également deux propriétés identifiées comme éléments du Patrimoine Chellois Remarquable au titre de l'art L.151-19 CU. L'aménagement futur de ce secteur devra donc concilier nécessaire renouvellement/redynamisation de cet îlot au contact direct de la gare du GP et préservation du patrimoine. »</p> <p><b>Observations ADEQUA</b> : le classement des villas concernées reste subjectif malgré des critères d'aspect « objectifs ». Noter qu'il y a déjà la Villa Max sur le site. Voir également nos observations sous RPT3 - P22 : « La mise en valeur et le renforcement de la centralité du cœur de ville et du pôle gare » ci-dessus</p> <p><b>PATRIMOINE</b></p> <p>Il sera ici surtout question du traitement des clôtures, éléments de paysage/patrimoine négligés, oubliés par le PLU</p> <p>RPT2 - P59 : « Les jardins privés – Eléments structurants du paysage de Chelles, les jardins privés, non ouverts au public, font partie intégrante du patrimoine végétal de la commune. Lorsqu'ils ne sont pas enclavés en cœur d'îlot, ces jardins participent à la qualité du paysage perçu depuis l'espace public. »</p> <p><b>Observations ADEQUA</b> : un tel commentaire aurait dû être fait pour les clôtures et portails reconstruits en décalage avec le style de la maison.</p>	<p><b>Le projet d'agriculture urbaine sur le Montguichet a été précisé dans le rapport de présentation. Les études réalisées en partenariat avec l'AEV ont en effet avancées depuis l'arrêt du projet de PLU. Suite aux remarques faites lors de la CDPENAF, une grande partie de ce secteur a été classée en zone A (agricole).</b></p> <p><b>Concernant les aménagements, remblaiements et exhaussements de sol liés à la gestion des terres du Grand Paris Express, des secteurs spécifiques ont été précisés sur le Montguichet et le Sempin, afin de les limiter strictement à ces secteurs et de ne pas les autoriser sur l'ensemble de la zone naturelle.</b></p> <p>La Villa Max est une propriété communale. L'étude sur le secteur d'attente devra tenir compte de la conservation des deux propriétés citées, ainsi que de la Ville Max et son jardin bien entendu.</p> <p><b>Le rapport de présentation a été complété.</b></p>

CONTENU DE LA REMARQUE	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte
<p>RPT2 - P77 : « Habitations et jardins à caractère patrimonial – Un recensement d patrimoine architectural, urbain et paysager, à la fois ancien et contemporain, a été réalisé en 2008 par le CAUE 77 (P71). La hiérarchisation et la protection des maisons, immeubles, villas et ensembles de villas les plus remarquables, sont un enjeu de la planification urbaine. La préservation des parcelles arborées des villas, valorisant autant le bâtiment que l'espace public, constitue également un enjeu fort du PLU. »  <b>Observations ADEQUA</b> : dans son étude, le CAUE reconnaissait aussi comme patrimonial le quartier dans son ensemble, même si chaque bâtiment n'était pas remarquable ; la question revient de protéger les clôtures, réglementer les extensions, remarquables ou non, afin de favoriser une unité de style entre la façade et la clôture.</p> <p>RPT2 - P155 : « Synthèse de l'état initial de l'environnement, perspectives d'évolution et enjeux – Milieu naturel : Sensibiliser vers de meilleures pratiques de jardinage dans les espaces verts privés et les jardins partagés. »  <b>Observations ADEQUA</b> : ce qui est recommandé pour les jardins peut l'être pour les clôtures</p> <p>RPT3 - P52/53 : « Volumétrie et implantation des constructions – Certaines dispositions particulières se retrouvent dans toutes les zones. Elles s'inscrivent dans une logique d'urbanisme de projet en permettant une plus grande souplesse dans les cas suivants :  - Surélévation ou extension  - Façade de construction donnant sur les emprises ou espaces publics tels que square, parc, place et placette, parvis et cheminement piétonnier...  <b>Observations ADEQUA</b> : la clôture et l'extension doivent répondre aux mêmes critères dès lors qu'elles donnent « sur les emprises ou espaces publics tels que square, parc, place et placette, parvis et cheminement piétonnier... »</p> <p>RPT3 - P55 : « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Des prescriptions et préconisations ont été définies pour les toitures, les façades et les pignons, les clôtures, les locaux techniques, les annexes, ainsi que les façades et les vitrines commerciales. »  <b>Observations ADEQUA</b> : faire appliquer ces règles aux clôtures en cas de rénovation</p> <p>RPT3 - P67 :  « Hauteur des constructions en zone UP : 6m à l'égout et 9m au faîtage, soit un rez-de-chaussée et 2 niveaux dont le dernier doit être un comble. La hauteur a été diminuée d'1m par rapport au PLU e 2008 afin de mieux correspondre au gabarit des pavillons existants et d'éviter la construction de petits collectifs</p>	<p>C'est pour cette raison que le secteur Upp a été créé dans le PLU. Le règlement traite des clôtures et de la nécessaire cohérence entre la façade et la clôture.</p> <p>Ce constat n'appelle pas de réponse particulière.</p> <p>Le règlement définit déjà des dispositions particulières pour les clôtures sur rue qui sont également applicables pour les emprises publiques.</p> <p>C'est le cas. En cas de rénovation d'une clôture, le règlement du PLU doit être respecté.</p>

CONTENU DE LA REMARQUE	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte
<p>dans cette zone pavillonnaire. »</p> <p><b>Observations ADEQUA</b> : D'abord noter la contradiction avec « Des avancées », maintien de l'enveloppe 2008 et avec la plupart des bâtiments remarquables qui sont de forme R+2+Combles, ceux-ci aménageables. La lutte contre les petits collectifs passe par les surfaces mini imposées par logement, par les obligations de réaliser du stationnement, par l'imposition de normes d'accessibilité, par l'obligation de contribuer au dimensionnement des réseaux, etc.</p> <p>Pour les réseaux, le document lui-même précise : « les règles ainsi édictées veulent éviter (...) une densification trop importante de secteurs qui n'ont pas la capacité d'accueillir une population supplémentaire trop importante, tant en termes de réseaux que de gabarit des voies ».</p> <p>RPT3 - P69 : « Emprise au sol zone UPc – 750m<sup>2</sup>= 30% - 375m<sup>2</sup>= 40% (P67 : les règles conduisent à la création de parcelles des 350 à 400m<sup>2</sup> minimum) »</p> <p><b>Observations ADEQUA</b> : si l'on fait le calcul de la surface autorisée d'emprise au sol : 750 x 0,3 = 225m<sup>2</sup> ; 375 x 0,4 = 150, soit 300m<sup>2</sup> pour une surface totale de 750m<sup>2</sup>, on a intérêt à diviser si l'on veut densifier (ou le contraire)</p> <p>RPT3 - P86 : « La préservation du patrimoine bâti – Les objectifs principaux de cette classification sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De protéger le bâti de la démolition</li> <li>- De conserver les façades donnant sur l'espace public (rue ou autre emprise publique) dans leur état actuel</li> <li>- De permettre l'évolution par modification ou extension des autres façades, en préservant du mieux possible l'esprit de la construction existante. »</li> </ul> <p><b>Observations ADEQUA</b> : Observations ADEQUA : on retient la phrase P85 : « Il s'agit là d'une première sélection qui pourra être progressivement enrichie », sans plus de commentaires. Pour le reste, il faut aller plus loin sur 2 points : 1) les clôtures ; 2) les autres maisons non sélectionnées : interdire de rajouter des extensions ressemblant à des cubes lisses qui ne sont pas dans l'esprit. Noter cependant des associations réussies de formes modernes avec un bâti ancien, du fait de l'usage de matériaux et teintes harmonisés (ex rue A. caillou).</p> <p><b>DENSITE DE LOGEMENTS</b></p> <p>Le sujet fait l'objet de fortes demandes de précisions de la part des autorités, demandes que relaie Adequa</p> <p>Etat – Préfet de Seine-et-Marne – « Chelles n'étant pas couverte par un SCoT, c'est le SDRIF 2013 qui</p>	<p>Ce constat n'appelle pas de réponse particulière.</p> <p>L'emprise au sol n'est qu'un paramètre de constructibilité. Les règles d'implantation proposées visent à rendre plus difficile les divisions constituant à désorganiser le foncier existant. L'intérêt de cette règle progressive d'emprise au sol est de favoriser plutôt la création de constructions pavillonnaires que l'implantation de petits collectifs dans le tissu pavillonnaire. C'est en ce sens que cette règle a été écrite.</p> <p>Dans sa remarque, ADEQUA souligne la difficulté de l'exercice. Si l'on interdit de « rajouter des extensions ressemblant à des cubes lisses », on empêche également des « associations réussies de formes modernes avec un bâti ancien ». Le règlement du PLU est plus contraignant que le précédent, mais souhaite tout de même laisser aux architectes la possibilité de proposer des projets innovants dès lors que ceux-ci s'inscrivent de manière satisfaisante dans le tissu environnant.</p>



CONTENU DE LA REMARQUE	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte
<p>s'impose. Le SDRIF prévoit à l'horizon 2030 une augmentation minimale de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat. Le RP, tome 3, page 9 qui estime que le scénario de développement prévu au PLU est compatible semble erroné. En effet, il faut considérer que l'augmentation de densité doit se faire sur les espaces urbanisés à la date d'approbation du SDRIF (p.7, tome 3), ainsi le scénario retenu par la commune permettrait d'atteindre une densité humaine de 83 pers/ha et une densité moyenne des espaces d'habitat de 38 logements/ha et non 89 et 43 comme mentionnés dans le RP. Par conséquent, le rapport de présentation doit être complété afin de préciser les calculs concernant la densité humaine et la densité moyenne des espaces d'habitat estimés à l'horizon 2030.</p> <p>Conclusion : Le projet de PLU est compatible, mais manque de précision quant à la justification du respect des prescriptions sur les « quartiers à densifier à proximité d'une gare », sur les « secteurs à fort potentiel de densification » et sur les extensions d'urbanisation. »</p> <p>Etat – Préfet de Seine-et-Marne – « Le projet de PLU prévoit une production globale de logements insuffisante au regard des objectifs du SRHH et du poids de la commune dans l'intercommunalité Conclusion (extraits) de l'avis du sous-préfet de Torcy : Avis favorable sous réserve expresse de lever les incertitudes concernant la thématique de l'habitat. »</p> <p>PORTER A CONNAISSANCE DE L'ETAT</p> <p>« La commune de Chelles est comprise dans la bassin de Chelles – Marne la Vallée dont l'objectif s'élève à 3267 logements par an. »</p> <p>« La commune est membre de la CAMC dont le PLH est en cours de réalisation. L'objectif global de la CAMC est fixé à 540 logements auquel la commune de Chelles doit fortement participer (une note manuscrite du Préfet est ajoutés à cette partie du document : « nous pouvons discuter sur ce point ») »</p> <p>« La construction neuve sur la commune pour la période 1999-2000 est de 4015 logements commencés, soit en moyenne 365 logements par an. Pour la commune, le point mort annuel, correspondant au nombre de logements nécessaires au maintien de la population actuelle, entre 1999 et 2010, est estimé à 90 logements/an. Le développement du parc de logements liés au point mort doit a minima être satisfait, une croissance de population ne pourra être possible que si le taux de construction est supérieur au point mort. Il est demandé au titre du rapport de présentation du projet du PLU qu'une méthode de calcul des besoins en logements soit explicitée en se référant à la fiche relative à l'habitat en annexe en fin de ce PAC. »</p> <p>« Chelles comptait 52817 habitants au recensement de 2011, avec seulement 22,5% de logements locatifs sociaux. Au 1er janvier 2014, il en manque 535. L'objectif de 150 logements sociaux est fixé pour 2014-2016 (3 ans) =&gt; le PLU doit permettre d'atteindre ces 535. »</p>	

**CONTENU DE LA REMARQUE**

**REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE  
DANS LE PLU**  
Les modifications faites dans les différentes pièces  
du PLU sont indiquées en gras dans le texte

**Observations ADEQUA** sur les demandes de précisions des autorités: à partir des chiffres disponibles dans le RPT3 - P7/8/9 – « Rappel des obligations définies par le SDRIF et des densités de référence – le scénario retenu : une commune résidentielle, des équilibres maintenus », Adequa a recalculé les coefficients selon les deux tableaux suivants

Tableau 1	Référence 2013	PLU 2030	Ecart (nb)	Ecart (%)	SDRIF 2030
Population municipale (A)	53.293	57.320	+ 4.027	+ 13,23%	
Emploi total (B)	13.504	19.400	+ 5.896	+ 43,66%	
Superficie des espaces urbanisés en hectares (C)	927	(862)	(-65)		
Densité humaine des espaces urbanisés en habitants + emplois par hectare (A+B)/C	72,05	89			82,85
Parc total de logements (D)	22.478	25.838	+ 3.360	+ 14,95%	
Superficie des espaces d'habitat en hectares (E)	674,30	(600,9)	(-73,4)		
Densité des espaces d'habitat en logements par hectare (D/E)	33,3	43			38,3

Chiffres SDRIF = Référence 2013 x 1,15

(862) Chiffre entre parenthèses : chiffre recalculé d'après données des tableaux P7 et P8

Tableau 2	2013	PLU	Ecart	%
Zones urbaines destinées principalement à l'habitat	875	851,8	-23,2	-2,65%
Zones urbaines destinées pplmt à l'activité économique	218,9	240,8	+21,9	+10%
SS-Total urbanisé	1.093,9	1.092,6	-1,3	-0,1%
Zones d'urbanisation future	89,4	68,9	-20,5	-22,9%
SS-Total urbanisé + urbanisable	1.183,3	1.161,5	-21,8	-1,8%
Zones naturelles	413,2	435,2	+ 22	+5,3%
TOTAL	1596,5	1596,5 (*)		

(\*) 1.596,7 (différence résultant des arrondis)

CONTENU DE LA REMARQUE	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte
<p><b>Observations ADEQUA</b> : il y a un réel besoin d'explications sur les chiffres, au risque de ne pouvoir donner un avis éclairé à l'enquête publique car selon le tableau 1, 1) les résultats pour la densité humaine semblent obtenus grâce à l'augmentation importante des emplois ; 2) l'augmentation des emplois « s'appuie essentiellement sur une augmentation des emplois de la sphère présentielle » [définis comme « mis en œuvre localement » (note P8)] et est supérieure à l'augmentation de la population municipale ; 3) l'application à l'horizon 2030 des règles de calcul ayant permis de déterminer les densités de référence 2013 aboutit à une baisse des surfaces urbanisées et des surfaces d'habitat par rapport à la situation de départ, or, le tableau P50 (Tableau 2), reproduit de manière simplifiée ci-dessous montre des évolutions significatives selon la destination des surfaces, mais pas de cet ordre de grandeur. Le tableau P17 précise même que 10,6ha d'espaces encore non artificialisés seront consacrés à des projets d'aménagement (sans préciser leur nature).</p> <p>RPT1- P13 : « Orientations du SDRIF s'imposant à la commune en matière d'organisation urbaine, gestion des espaces urbanisés (...) .Les quartiers à proximité des gares ... sont définis par un rayon de l'ordre de <b>1km</b>... et doivent permettre une augmentation minimale de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat. »</p> <p><b>Observations ADEQUA</b> : les autorités établissent le rayon non à 1km, mais à 2km.</p>	<p><b>Les calculs ont été revérifiés et reprecisés de manière à ce que les résultats soient cohérents entre eux.</b> Les projets d'aménagement évoqués dans le tableau en p17 sont explicités par les OAP et les schémas d'intention.</p> <p>Concernant les quartiers à densifier à proximité des gares, le SDRIF indique en p. 28 des Orientations règlementaires : « LES QUARTIERS À DENSIFIER À PROXIMITÉ DES GARES Ces quartiers sont définis par un rayon de l'ordre de 1000 mètres autour d'une gare ferroviaire ou d'une station de métro, existante ou à venir, ou de l'ordre de 500 mètres d'une station de transport collectif en site propre existante ou à venir. » ADEQUA fait sans doute référence à la page 31 des Orientations règlementaires du SDRIF : « SECTEURS DE DEVELOPPEMENT A PROXIMITE 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. ORIENTATIONS 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. » <b>Le rapport de présentation (tome 1) a été complété sur ce point.</b></p>

CONTENU DE LA REMARQUE	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte
<p>RPT1- P56 : « Gestion économe de l'espace et maîtrise de l'étalement urbain – Le PLU ne prévoit aucune ouverture en zone urbaine (U) – Seuls environ 9ha 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 22ha sont restitués à la zone N (dont 20,5 ha de zones cultivées). »</p> <p><b>Observations ADEQUA</b> : en tenant compte de l'intérêt économique des zones préservées de l'urbanisation (sur l'exemple du Montguichet), ne serait-il pas mieux d'urbaniser le Fond de Saint-Denis (de faible intérêt agricole et de biodiversité) et de traiter les serres de Castermant en espace de respiration ?</p> <p>RPT3 - P18 : « 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. »</p> <p><b>Observations ADEQUA</b> : est-ce les logements qui attirent ou la demande qui crée le besoin ? Noter que le taux de vacances est faible (références RPT1 - P50 : 4,4%) et en partie dû à l'inadéquation nb de pièces, nb d'occupants.</p> <p>RPT3 - P18 : « une ville à vivre au quotidien – « Le PADD indique la volonté de « poursuivre cette croissance, mais de façon maîtrisée et réaliste (...) 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. »</p> <p><b>Observations ADEQUA</b> : la capacité d'anticiper est en place, puisque les projections en termes d'habitants, de logements, de localisation sont faites. Les transports s'adaptent assez souplement (le Stif suit les besoins prouvés et potentiels) mais les équipements demandent effectivement une anticipation du financement. Sur ce point, ce n'est pas l'anticipation qui pose problème, mais la réponse des financeurs à ces anticipations.</p>	<p>Le Fond de Saint-Denis fait partie intégrante du Croissant Vert. Sa préservation est l'un des axes prioritaires du projet politique communal, affirmé dans le PADD, de protection des espaces naturels du Nord de la commune.</p> <p>4,4% est un taux de vacance très faible qui témoigne d'une situation de blocage du parcours résidentiel. L'objectif de la commune est de diversifier le parc de logements de la commune en typologie et catégorie de logements.</p> <p>Dont acte.</p>

CONTENU DE LA REMARQUE	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte
<p><b>CONCERTATION – IMPLICATION DES HABITANTS</b></p> <p>RPT3 - P134 : « Indicateurs environnementaux Pour les différentes problématiques mises en évidence (démographie, déplacements, consommation d'espace, risques et nuisances, cadre de vie, etc.), une série d'indicateurs a été définie. Ils seront mis à jour annuellement, dans la mesure du possible et selon la périodicité des données. »</p> <p><b>Observations ADEQUA</b> : ajouter « et leur suivi sera tenu à disposition du public » et/ou « fera chaque année l'objet d'une publication dans la revue municipale »</p> <p>Fait à Chelles, le 24 juillet 2017 - Le secrétaire d'ADEQUA, Jean-Pierre Fèvre</p>	<p>Le Code de l'Urbanisme prévoit, dans son article L.153-27 que le PLU fasse l'objet d'une analyse des résultats de l'application du plan au regard notamment des objectifs visés à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme, au plus tard neuf ans après la délibération portant approbation du PLU.</p>

### 3. Analyse des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et Consultées

CONTENU DE L'AVIS	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte
<b>AVIS DE L'ETAT</b>	
<p>Par délibération en date du 31 janvier 2017, le conseil municipal de Chelles a arrêté son projet de plan local d'urbanisme. Le dossier a été reçu à la sous-préfecture de Torcy le 9 février 2017.</p> <p>En application des dispositions de l'article L.153-16 du Code de l'Urbanisme, je dois vous faire connaître l'avis de l'Etat sur ce projet, d'une part, au regard des éléments qui s'imposent à la commune tels qu'ils vous ont été communiqués dans le « porter à connaissance » du 3 novembre 2015 et, d'autre part, sur les points appelant des compléments, des précisions ou des modifications.</p> <p>1. MODALITES DE CONCERTATION</p> <p>Une délibération du 31 janvier 2017, à laquelle est annexé le bilan de la concertation, tire le bilan de cette dernière. Conformément à l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme et telles que définies par la délibération du 15 mai 2014 prescrivant la révision du PLU.</p> <p>Le conseil municipal a tiré le bilan de cette concertation, ce qui permet de poursuivre la procédure de PLU. <i>Conformément à l'article L. 103-6 du Code de l'Urbanisme, le bilan de la concertation devra être joint au dossier d'enquête publique.</i></p> <p>2. ANALYSE DU PROJET AU REGARD DES ELEMENTS QUI S'IMPOSENT</p> <p>2.1. LES LOIS GRENELLE I ET II ET LA LOI « ALUR »</p> <p>(...)  <i>En l'espèce, une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers au profit de l'urbanisation est présentée en pages 197 à 201 du tome 1 du rapport de présentation. Cette analyse est effectuée à partir des données du MOS entre 2003 et 2012. Il aurait été souhaitable que cette analyse soit réalisée à partir de « données de terrain » et sur une période de dix ans plus récente. Il serait souhaitable d'actualiser cette analyse.</i></p>	<p>Le bilan de la concertation a bien été joint au dossier d'enquête publique.</p> <p><b>Quelques « données de terrain » ont été ajoutées.</b>            Toutefois, dans le délai imparti de la procédure de révision et au regard des éléments en sa possession, la Commune n'était pas en mesure de mener une analyse plus actualisée.</p>

CONTENU DE L'AVIS	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte
<p><i>Le rapport de présentation comprend une justification des objectifs du PADD en pages 16 à 20 du tome 3.</i></p> <p><i>L'analyse des capacités de densification est présentée aux pages 12 et 13 du tome 3 du rapport de présentation. Cette analyse permet d'identifier un potentiel de 250 logements dans le tissu pavillonnaire et environ 3 200 en renouvellement urbain sur le reste du territoire communal. Cette analyse aurait mérité un paragraphe spécifique dans le tome 1 (diagnostic communal) du rapport de présentation.</i></p> <p><i>Enfin, il y a un inventaire des capacités de stationnement de la commune en page 192 du tome 1 du rapport de présentation. Il aurait été souhaitable que ces capacités soient chiffrées.</i> (...)</p> <p><i>Le PADD du projet de PLU de Chelles définit et arrête des orientations générales pour l'ensemble des thèmes exigés par l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, au travers des 5 axes du PADD. Par conséquent, le PADD s'inscrit pleinement dans les orientations définies par la loi Grenelle II. Il est à noter que les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain mériteraient un point spécifique. De plus, le point 4.3 de l'axe 3, concernant le stationnement public, n'est pas une orientation de développement communal mais une obligation législative qui n'a pas lieu d'être dans le PADD.</i></p> <p>(...)</p> <p><i>Le présent projet de PLU intègre les dispositions issues de la loi « Grenelle II » et de la loi ALUR sous réserve des précisions demandées.</i></p> <p style="text-align: center;"><b>2.2. COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (CDPENAF)</b></p> <p><i>L'avis émis par cette commission devra être joint au dossier soumis à l'enquête publique.</i></p> <p style="text-align: center;"><b>2.3. LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ILE-DE-FRANCE (SDRIF) DE 2013</b></p> <p><i>Le SDRIF a été approuvé par décret en Conseil d'Etat n°2013-1241 du 27 décembre 2013.</i></p> <p><i>La commune de Chelles n'étant pas couverte par un SCoT, c'est au regard des orientations et des dispositions du SDRIF de 2013 que doit être examinée la compatibilité du PLU.</i></p>	<p><b>L'analyse a été reprise dans le tome 1 du rapport de présentation dans un souci de cohérence.</b></p> <p><b>L'inventaire a été complété par une analyse chiffrée des capacités de stationnement.</b></p> <p>Les points soulevés par les services de l'Etat ne remettent pas en cause la légalité du document. De plus, la Ville ne souhaite pas modifier son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui a fait l'objet d'un débat en Conseil municipal.</p> <p>L'avis de la CDPENAF est joint au dossier d'enquête publique.</p> <p>Dont acte.</p>

CONTENU DE L'AVIS	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte
<p>2.3.1. Développement de l'urbanisation au regard du SDRIF de 2013  <u>2.3.1.1. Espaces urbanisés</u></p> <p>(...)            En page 9 du tome 3, le rapport de présentation estime les densités induites à l'horizon 2030 par son scénario de développement et conclut à la compatibilité de ce dernier avec les prescriptions du SDRIF. Il est à noter que les densités calculées à l'horizon 2030 semblent erronées. En effet, il faut considérer que l'augmentation de densité doit se faire sur les espaces urbanisés à la date d'approbation du SDRIF (p.7 du tome 3), ainsi le scénario retenu par la commune permettrait d'atteindre une densité humaine de 83 personnes/ha et une densité moyenne des espaces d'habitat de 38 logements/ha, et non 89 et 43 comme mentionnés dans le rapport de présentation.</p> <p><i>Par conséquent, le rapport de présentation doit être complété afin de préciser les calculs concernant la densité humaine et la densité moyenne des espaces d'habitat estimées à l'horizon 2030.</i></p> <p>(...)</p> <p><i>Le projet de PLU est compatible avec le SDRIF concernant les secteurs à fort potentiel de densification, mais le rapport de présentation doit être complété pour justifier sa compatibilité avec le SDRIF sur la question de l'atteinte de l'augmentation minimale de 15% des densités humaine et moyenne des espaces d'habitat sur les espaces urbanisés à la date d'approbation du SDRIF.</i></p> <p><u>2.3.1.2. Espaces à urbaniser</u></p> <p>(...)</p> <p>Les zones 1 et 2 AUP sont comprises dans un rayon de 2km d'une gare. La zone 2AUXa correspond au périmètre de la ZAC des Coudreaux créée en 2004. La superficie totale de l'extension de l'urbanisation semble inférieure à 5% de l'espace urbanisé communal de référence.</p> <p>Il est à noter que le rapport de présentation dans la partie traitant de la compatibilité du projet de PLU avec le SDRIF (p.33-34 du tome 1) ne justifie pas la compatibilité des extensions d'urbanisation avec ce dernier. Le projet de PLU devrait chiffrer les possibilités d'extension permises par le SDRIF dans le rayon de 2km d'une gare afin de démontrer que le projet de PLU respecte les orientations du SDRIF sur ce thème.</p>	<p>Les services de l'Etat soulignent une erreur de calcul. En effet, le scénario retenu par la commune permettrait d'atteindre une densité humaine de 83 personnes/ha et une densité moyenne des espaces d'habitat de 38 logements/ha, et non 89 et 43 comme mentionnés dans le rapport de présentation. <b>La justification a été mise à jour et complétée.</b> Cela ne remet pas en cause la compatibilité du PLU avec le SDRIF.</p> <p><b>Le rapport de présentation a été complété pour justifier sa compatibilité avec le SDRIF sur la question de l'atteinte de l'augmentation minimale de 15% des densités humaines et des espaces d'habitat. Les modalités de calcul ont notamment été précisées.</b></p> <p><b>Les justifications du tome 1 du rapport de présentation ont été complétées sur ce point de la manière suivante : 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.</b></p>



CONTENU DE L'AVIS	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte
<p>Par conséquent, l'extension de l'urbanisation inscrite dans le projet de PLU est compatible avec le SDRIF sous réserve de quantifier les « 5% de l'espace urbanisé communal de référence » et, que la zone 2AUXa respecte les prescriptions du SDRIF sur les secteurs d'urbanisation préférentielle lors de son ouverture à l'urbanisation.</p> <p>2.3.2. Préservation des espaces naturels et agricoles</p> <p><u>2.3.2.1. Les espaces agricoles</u></p> <p>(...) Les espaces agricoles matérialisés au SDRIF sont identifiés en page 92 du tome 2 du rapport de présentation. Ces espaces ne bénéficient pas d'un classement en zone agricole. Ils sont classés en zone naturelle (N). Bien que ne correspondant pas à leur vocation, ce classement protège ces espaces de toute urbanisation de par son règlement. Malgré tout, il serait préférable de mettre en adéquation le zonage du projet de PLU avec l'utilisation réelle du sol. Un zonage agricole (A) et un règlement spécifique seraient plus adaptés.</p> <p>Par conséquent, le projet de PLU est compatible avec les prescriptions du SDRIF sur ce thème.</p> <p><u>2.3.2.2. Les espaces boisés et les espaces naturels</u></p> <p>(...) Le projet de PLU identifie les différents espaces boisés et naturels matérialisés au SDRIF. Ces espaces sont protégés au travers d'un zonage naturel (N) avec un règlement adapté. Une partie des espaces boisés sont couverts par une trame EBC (espace boisé classé). Enfin, ces espaces font l'objet, au travers de l'axe 1 du PADD, d'orientations visant à assurer leur protection.</p>	<p>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.</p> <p>Pour tenir compte des avis de l'Etat, de la CDPENAF, de l'association RENARD, le zonage et le règlement des espaces naturels et agricoles ont été complètement revus afin :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de tenir compte de la spécificité des zones agricoles : création d'une zone agricole avec un secteur Aco (agricole ayant fonction de continuité écologique) où les constructions agricoles sont interdites, mais qui permet d'affirmer la vocation agricole de ces secteurs ;</li> <li>- de prendre en compte les projets d'agriculture périurbaine par la création d'un secteur Ap sur le secteur du Montguichet à l'étude en collaboration avec la SAFER et l'AEV ;</li> <li>- de mieux délimiter les secteurs impactés par les projets du Grand Paris (secteurs Agp ou Ngp), seuls secteurs des zones N et A où seront autorisés les aménagements et remblaiements de sol liés à la gestion des terres du Grand Paris ;</li> <li>- de maintenir une zone N stricte où aucune construction nouvelle n'est autorisée afin de préserver au mieux les espaces naturels et forestiers de grande qualité, ainsi que les zones humides (les remblais du Grand Paris y seront interdits).</li> </ul>

<b>CONTENU DE L'AVIS</b>	<b>REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU</b> Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte
<p>Par conséquent, le projet de PLU est compatible avec les prescriptions du SDRIF sur ce thème.</p> <p style="text-align: center;"><u>2.3.2.3. Les espaces verts et les espaces de loisirs</u></p> <p>(...) Le projet de PLU identifie les différents espaces verts et de loisirs matérialisés au SDRIF en page 92 du tome 2 du rapport de présentation. Il s'agit du Fort de Chelles, du Vieux Colombier, de la Forêt Régionale de Vaires-sur-Marne, du Parc du Souvenir et du Parc du Vieux Moulin.</p> <p>Tous ces lieux sont classés en zone naturelle (N) avec un règlement adapté et, pour certains, couverts par une trame EBC (espace boisé classé).</p> <p>Concernant l'espace vert et de loisirs d'intérêt régional à créer, sa localisation est aussi classée en zone naturelle (N). Par conséquent, sa réalisation ultérieure n'est pas compromise.</p> <p>Par conséquent, le projet de PLU est compatible avec les prescriptions du SDRIF en ce qui concerne les espaces verts et les espaces de loisirs existants ou à créer.</p> <p style="text-align: center;"><u>2.3.2.4. Les continuités</u></p> <p>(...) Le rapport de présentation, en page 92 du tome 2 du rapport de présentation, identifie spatialement les continuités matérialisées au SDRIF présentes sur le territoire communal. Il s'agit de la Vallée alluviale de la Marne et du « croissant vert ». Les éléments constituant ce dernier sont identifiés, et cartographiés, dans différentes parties du rapport de présentation. Le projet de PLU ne distingue pas les différents types de continuités et les regroupe sous l'appellation « liaisons vertes ».</p> <p>Malgré tout, les secteurs identifiés composant les différentes continuités présentes sur le territoire communal sont protégés par un classement en zone naturelle avec un règlement adapté.</p> <p>De plus, ces continuités font l'objet, au travers de l'axe 1 du PADD, d'orientations visant à assurer leur pérennité.</p> <p>Le projet de PLU est compatible avec le SDRIF en ce qui concerne les continuités écologiques.</p>	<p>Dont acte.</p> <p>Dont acte.</p> <p>Dont acte.</p>

CONTENU DE L'AVIS	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte
<p style="text-align: center;"><u>2.3.2.5. Le front urbain</u></p> <p>(...) Le projet de PLU est compatible avec le SDRIF en ce qui concerne le principe de front urbain.</p> <p style="text-align: center;"><u>2.3.2.6. Le fleuve et les espaces en eau</u></p> <p>(...) Le rapport de présentation, en page 92 du tome 2, identifie la Marne comme fleuve et espaces en eau matérialisé par le SDRIF. Il est à noter que le rapport de présentation ne mentionne pas le canal qui est aussi sur le SDRIF.</p> <p>Ces deux cours d'eau sont classés en zone naturelle (N pour la Marne, NZc pour le canal). Ces classements permettent d'assurer leur protection. Par ailleurs, ils font tous les deux l'objet d'une prescription visant à les protéger dans l'axe 1 du PADD.</p> <p>Le projet de PLU est compatible avec le SDRIF en ce qui concerne le fleuve et les espaces en eau.</p> <p>Concernant la préservation des espaces naturels et agricoles, le projet de PLU est compatible avec les dispositions du SDRIF.</p> <p style="text-align: center;"><u>2.3.3. Aérodomes</u></p> <p>(...) La commune de Chelles est concernée par l'aérodrome de Chelles – Le Pin. Ce dernier est classé en zone UZA pour la partie comportant les différentes superstructures et installations bâties et, en NZa pour la partie dominante naturelle non bâtie. Les règlements de ces deux zones permettent d'assurer le bon fonctionnement de l'activité aéronautique en autorisant uniquement les constructions et ouvrages nécessaires à cette dernière.</p> <p>Le projet de PLU est compatible avec le SDRIF en ce qui concerne les aérodromes.</p> <p style="text-align: center;"><u>2.3.4. Réseau stratégique de transport d'électricité</u></p> <p>(...)</p>	<p>Dont acte.</p> <p><b>La page 92 du tome 2 du rapport de présentation précise désormais que le canal est aussi identifié par le SDRIF comme « fleuve et espaces en eau ».</b></p> <p>Dont acte.</p> <p>Dont acte.</p> <p>Dont acte.</p> <p>Dont acte.</p>

CONTENU DE L'AVIS	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte
<p><i>Le projet de PLU est compatible avec les préservations des emprises de ce réseau en matérialisant une bande inconstructible liée à la présence des lignes haute tension.</i></p> <p><i>Le projet de PLU est compatible avec l'ensemble des orientations du SDRIF. Malgré tout, le projet de PLU manque de précision quant à la justification du respect des prescriptions sur les « quartiers à densifier à proximité d'une gare », sur les « secteurs à fort potentiel de densification » et sur les extensions d'urbanisation.</i></p> <p>2.4. Le SDAGE</p> <p>(...)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Assainissement :</li> </ul> <p>A notre connaissance, le schéma directeur d'assainissement (SDA) a été approuvé le 18 décembre 2013. <i>Par conséquent, le zonage d'assainissement, au sens de l'article L.2224-10 du CGCT, doit être intégré aux annexes du PLU.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eaux pluviales :</li> </ul> <p>(...)</p> <p>Le règlement doit intégrer la disposition D1.9 du SDAGE qui recommande de privilégier la rétention et la gestion des eaux adaptées à chaque parcelle et l'infiltration de l'eau de pluie au plus près de l'endroit où elle tombe lorsque cela est techniquement possible, et non imposer ces dispositions qu'en palliatif au sous dimensionnement, ou à l'absence, de réseau.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zones humides :</li> </ul> <p>La carte d'identification des enveloppes d'alerte potentiellement humides est bien présente dans le rapport de présentation (tome 2 p.16 et 17), mais une erreur s'est glissée dans la légende : « zone de classe 4 » est à remplacer par « zone de classe 3 ».</p> <p>(...)</p> <p><i>Le règlement du projet de PLU doit être complété afin d'assurer la protection des zones humides avérées.</i></p>	<p>Dont acte.</p> <p><b>Comme explicité précédemment, le rapport de présentation (tomes 1 et 3) a été complété sur ces points.</b></p> <p><b>Le zonage d'assainissement a été intégré à l'annexe 6i. Annexes sanitaires.</b></p> <p><b>Le règlement a été adapté en conséquence.</b> Il convient néanmoins de rappeler que l'infiltration à la parcelle n'est recommandée que lorsque la nature du sous-sol le permet. Or Chelles est concernée par la présence de gypse et d'anciennes carrières qui ne permettent pas de généraliser ce type de règle.</p> <p><b>La légende de la carte a été modifiée en conséquence.</b></p> <p>La Ville de Chelles est fortement impliquée dans l'élaboration du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux « Marne Confluences ». C'est pourquoi, la révision du PLU a permis d'anticiper sa mise en vigueur et a été conçu en adéquation avec les enjeux de préservation des fonctionnalités écologiques des corridors naturels. A Chelles, les zones</p>

CONTENU DE L'AVIS	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte
<p>Après analyse des enjeux principaux du SDAGE que sont la protection des milieux aquatiques, la gestion des eaux pluviales et l'assainissement, le projet de PLU apparaît globalement compatible avec le SDAGE. Cependant, le projet de PLU doit être complété en fonction des remarques ci-dessus, notamment en ce qui concerne la protection des zones humides et la compatibilité du projet de PLU concernant la thématique des eaux pluviales.</p> <p>2.5. Le Plan de gestion du risque inondation (PGRI)</p> <p>(...) Le projet de PLU doit approfondir la démonstration de sa compatibilité avec les objectifs et les dispositions du PGRI, d'autant que la commune de Chelles fait partie du territoire à risque important d'inondation (TRI) de la métropole francilienne.</p> <p>2.6. Le Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France (PDUIF)</p> <p>(...) Il est à noter qu'une des mesures prescriptives du PDUIF approuvé le 19 juin 2014 définit (pages 149 à 151) des normes plafond de stationnement des véhicules motorisés pour les opérations de bureaux, à savoir qu'il ne pourra être construit plus de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une place pour 60m<sup>2</sup> de surface de plancher à moins de 500 m d'un point de desserte de</li> </ul>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p><b>Le PLU a été précisé en conséquence, comme explicité ci-dessus.</b></p> <p><b>La justification du rapport de présentation (tome 1) a été complétée.</b></p>

CONTENU DE L'AVIS	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte
<p>transports collectifs ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une place pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher à plus de 500 m d'un point de desserte de transports collectifs.</li> </ul> <p>Ces prescriptions sont bien prises en compte dans le règlement pour une partie des zones pouvant accueillir des bureaux. Elles doivent être mentionnées dans toutes les zones pouvant accueillir des bureaux, et en particulier en zone UAL. La règle de stationnement de la zone UXT concernant les bureaux est incompatible avec les prescriptions du PDUIF.</p> <p><i>Par conséquent, le projet de PLU doit être corrigé et complété sur les points évoqués précédemment pour être totalement compatible avec le PDUIF.</i></p> <p>2.7. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)</p> <p>(...) <i>La démonstration de la prise en compte des enjeux et orientations du SRCE sur le territoire communal par le projet de PLU mériterait d'être étoffée.</i></p> <p>3. ANALYSE DE L'HABITAT DANS LE PROJET DE PLU</p> <p>3.1. ELEMENTS DE CONTEXTE</p> <p>(...)</p> <p>3.2. ANALYSE DE L'HABITAT DANS LE PROJET DE PLU</p> <p>3.2.1. Evolution démographique et besoins en logements</p> <p>(...) <u>Le projet de Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement d'octobre 2016</u> fixe pour la communauté d'agglomération de Paris Vallée de la Marne la construction annuelle de 1 600 logements par an dont 702 logements locatifs sociaux. Le rythme de construction proposé par Chelles, qui représente un peu plus de 12% de l'objectif communautaire annuel fixé par le SRHH, apparaît en retrait de ce que pourrait être la contribution de la ville la plus importante de la communauté d'agglomération.</p>	<p><b>Le règlement de la zone UAL a été revu en conséquence, de même que le règlement de la zone UXT.</b></p> <p><b>Le projet de PLU a été revu, dans sa partie réglementaire, pour être compatible avec le PDUIF pour le stationnement en matière de bureau.</b></p> <p><b>La justification de la compatibilité avec le SRCE a été étoffée dans le rapport de présentation (tome 1).</b></p> <p>Le SRHH n'a pas encore été approuvé. Il ne s'impose donc pas au PLU qui est, par ailleurs, compatible avec les objectifs de croissance démographique et de construction de logements du SDRIF approuvé en 2013. Le PLU sera mis en compatibilité avec le SRHH lorsque celui-ci sera approuvé.</p>

CONTENU DE L'AVIS	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte
<p>Enfin, il convient de rappeler que le nouvel article L.153-27 du Code de l'Urbanisme impose au conseil municipal ou à l'EPCI de procéder, au plus tard 9 ans après la délibération portant approbation du PLU ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur, à une analyse des résultats de l'application du PLU au regard de la satisfaction des besoins en logements. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.</p> <p>Le projet de PLU a pris en compte cette obligation puisqu'un indicateur de suivi des résultats du PLU figure à la page 57 du rapport de présentation. Le projet de PLU devra utiliser la source Sitadel pour la construction neuve. (...)</p> <p>3.2.2. Perspectives de développement de l'offre de logement (...)</p> <p>3.2.3. Diversité et mixité sociale Sur la question de la diversité, la commune propose de diversifier l'offre de logements par des résidences seniors et étudiantes, de l'accession sociale, du locatif social et libre. Cependant, la typologie des logements n'est pas exprimée.</p> <p>Sur la question de la mixité sociale, 526 logements sociaux sont manquants à Chelles au 1<sup>er</sup> janvier 2016, ce qui correspond à une production moyenne annuelle de 66 LLS nécessaires pour atteindre l'objectif de 25% en 2025. Ces 66 LLS sont nécessaires pour rattraper le retard en LLS. Cependant, une production supplémentaire de 25% de LLS dans tout nouveau programme est également nécessaire pour respecter l'objectif de la loi en 2025.</p> <p>En zone UDa1, UDa 2 et en UDB (dans l'îlot délimité par la rue Gabriel de Mortillet au Sud et à l'Est et par l'avenue du Gendarme Castermant au Nord et à l'Ouest), le règlement impose que toute opération de plus de 80 logements n'est autorisé qu'à condition que 25% au moins du nombre de logements soient des logements locatifs financés par un prêt aidé ou conventionné par l'Etat.</p> <p>Les opérations de plus de 80 logements ne sont pas clairement identifiées, ce qui ne permet pas de quantifier le nombre de logements locatifs sociaux qui seront réalisés sur la commune. Par ailleurs, au vu de l'effort de rattrapage nécessaire, la production de LLS affichée dans le PLU ne permet pas d'atteindre les objectifs de la loi.</p>	<p>Dont acte.</p> <p>Dont acte.</p> <p><b>Le rapport de présentation (tome 3) a été complété sur la construction de logements et notamment de logements sociaux (rythme, localisation...).</b></p>

CONTENU DE L'AVIS	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte
<p>En matière d'accueil des gens du voyage, la commune de Chelles ne satisfait pas à ses obligations imposées par le schéma départemental et le projet de PLU ne prévoit aucune disposition en la matière.</p> <p>Seule la page 128 du tome 1 (diagnostic communal) du rapport de présentation mentionne le besoin d'un projet de relogement concerté avec les familles et signale une phase pré-opérationnelle de réalisation de l'aire d'accueil de 28 places. Aucune disposition réglementaire et/ou graphique n'autorise la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage avec ses bâtiments et emplacements de stationnements pour caravanes et véhicules.</p> <p>Aucun périmètre de Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale en vue de réaliser des opérations d'habitat adapté ou de terrains familiaux locatifs n'est prévu. En 2011, 114 ménages sédentaires en situation précaire étaient identifiés, dont 52 en stationnement non autorisé et 62 sur des parcelles privées non conformes.</p> <p style="text-align: center;">3.2.4. Conclusion sur l'analyse de l'habitat</p> <p><i>Le projet de PLU de Chelles prévoit une production globale de logements insuffisante. En matière de logement social, la commune ne quantifie pas le nombre de logements locatifs sociaux qu'elle compte produire, ce qui ne permet pas d'apprécier l'effort de la commune pour résorber le déficit de logements sociaux. D'autre part, en matière d'aires d'accueil des gens du voyage, la commune ne satisfait pas aux obligations imposées par le Schéma départemental et le projet de PLU reste muet sur ce point.</i></p> <p>4. LA PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT</p> <p>4.1. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE – ETUDE AU CAS PAR CAS</p> <p>(...)  <i>Le projet de PLU a fait l'objet d'un examen au cas par cas ayant conduit l'obligation de réaliser une évaluation environnementale (Décision n°MRAe 77-033-2016 du 23 septembre 2016). Cette décision, ainsi que l'avis émis par l'autorité environnementale, devront être joints au dossier d'enquête publique.</i></p>	<p>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. Le PLU évoluera par la suite une fois la localisation définitive retenue. <b>Ces éléments de contexte ont été repris dans le rapport de présentation.</b></p> <p>Le projet de PLU est compatible avec le SDRIF concernant les objectifs de production de logements. <b>Concernant la production de logements sociaux, les justifications du rapport de présentation ont été complétées. De la même manière, la compatibilité avec le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage a été explicitée.</b></p> <p>Les documents ont été joints au dossier d'enquête publique.</p>



CONTENU DE L'AVIS	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte
<p>4.2. TRAME VERTE ET BLEUE</p> <p>(...) L'axe 1 du PADD affirme la protection et la mise en valeur des espaces verts et des continuités écologiques. Les éléments constituant la TVB sont majoritairement protégés dans le projet de PLU par un classement en zone naturelle (N). Enfin, certains parcs urbains paysagers sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>4.3. LES ESPACES NATURELS</p> <p>(...) Le projet de PLU évoque et cartographie, pages 87 et 88 du tome 2 du rapport de présentation, l'ensemble des ZNIEFF présentes sur le territoire communal. De plus, le dossier « 6-Annexes » comporte une cartographie des périmètres de ces ZNIEFF. Il serait souhaitable que cette cartographie soit à une échelle plus lisible et que les fiches des différentes ZNIEFF soient annexées au projet de PLU.</p> <p>(...) D'une manière générale, ces différentes protections environnementales auraient pu faire l'objet d'une cartographie spécifique, à une échelle adaptée à la commune, annexée au projet de PLU.</p> <p>4.4. PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES</p> <p>(...) Le risque de mouvements de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles et aux cavités souterraines est évoqué et cartographié dans le tome 2 du rapport de présentation (pages 129 à 134). Le rapport de présentation précise que la commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques « mouvements de terrain » prescrit le 11 juillet 2001. La carte de l'aléa retrait-gonflement des argiles est jointe en annexe (6.1). <i>Le règlement mentionne ce risque dans les zones concernées à l'exception de la zone UXT. Il doit être complété en conséquence.</i></p> <p>(...) Les nuisances sonores liées aux infrastructures de transports terrestres sont listées, et cartographiées, en pages 144 à 146 du tome 2 du rapport de présentation. De plus, l'arrêté préfectoral 99 DAI I CV 102 du 19 mai 1999 précisant les secteurs de la commune de Chelles affectés par le bruit des infrastructures terrestres est joint dans le dossier « 6. Annexes ». Il aurait été souhaitable que ces secteurs soient reportés sur un document graphique à une échelle adaptée à la commune.</p> <p>Les nuisances sonores liées à l'aérodrome de Chelles – Le Pin sont évoquées et cartographiées en pages 144 à 146 du tome 2 du rapport de présentation. La cartographie du PEB de l'aérodrome de Chelles – Le Pin est jointe dans le dossier « 6. Annexes ». Il faut rajouter l'arrêté préfectoral instituant ce PEB. Il aurait</p>	<p>Dont acte.</p> <p><b>Les différentes fiches des ZNIEFF ont été annexées au PLU.</b></p> <p><b>Le règlement de la zone UXT a été complété en conséquence.</b></p> <p>L'arrêté préfectoral a été repris tel quel. Une cartographie plus lisible sera réalisée dès lors que les services de l'Etat transmettront la couche numérisée « zone de bruit » à la commune qui reste en attente de ces documents.</p> <p>Les documents joints ont été transmis par ADP. ADP sera de nouveau sollicité pour obtenir des documents graphiques plus lisibles.</p>

CONTENU DE L'AVIS	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte
<p>été souhaitable que ce PEB fasse l'objet d'un document graphique à une échelle adaptée à la commune afin d'améliorer sa lisibilité.</p> <p><i>Le projet de PLU prend en compte l'ensemble des risques et nuisances impactant le territoire de Chelles. Il serait souhaitable que les annexes comportent des documents graphiques à une échelle adaptée pour une meilleure lisibilité des informations.</i></p> <p>4.5. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE (SUP)</p> <p>(...)</p> <p>La liste des SUP est incomplète. Il manque des SUP I3 et I4. Par ailleurs, la cartographie des SUP doit être à une échelle adaptée et complétée avec les SUP manquantes. La cartographie fournie pour information dans le « Porter à connaissance » ne peut être un élément du dossier de PLU.</p> <p><i>La liste des SUP doit être complétée et un plan à une échelle adaptée doit être produit. De plus, les annexes pourraient utilement intégrer les fiches explicatives des différentes SUP.</i></p> <p>4.6. Dispositions réglementaires</p> <p>Les destinations et sous-destinations autorisées en UI doivent être justifiées dans le rapport de présentation.</p> <p>Conformément à l'article R151-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement ne doit pas comporter de vocation de zone. Ce paragraphe doit être reporté dans le rapport de présentation.</p> <p>Conformément aux articles R151-30 et R151-33, le règlement doit mentionner les occupations de sol interdites et autorisées sous conditions et non les occupations de sol autorisées et autorisées sous conditions.</p>	<p><b>Les documents graphiques ont été améliorés dans la mesure du possible.</b></p> <p><b>La liste des SUP a été complétée.</b> La cartographie des SUP sera reprise à une échelle adaptée, à partir des éléments transmis par les services de l'Etat. A l'heure actuelle, malheureusement, la commune n'a pas pu recevoir les documents cartographiques sous format numérique. <b>Les fiches explicatives des différentes SUP ont été annexées.</b></p> <p><b>Cet oubli a été corrigé dans le rapport de présentation (tome 3).</b></p> <p>Il est bien précisé que les paragraphes introductifs de chaque zone sont un rappel du rapport de présentation. Ils n'ont pas de valeur réglementaire, mais constituent un élément de compréhension important pour les lecteurs. La Ville souhaite conserver ces éléments permettant au lecteur d'avoir une bonne compréhension du zonage.</p> <p>Le guide de la modernisation du contenu du PLU élaboré par le Ministère du Logement et de l'Habitat Durable précise : « Ni le décret ni un projet d'arrêté ne prévoient de remettre à jour cette nomenclature ou de créer une nouvelle nomenclature imposée. Toutefois, une nomenclature facultative est fortement recommandée. Elle découle de la structure même</p>

CONTENU DE L'AVIS	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte
<p>D'une manière générale, il n'est pas possible d'interdire des matériaux.</p> <p><u>CONCLUSION</u></p> <p>Le projet de PLU intègre les évolutions législatives imposées par les lois Grenelle I et II et ALUR.</p> <p>Le projet de PLU est compatible avec l'ensemble des orientations du SDRIF. Toutefois, <u>il manque de précision quant à la justification du respect des prescriptions sur les « quartiers à densifier à proximité d'une gare », sur les « espaces à fort potentiel de densification » et sur les capacités d'extension de l'urbanisation de la commune.</u></p> <p>Le projet de PLU doit être complété afin d'assurer la <u>préservation des zones humides</u> et la <u>gestion des eaux pluviales</u> en compatibilité avec le SDAGE.</p> <p>Enfin, outre une <u>production globale de logements insuffisante</u> au regard des objectifs du SRHH et du poids de la commune dans l'intercommunalité, le projet de PLU ne permet pas d'apprécier l'effort de la commune pour satisfaire à ses <u>obligations en matière de construction de logements sociaux</u> et se conformer au schéma départemental d'accueil des gens du voyage</p> <p>Au vu des éléments qui précèdent, j'émet un avis favorable sous réserve expresse de lever des incertitudes concernant la thématique de l'habitat, en apportant les précisions nécessaires dans le projet de PLU.</p> <p>Par ailleurs, vous trouverez ci-après un ensemble d'observations dont je souhaite également la prise en compte après l'enquête publique.</p>	<p>du code de l'urbanisme qui propose des regroupements d'outils en fonction des thématiques à aborder. La sous-section 1 propose un guide d'écriture de la règle. »</p> <p>Le règlement du PLU de Chelles reprend bien les différentes thématiques énoncées par le Code de l'Urbanisme.</p> <p><b>La rédaction du règlement a été adaptée en conséquence.</b></p> <p><b>Le PLU a été modifié pour tenir compte des différentes réserves émises par l'Etat.</b></p> <p>Néanmoins, la Ville précise que le SRHH n'a pas été approuvé et que le PLU communal est bien compatible avec le SDRIF approuvé en 2013.</p>

CONTENU DE L'AVIS	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte
<p>OBSERVATIONS SUR LE CONTENU ET LA FORME DU DOSSIER</p> <p>I. Rapport de présentation</p> <p>Il aurait été souhaitable de rédiger un paragraphe décrivant la totalité des ZAC présentes sur la commune.</p> <p>Tome 1 p60 : l'intercommunalité à laquelle appartient Chelles n'est pas à jour. Tome 2 p27 : l'intercommunalité compétente en « eaux usées » n'est pas à jour. Tome 2 p67 paragraphe 3.2. : il faut mettre à jour les articles du Code de l'Urbanisme. Tome 2 p144 : il faut distinguer les infrastructures de transports terrestres identifiées par l'arrêté préfectoral du 19 mai 1999 et le PEB. Tome 3 p26 : il y a 14 zones distinctes et non 13. Tome 3 p91 : la zone 1AUL n'existe pas.</p> <p>II. Règlement</p> <p>Les notions de baies principales et secondaires ne sont pas applicables puisqu'il n'y a pas les plans intérieurs dans une demande d'autorisation d'urbanisme. Il est préférable d'utiliser les notions de « baies » ou « murs aveugles ».</p> <p>III. Avis en pièces jointes</p> <p>Vous trouverez, en annexe, la liste des SUP communales, et les avis de RTE, de l'ARS, de VNF et de Seine et Marne environnement.</p>	<p><b>Le rapport de présentation a été complété dans ce sens.</b></p> <p><b>Les mises à jour et corrections demandées ont été prises en compte.</b></p> <p><b>La rédaction de la règle a été revue dans toutes les zones concernées.</b></p>
<b>AVIS DE L'ASSOCIATION RENARD</b>	
<p>(...)</p> <p>La carte présentée dans le PLU à la page 43 du diagnostic communal (tome 1 du rapport de présentation) s'inspire de la carte du SRCE (qui n'est pas lisible à l'échelle communale).</p> <p>(...)</p> <p>Cette carte appelle plusieurs remarques :</p>	<p><b>La carte présente en page 43 du tome 1 du rapport de présentation a été complétée pour tenir compte des différentes remarques faites par l'Association RENARD.</b></p>

## CONTENU DE L'AVIS

## REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU

Les modifications faites dans les différentes pièces  
du PLU sont indiquées en gras dans le texte

Le contour des réservoirs de biodiversité y est extrapolé, tronqué par rapport à la carte du SRCE. Seuls y apparaissent les « boisements » du Sempin qui sont pourtant moins intéressants, du point de vue de leur biodiversité, que les pelouses marneuses patrimoniales de la réserve écologique du Sempin (ZNIEFF n°110020466).

→ Cette carte doit être rectifiée, le réservoir de biodiversité doit être étendu au Nord-Est (cercle rouge ajouté sur la carte).

(...)

→ Pour que la carte corresponde à la réalité, la trame herbacée Nord doit donc se dédoubler avec une branche se dirigeant vers le Sempin (gros trait orange que nous avons rajouté) et l'autre vers le Montguichet.

(...)

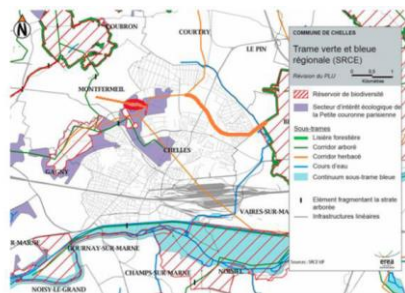
Les pelouses du Sempin sont souvent mentionnées dans le texte, mais n'apparaissent pas en cartographie.

(...)

→ Les prairies du Sempin doivent apparaître sur la carte de la page 43 – trame verte et système de parcs – du diagnostic communal.

→ Pour toutes ces raisons, il faut que les projets évoqués autour de la Plaine du Sempin soient précisés (projet d'ouverture au public p.82 du tome 3) dans le PLU.

**Les projets autour de la plaine du Sempin et du Montguichet sont actuellement à l'étude. Le PLU a été actualisé et complété en fonction de l'avancée de ces études (rapport de présentation, tome 3).**



Carte 2 : intégration, dans la Trame Verte nord, d'un bras reliant les espaces verts de Chelles au bois et espaces agricoles de Brou

CONTENU DE L'AVIS	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte
<p>1.2. La protection des Trames Vertes au PLU</p> <p>La zone N passe de 413 ha au PLU de 2008 à 435 ha au PLU de 2017, soit une augmentation de 22 ha. Des terres agricoles (le terrain Nord-Ouest Chantereine et le Fond de Saint-Denis) situées à l'Est et au Sud-Est de l'aérodrome Chelles-Le Pin qui étaient respectivement en zones AUe et AUa, sont placées en N dans le nouveau PLU.</p> <p>→ Nous approuvons cette décision, qui permettra à la fois de renforcer la trame verte Nord sur un secteur fragilisé par le contexte pavillonnaire assez dense et de maintenir la connexion biologique avec les communes voisines (Brou, le Pin).</p> <p>Ce reclassement soulève toutefois une interrogation Quelle est la gestion prévue sur ces déprises agricoles pour rendre la trame verte Nord plus fonctionnelle pour la biodiversité ? Dans le tableau de la page 95 du tome 3, il est mentionné que 1,4 ha de zone U sont reclassés en zone N.</p> <p>→ La localisation de cette ancienne zone U doit être précisée dans le document.</p> <p>Dans l'évaluation environnementale (PADD p.109), il est identifié une extension limitée de l'urbanisation, et une amélioration des paysages, avec un renforcement de la nature en ville. Or il y a une réduction des EBC dans l'OAP n°1 – La mise en valeur et le renforcement de la centralité cœur de ville et du pôle gare, qui prévoit la réduction de l'EBC de 0,5 ha, compensée par la création de 0,1 ha d'EBC au Nord-Ouest de la commune (entrée de ville/route de Montfermeil).</p> <p>→ Nous pensons que cette mesure est insuffisante et demandons que soit compensée la totalité de la surface en EBC supprimée.</p> <p>(...)</p> <p>→ Nous nous opposons à ce projet (NB : zone 2AUXa aux Coudreaux) nuisant tant à la fonctionnalité d'un des principaux corridors écologiques qu'au patrimoine biologique de la commune (« destruction d'habitats naturels et d'habitats d'espèces animales protégées, destruction de zones humides potentielles, destruction d'une faune protégée et patrimoniale »).</p>	<p>Dont acte.</p> <p><b>Le zonage de la trame verte Nord a été revu</b> pour tenir compte des remarques formulées par les services de l'Etat, la CDPENAF, la MRAe notamment. Une distinction plus fine entre zones agricoles et zones naturelles est proposée pour mieux intégrer les spécificités de ces espaces et les mettre en valeur.</p> <p><b>La localisation de cette ancienne zone U a été précisée dans le document (tome 3 du rapport de présentation).</b></p> <p><b>La réduction des EBC dans l'OAP n°1 a été compensée par la création de deux nouveaux EBC, au Nord de la commune, entre les quartiers des Coudreaux et Chantereine.</b></p> <p><b>La délimitation de la zone 2AUXa, ainsi que le schéma de principe ont été revus afin de tenir compte des remarques</b></p>

CONTENU DE L'AVIS	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte
<p>(...)</p> <p>→ Le ru de Chantereine doit, lorsqu'il n'est pas busé, être protégé par un zonage en N.</p> <p>(...)</p> <p>→ Nous ne comprenons pas la suppression de la ZNIEFF n°2414039 dite « Carrière du Moulin de Montfermeil » et nous nous inquiétons des projets en cours d'élaboration pouvant affecter le corridor biologique des anciennes carrières.</p> <p>3. Le règlement de la zone N</p> <p>A la page 82 du tome 3, il est dit que « <i>l'un des enjeux de la révision du PLU a donc été de définir un règlement très strict pour la zone N afin de protéger au mieux ces espaces de grande qualité tant sur plan paysager qu'environnemental</i> ».</p> <p>Vient ensuite ce paragraphe :</p> <p>« <i>Destinations et sous-destinations autorisées en zone N :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, notamment les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris</i></li> <li>- <i>Les remblaiements et exhaussements de sol liés à la gestion des terres du réseau de transport public du Grand Paris dans le cadre d'une étude menée avec la commune et sous réserve de l'obtention des éventuelles autorisations nécessaires notamment du point de vue du Code de l'Environnement. »</i></li> </ul> <p>→ De fait, la zone N (435ha) n'est pas du tout protégée et pourra être impactée, dénaturée, par les projets du Grand Paris sur simple autorisation. Ce n'est pas acceptable.</p>	<p>formulées par l'Association RENARD.</p> <p>Une zone N a été délimitée sur la frange Ouest du secteur, ainsi que dans son prolongement Sud-Ouest pour assurer une continuité écologique.</p> <p>Il est également proposé la création d'un EBC sur des boisements situés à l'Ouest de la zone afin de préserver en grande partie le corridor arboré existant.</p> <p><b>Les objectifs de préservation du ru de Chantereine, ainsi que des différents rus et zones humides, ont été précisés réglementairement, soit par un zonage adapté, soit par des prescriptions dans le règlement.</b></p> <p>La suppression de cette ZNIEFF ne relève pas de la compétence de la Ville de Chelles. L'état initial de l'environnement du PLU mentionne les inventaires et protections existantes.</p> <p><b>Pour tenir compte des avis de l'Etat, de la CDPENAF, de l'association RENARD, le zonage des espaces naturels et agricoles a été complètement revu afin :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>de tenir compte de la spécificité des zones agricoles : création d'une zone agricole avec un secteur Aco (agricole ayant fonction de continuité écologique) où les constructions agricoles sont interdites, mais qui permet d'affirmer la vocation agricole de ces secteurs ;</b></li> <li>- <b>de prendre en compte les projets d'agriculture périurbaine par la création d'une zone A sur le secteur du Montguichet à l'étude en collaboration avec la SAFER et l'AEV ;</b></li> <li>- <b>de mieux délimiter les secteurs impactés par les</b></li> </ul>

CONTENU DE L'AVIS	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte
<p>Au début de l'élaboration de la révision du PLU, il avait été évoqué la nécessité de mettre en zonage A les terres agricoles du Montguichet pour permettre l'installation d'un exploitant agricole. Cette idée n'a pas abouti et il est indiqué qu' « <i>une évolution ultérieure du PLU viendra préciser les installations et aménagements autorisés</i> ».</p> <p>4. La protection des zones humides et mares</p> <p>4.1. Les enveloppes d'alerte zones humides</p> <p>(...)</p> <p>➔ Cette légende doit être corrigée et nous rappelons que tous les projets situés dans cette enveloppe doivent faire l'objet d'une étude préalable « loi sur l'eau » ainsi que d'une demande préalable d'autorisation et/ou de déclaration.</p> <p>Le porter-à-connaissance du préfet précise : « <i>Il est à noter que pour les enveloppes d'alerte de classe 3, les limites et le caractère humide des zones identifiées restent à vérifier. Le PLU intégrera ce sujet pour limiter la régression des zones humides (remblais, mise en eau, assèchements, excavations, drainage, plantations massives, constructions...).</i> »</p> <p>Or, le sujet n'est pas intégré : Dans les tomes 1 et 2 du rapport de présentation, les enveloppes d'alerte de classe 3 n'apparaissent à aucun moment. La zone humide de la Gare du triage, identifiée au SAGE et située dans l'enveloppe d'alerte de classe 3, n'est évoquée qu'implicitement dans le tableau de la page 19 faisant état de la consommation d'espaces naturels (1ha de surface en eau consommé). Cette zone n'est pas détaillée dans le PLU. Le règlement ne détaille pas de règle liée à son aménagement et se borne seulement à limiter l'extension des constructions déjà présentes. Pourtant plusieurs études ont été menées.</p> <p>➔ Il faut rajouter les informations sur le projet (étude réalisée par ATIVA Paysage, Codra, Infra Services...)</p>	<p><b>projets du Grand Paris (secteurs Agp ou Ngp), seuls secteurs des zones N et A où seront autorisés les aménagements et remblaiements de sol liés à la gestion des terres du Grand Paris;</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>de maintenir une zone N stricte où aucune construction nouvelle n'est autorisée afin de préserver au mieux les espaces naturels et forestiers de grande qualité, ainsi que les zones humides (les remblais du Grand Paris y seront interdits).</b></li> </ul> <p><b>La légende de la carte a été corrigée.</b></p> <p><b>Les justifications ont été complétées en fonction des données et études dont la commune dispose (tome 3 du rapport de présentation).</b></p>



CONTENU DE L'AVIS	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte
<p>(...) La zone UPm recouvre notamment un segment du ru de la Chantereine qui doit absolument être préservé de toute extension urbaine. Ce segment, en milieu arboré, participe à la connexion verte et bleue entre le canal de Chelles et la Marne.</p> <p>4.2.Prise en compte du SAGE Marne-Confluence et protection des zones humides</p> <p>(...) Le SAGE Marne-Confluence est cité p.26 du tome 1. Il est dit « en cours d'élaboration ». il sera en enquête publique du 18 avril au 19 mai 2017, mais de nombreux éléments sont déjà connus et auraient pu être anticipés dans ce PLU. (...)</p> <p>Le tableau présent en annexe (p. 21 et 22 de ce document) illustre assez bien cette idée : sur les 14 zones humides identifiées par le SAGE sur la commune, 3 d'entre elles ne sont pas du tout mentionnées dans le PLU (Bassin de la rue du Tir, bassin de Peau Grasse, bassin de la Voirie aux Loups) et 4 apparaissent uniquement sur cartographie mais pas dans le règlement (Bellevue, bassin de la Place des Vernes, Bassin de parc du Cours Jacques Chaban-Delmas, bassin de rétention du bois Raffeteau).</p> <p>➔ L'ensemble des zones humides présentes sur la commune doivent apparaître dans le PLU, au document graphique et au règlement. (...) ➔ Nous demandons une meilleure protection dans le PLU des mares et zones humides. (...)</p>	<p>Au regard des enjeux environnementaux de ce segment du ru, il apparaît effectivement opportun de le classer en zone N. <b>Le zonage a été modifié en conséquence.</b></p> <p><b>Le rapport de présentation (tome 1) a été actualisé en fonction de l'avancement des études relatives au SAGE.</b></p> <p>La Ville de Chelles est fortement impliquée dans l'élaboration du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux « Marne Confluences ». C'est pourquoi, la révision du PLU a permis d'anticiper sa mise en vigueur et a été conçu 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. <b>Ces sites ont bien été inscrits en zone N dont la définition intègre la notion de zone humide.</b></p> <p>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</p>

CONTENU DE L'AVIS	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte
<p>Le tracé des rus, même busés, est à préciser dans la cartographie (tome 1 p.42). (...)</p> <p>2. L'étalement urbain</p> <p>(...)</p> <p>Dans le Tome 3 du PLU p.10 « Présentation synthétique du scénario retenu » il est question d'une accélération du rythme de construction : 3 360 logements à réaliser à l'horizon 2030, soit 198 par an, contre une moyenne annuelle constatée entre 2003 et 2012 de 320 logements.</p> <p>➔ C'est une diminution du rythme de construction qui est constatée. Il s'agit d'une coquille à corriger. (...)</p> <p>➔ Dans ces conditions, nous ne comprenons pas le maintien de projets d'urbanisation sur des zones naturelles, au Nord de la commune dans les quartiers Coudreaux et Chantereine.</p> <p>(...)</p> <p>➔ En réalité, cette trame verte est très affaiblie par le projet (NB : zone 2AUXa). Le site représente un point central dans la continuité de la trame écologique entre l'Est et l'Ouest.</p> <p>➔ Les mesures de protection de l'ancienne remise boisée ne sont pas mentionnées. T3, p111.</p>	<p>de Chelles, du Bois des Coudreaux et du bassin de rétention de la Rue du Tir, tous classés en zone N.</p> <p>Le PLU approuvé veillera, par un dispositif règlementaire adapté, à la préservation des zones humides identifiés sur les tuiles 1 et 4 du SAGE.</p> <p><b>La cartographie a été complétée.</b></p> <p><b>Effectivement, il s'agit d'une erreur matérielle qui a été corrigée.</b></p> <p>La zone 2AUXa est une zone à vocation artisanale et commerciale. Elle n'a pas vocation à accueillir de l'habitat, mais doit contribuer au maintien de l'activité économique à Chelles. Dans le respect des objectifs du PADD, elle participe ainsi au maintien d'un équilibre entre habitat et emploi sur le territoire communal, contribuant à limiter les déplacements automobiles.</p> <p><b>Le rapport de présentation a été complété dans ce sens.</b></p>

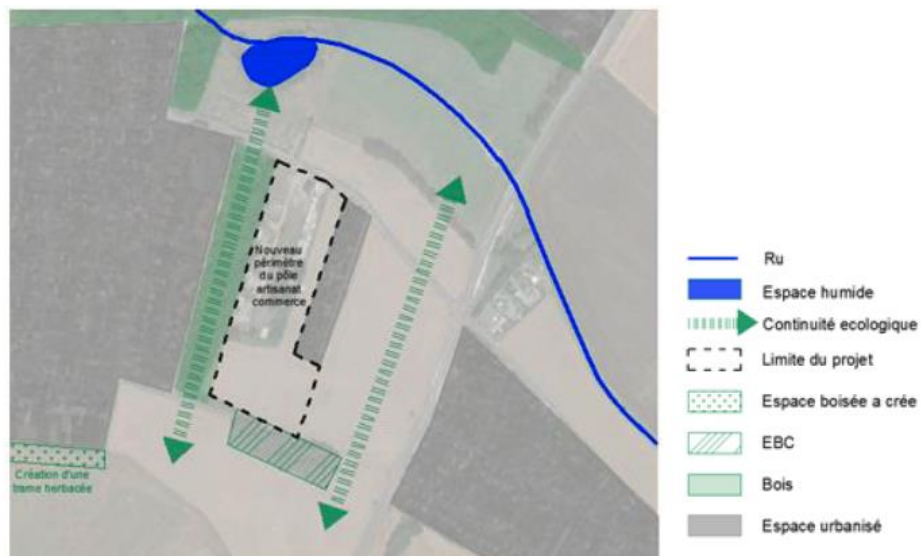
## CONTENU DE L'AVIS

➔ Nous sommes opposés à la réalisation du projet d' « aménagement et de mise en valeur de l'entrée de ville entre les quartiers Coudreaux et Chantereine » tel quel, car il représente une coupure dans la trame verte identifiée dans les documents d'aménagement.

Proposition de schéma d'intention :

Nous comprenons les enjeux de création de ce projet : requalification de l'entrée de ville, création d'un pôle de commerce et d'artisanat. Mais soulignons les contradictions car sa réalisation entraînerait la destruction d'un boisement d'intérêt écologique (tome 2 p 114).

C'est pour cela que nous proposons une alternative qui répond aux différents enjeux du site : réalisation du projet et protection des espaces naturels.



Carte 13 proposition de schéma d'intention (Source ANCA, fond Googlemaps)

## REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU

Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte

**Les limites de la zone 2AUXa et le schéma d'intention ont été modifiés pour tenir compte des différentes remarques formulées par l'association RENARD :**

- **une zone N et un EBC ont été délimitées à l'Ouest du secteur afin de maintenir la continuité écologique, la zone 2AUXa a donc été réduite dans sa partie Ouest ;**
- **contrairement à la proposition faite par l'association, la Ville ne souhaite pas étendre la zone 2AUXa à l'Est afin de ne pas empiéter sur la zone agricole formant une liaison entre le croissant vert de Chelles et les grandes plaines agricoles du Nord de l'Île-de-France.**

## 6. Règlement

CONTENU DE L'AVIS	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte
<p>Il manque une carte des emplacements réservés, p.228.</p> <p>7. Conclusion</p> <p>La surface des zones N est augmentée mais le règlement est beaucoup moins protecteur, puisqu'il permet l'accueil des remblais du Grand Paris. A terme, les espaces naturels seront dénaturés avec une perte sèche de biodiversité. Les trames vertes et bleues sont affaiblies par plusieurs projets (Coudreaux/Chantereine, gare du Grand Paris). Les réservoirs de biodiversité que sont le Sempin et le Montguichet sont insuffisamment protégés par ce PLU. Les mares et les zones humides, qui sont une richesse pour Chelles, sont mal identifiées et insuffisamment protégées dans le PLU.</p> <p>Dans ces conditions, et compte tenu des observations développées dans notre avis, nous émettons un avis défavorable au projet tel qu'il est présenté actuellement. (...)</p>	<p>Il n'y a pas d'obligation de faire figurer une carte des emplacements réservés dans le règlement. D'autant plus que celle-ci serait peu lisible à cette échelle. <b>Dans un souci de clarté, la liste des emplacements réservés a été reprise sur les documents graphiques afin que toutes les informations figurent sur un même document.</b></p> <p>Les différentes remarques émises par l'association RENARD ont été prises en compte (cf. réponses apportées ci-dessus) afin d'assurer une meilleure protection de la trame verte et bleue communale.</p>
<b>AVIS DE SNCF IMMOBILIER</b>	
<p>(...) Après consultation de ce document, SNCF vous prie de bien vouloir prendre en compte les observations qui suivent.</p> <p>Servitudes d'utilité publique : (...) La fiche T1 et la notice technique ci-jointes qui identifient les servitudes imposées aux riverains du chemin de fer doivent être intégrées aux documents annexes du PLU traitant des servitudes d'utilité publique. Il convient de modifier telles que précisées ci-après, l'identification et les coordonnées actualisées du service gestionnaire des servitudes liées à la présence du chemin de fer :</p> <p style="text-align: center;">SNCF – DIRECTION IMMOBILIERE ILE-DE-France Pôle Développement et Planification – Urbanisme</p>	<p><b>La fiche T1 et la notice technique sont jointes aux annexes du PLU.</b></p> <p><b>Les coordonnées du service gestionnaire ont été modifiées dans la liste des servitudes.</b></p>

CONTENU DE L'AVIS	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte
<p style="text-align: center;">10, rue Camille Moke (CS 20012) – 93212 La Plaine Saint-Denis</p> <p>Règlement (...) Ces différents zonages sont compatibles avec l'activité ferroviaire et les projets associés au domaine ferroviaire sur la commune, sauf pour le zonage 2AUX.</p> <p>Aussi l'évolution souhaitée de la ZAC « Sud Triage » vers une vocation de zone économique dédiée aux entreprises à haute valeur ajoutée dans la dynamique du Cluster Descartes tourné vers la ville durable, ne peut justifier d'un classement en zone à urbaniser. Au vu des activités industrielles existantes et de leur desserte urbaine cette zone devrait relever d'un classement en UI. (...) La commune a eu connaissance des projets de SNCF et ses prospects sur le site du « Sud Triage ». Ces projets proposent, à court et moyen termes, d'accueillir des entreprises développant une activité d'approvisionnement de matériaux et de recyclage des déchets du Grand Paris en adéquation avec les orientations du PADD. Or, à la lecture des sous-destinations et occupation du sol autorisées (...), le règlement de la zone 2AUX ne semble pas adapté aux orientations du PADD que propose la commune. Selon notre analyse, le règlement de zone tel que rédigé dans le PLU arrêté ne permettrait pas l'obtention d'autorisation de construire pour des activités productives ou pour le développement des activités existantes sur site. Aussi, nous sollicitons que le règlement de la zone soit cohérent avec les orientations du PADD et soit modifié pour permettre le développement et l'implantation de ces activités productives nécessaires notamment au projet d'intérêt métropolitain du Réseau du Grand Paris Express. Au terme de la mise en service du réseau Grand Paris Express, SNCF adhère tout à fait à la perspective d'évolution de la vocation de la ZAC Sud Triage et s'associera, le moment venu, à la valorisation attendue par la commune telle qu'indiquée dans le courrier adressé) la collectivité le 20 janvier 2017 (...).</p>	<p>La zone 2AUX est bien une zone à urbaniser à destination d'activités sur laquelle un projet d'ensemble doit être étudié. En effet, cette zone n'est pas réellement viabilisée, ni desservie. Il apparaît nécessaire de travailler sur un projet d'ensemble. Une fois ce projet validé, le PLU devra faire l'objet d'une modification pour rendre les terrains constructibles et définir un règlement précis. Dans l'attente et de même qu'au PLU de 2008, le secteur est en zone d'urbanisation future où seule l'extension mesurée (10% maximum) des constructions existantes et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés.</p> <p>Ce classement en zone 2AUX est tout à fait cohérent avec le PADD qui fixe les grandes orientations de l'aménagement communal à l'horizon 10-15 ans. Le PADD affiche explicitement les projets communaux pour ce secteur. Il fait apparaître l'ensemble du secteur de la Trentaine et du Sud Triage en grands espaces d'activités ayant pour enjeu le confortement et le développement de l'activité économique sur le territoire communal.</p> <p>La Ville rappelle que dans le PLU de Chelles, la zone UI n'est pas une zone destinée à l'industrie, mais zone destinée à l'habitat. Il n'y a donc pas lieu de classer le secteur « Sud Triage » en zone UI.</p> <p>En outre, il convient de rappeler certains éléments de contexte et de perspectives. La SNCF, propriétaire du site, a autorisé, au fil du temps, l'implantation de diverses sociétés sur ces terrains, notamment de BTP et de recyclage de matériaux, en lien avec l'activité ferroviaire, comme l'autorisait le document d'urbanisme par le biais d'autorisations d'occupation</p>

CONTENU DE L'AVIS	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte
	<p>temporaire. Un espace occupé par diverses installations et constructions s'est constitué ainsi progressivement, sans réel aménagement viaire et sans gestion organisée du site de la part du propriétaire, la SNCF.</p> <p>Dans un objectif de requalification et de développement des espaces économiques, le document d'urbanisme de la commune a intégré ce secteur dit Triage Sud en zone d'aménagement future au cours des années 2000. Le PLU approuvé en 2008 l'a ensuite classé en AUX.</p> <p>Le PLU révisé poursuit ce même classement. La dénomination de la zone a changé au regard de la nouvelle organisation du zonage proposée, mais le contenu est globalement repris.</p> <p>La communauté d'agglomération de Marne et Chantereine a lancé en 2007 les études et la concertation préalables à la création d'une zone d'aménagement concerté sur le site du Sud Triage, ce projet s'inscrivant dans une réflexion plus large de requalification urbaine.</p> <p>La ZAC du Sud Triage a ensuite été créée par délibération du Conseil Communautaire en date du 24 juin 2009, sur une partie de l'emprise foncière de la zone de triage, soit un périmètre de 21 hectares. Le programme initial de l'opération consistait en l'aménagement d'un parc d'activités respectueux du développement durable.</p> <p>Le développement de cette opération a pris d'importants retards, les études menées depuis 2009 montrent les difficultés à trouver un équilibre financier sur le périmètre et la programmation de la ZAC initialement définis.</p> <p>Elle est également impactée par la décision, récente, d'attribuer les Jeux Olympiques à Paris en 2024. Le chemin du Corps de Garde constituera, en effet, la liaison entre la Gare du Grand Paris et le site olympique de la base Chelles-Vaires qui accueillera les compétitions d'aviron et de canoë-kayak.</p>

CONTENU DE L'AVIS	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte
<p>Consultation</p> <p>Je tiens à rappeler qu'il est nécessaire de consulter systématiquement SNCF pour les permis de construire ou lotissement jouxtant la plate-forme ferroviaire. (...)</p> <p>A cet effet, je vous précise qu'il convient d'adresser les dossiers relevant de votre Service Urbanisme en rapport avec des travaux à réaliser en bordure des emprises ferroviaires à la Direction Immobilière Ile-de-France (...).</p> <p>En outre, il conviendra de préciser à toute personne ayant choisi de s'établir à proximité de notre domaine qu'elle supportera ou prendra toutes les mesures complémentaires d'isolation acoustique conformes à la loi du 31 décembre 1992 et à ses décrets d'application et à l'arrêté ministériel du 30 mai 1996. (...)</p>	<p>Sur la base de ces constats, les différents partenaires que sont la Ville de Chelles, la Communauté d'Agglomération, EPAMARNE et la SNCF souhaitent aujourd'hui sur la base d'un protocole d'accord déterminer conjointement une stratégie d'intervention pour valoriser ce secteur au travers de la mise en place d'un projet partagé, sur un modèle économique viable.</p> <p>Les enjeux de requalification de cette entrée de ville de Chelles sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- proposer un schéma directeur d'aménagement qui inclura des prescriptions environnementales, de respect du développement durable et des préconisations sur les formes urbaines et architecturales des projets futurs, ainsi que sur la gestion du site, tout en prenant en compte les contraintes notamment celles liées à l'inondabilité du site ;</li> <li>- réinterroger la vocation économique de ce périmètre élargi ;</li> <li>- réfléchir au développement d'un pôle logistique multimodal ;</li> <li>- travailler à court terme sur les actions à mettre en place pour améliorer la gestion du site.</li> </ul> <p><b>Ces différents éléments de justification ont été repris dans le rapport de présentation, afin de mieux expliquer pourquoi ce secteur a été maintenu en zone d'urbanisation future, comme cela était le cas dans le PLU de 2008.</b></p> <p>Dont acte.</p>

CONTENU DE L'AVIS	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte
<b>AVIS DE RTE</b>	
<p>(...)</p> <p>Nous vous confirmons que votre territoire est traversé par les ouvrages à haute et très haute tension (&gt;50 000 volts) du Réseau Public de Transport d'Electricité suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- LIAISON AERIENNE 225kV N°1 PLAISANCE-VILLEVAUDE-AVRON</li> <li>- LIAISON AERIENNE 225kV N°2 PLAISANCE-VILLEVAUDE-AVRON</li> <li>- LIAISON AERIENNE 225kV N°1 ROMAINVILLE-VILLEVAUDE*</li> <li>- LIAISON AERIENNE 225kV N°2 ROMAINVILLE-VILLEVAUDE*</li> <li>- LIAISON AERIENNE 225kV N°2 GALERES-PLAISANCE-VILLEVAUDE*</li> <li>- LIAISON AERIENNE 225kV N°4 GALERES-PLAISANCE-VILLEVAUDE*</li> <li>- POSTE ELECTRIQUE 225kV GALERES</li> </ul> <p>*Réseau stratégique :</p> <p>Cette ligne fait partie des lignes stratégiques du réseau de transport électrique très haute tension identifiées dans le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), approuvé par le décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013. Elles sont indispensables à la garantie de l'alimentation électrique de la région parisienne et joueront ce rôle de manière durable.</p> <p>Par conséquent, les terrains d'emprise qui y sont affectés doivent être conservés à ces usages. Il est nécessaire de pérenniser un voisinage compatible avec son bon fonctionnement ainsi que le maintien d'un accès facile à cette infrastructure pour sa maintenance, sa réparation et sa réhabilitation.</p> <p>En application du SDRIF, le préfet de la région Ile-de-France a validé en date du 23 septembre 2015 une note de doctrine sur la conciliation de la préservation du réseau stratégique aérien de transport d'électricité avec les projets d'aménagements.</p> <p>(...)</p> <p>Dans ce but, RTE attire l'attention sur les éléments suivants : Les lignes électriques haute tension précitées traversent les zones 1AUP, 2AUP, N, UI, UPb, UPc, UPgr, UR de la commune.</p>	<p>Pour cette raison, la Ville a défini, sur ses documents graphiques et dans son règlement, une bande où toute construction principale nouvelle est interdite, correspondant aux lignes stratégiques du réseau de transport électrique très haute tension et à un couloir de protection tels que définis par RTE.</p>



CONTENU DE L'AVIS	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte
<p>1/ Annexe concernant les servitudes I4</p> <p><u>1.1. Le plan des servitudes</u></p> <p>Après étude du plan des servitudes, nous constatons que les ouvrages électriques cités ci-dessus sont bien représentés.</p> <p>Vous trouverez en annexe à ce courrier une carte permettant de les situer.</p> <p><u>1.2. Liste des servitudes</u></p> <p>Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de cet ouvrage (sécurité et opposabilité), il convient de noter leur appellation complète et leur niveau de tension dans la liste des servitudes I4, ainsi que les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur votre territoire :</p> <p style="text-align: center;">RTE – Groupe Maintenance Réseaux Est 66 avenue Anatole France – BP44 94401 VITRY SUR SEINE Cedex Tel. 01 45 73 36 00</p> <p>A cet effet, la liste des ouvrages indiqués ci-dessus vous permettra de compléter/corriger la liste mentionnée dans l'annexe du PLU. (...)</p> <p>2/ Le document graphique du PLU</p> <p><u>2.1. Emplacement réservé</u></p> <p>Plusieurs ouvrages du réseau public de transport d'électricité se situent à proximité d'emplacements réservés : (...).</p> <p>Nous attirons votre attention sur le fait que les travaux envisagés sur ces emplacements devront tenir compte de la présence des ouvrages électriques susvisés. En effet, tous les travaux situés à proximité</p>	<p>Dont acte.</p> <p><b>Les annexes du PLU relatives aux servitudes d'utilité publique ont été complétées afin de mentionner les différents éléments spécifiés dans le courrier.</b></p> <p>Dont acte.</p>

CONTENU DE L'AVIS	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte
<p>d'un ouvrage de transport électrique nécessitent des précautions particulières.</p> <p>3/ Le règlement Nous vous demandons d'indiquer dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par la ligne existante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Article 1 des zones listées ci-dessus (occupations et utilisations du sol interdites) : RTE ne doit pas être mentionné dans cet article qui ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</li> <li>- Article 2 des zones listées ci-dessus (occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières) : « <i>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.</i> » (...)</li> <li>- Article 10 des zones listées ci-dessus (hauteur des constructions)</li> </ul> <p>Nos ouvrages haute tension présents sur ces zones peuvent largement dépasser les hauteurs spécifiées dans le règlement, nous vous demandons de préciser que :</p> <p><i>« La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »</i></p> <p>(...)</p> <p>Nous vous précisons à cet égard qu'il est important que nous puissions être consultés pour toute demande d'autorisation d'urbanisme, afin que nous nous assurions de la compatibilité des projets de construction avec la présence de nos ouvrages, au regard des prescriptions fixées par l'arrêté interministériel fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique.</p> <p>Vous trouverez également, pour information, une note d'information relative à nos recommandations concernant les travaux à effectuer à proximité des ouvrages électriques à haute et très haute tension.</p>	<p>Dans son courrier, RTE reprend les anciens numéros des articles du règlement. La Ville de Chelles a fait le choix d'adopter la nouvelle forme de règlement telle qu'en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016.</p> <p>Dans sa nouvelle composition, le règlement autorise les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés prévus à l'article R.151-28 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>L'arrêté du 10 novembre 2016 précise explicitement que cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.</p> <p>Des règles spécifiques concernant la hauteur sont prévues pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics dans toutes les zones concernées par les lignes Haute tension. Il n'est donc pas nécessaire d'y apporter la précision demandée par RTE.</p> <p>Dont acte.</p> <p><b>Cette note a été jointe aux annexes du PLU (Servitudes d'utilité publique).</b></p>

CONTENU DE L'AVIS	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte
<p>Nous rappelons en outre que toute personne qui envisage de réaliser une construction au voisinage de nos ouvrages doit, après consultation du guichet unique (<a href="http://www.reseaux-et-canalizations.gouv.fr">www.reseaux-et-canalizations.gouv.fr</a>), se conformer aux procédures de déclaration de projet de travaux (DT) et de déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) fixées par les articles R.554-1 et suivants du Code de l'Environnement.</p>	<p>Dont acte.</p>
<p><b>AVIS D'ICF HABITAT – LA SABLIERE</b></p>	
<p>(...) Les remarques qui suivent concernent le projet de renouvellement du secteur Arcades Fleuries au sein de la cité cheminote de Chelles.</p> <p>Rapport de présentation Le rapport de présentation n'appelle pas de remarques de notre part.</p> <p>PADD Le PADD n'appelle pas de remarques de notre part.</p> <p>OAP L'OAP n°3 « réaménagement de la cité cheminote » respecte globalement les principes retenus à l'issue de notre mission « projet de renouvellement patrimonial et urbain ».</p> <p>N'y sont pas mentionnés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les gabarits précis des futures constructions</li> <li>- la distinction habitat individuel/habitat collectif</li> <li>- la localisation des commerces</li> <li>- la qualification des espaces publics (espace minéral ou végétal)</li> <li>- le principe de liaison douce à l'arrière de l'habitat intermédiaire rue des Coudreaux</li> <li>- le principe de liaison douce dans le prolongement de la rue de Villevaudé</li> </ul> <p>...ce qui permet un ajustement du projet, mais ne sécurise pas totalement la forme urbaine que nous avons validée ensemble.</p> <p>Zonage Le plan de zonage n'appelle pas de remarques de notre part.</p>	<p>Dont acte.</p> <p>Dont acte.</p> <p>L'OAP n°3 reprend effectivement les grands principes urbains. En outre, le règlement de la zone UR prescrit un gabarit maximal et fournit le cadre réglementaire permettant l'opération de renouvellement. La forme et l'aspect des bâtiments n'ont pas été précisément présentés, ni validés par la commune. La commune ne peut donc entériner des formes urbaines et architecturales précises dans le PLU en l'état du projet. L'OAP a par conséquent pour fonction de prescrire les grands principes d'aménagement du projet.</p> <p>Dont acte.</p>

CONTENU DE L'AVIS	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte
<p>Règlement Zone UR (...) II-1-5. Hauteur des constructions</p> <p>La règle permet d'envisager la hauteur maximale prévue au projet (soit R+5). En revanche, la règle ne permet pas la réalisation de doubles attiques tels que prévus au projet.</p> <p>La mention « sous réserve d'intégration au site urbain et en tenant compte de la volumétrie et des hauteurs des constructions existantes, un dépassement des hauteurs pourra être autorisé dans le cas d'opérations de réhabilitation et/ou de renouvellement patrimonial » permet l'exception.</p> <p>L'absence de règles de gabarits dans l'OAP ne permet pas un contrôle optimal de la notion d'étagement des constructions tel que prévu au projet. (...)</p>	<p>Le principe d'étagement des constructions est mentionné dans l'OAP par un principe de « dégressivité des hauteurs des constructions ». La notion d'étagement est donc bien prise en compte dans le PLU.</p>
<b>AVIS CCI SEINE-ET-MARNE</b>	
<p>(...) Après analyse du document, la CCI Seine-et-Marne émet un avis favorable avec les remarques suivantes.</p> <p>La CCI Seine-et-Marne souscrit au projet économique mis en œuvre dans le projet de PLU mais demande que soit affichée plus clairement l'armature économique et commerciale future qui en découlera. En effet, les schémas synthétiques des pages 15 et 19 du PADD doivent faire apparaître clairement l'ensemble des pôles économiques et commerciaux. La CCI Seine-et-Marne demande que ces schémas soient complétés par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le pôle commercial d'entrée de ville sud-ouest (...)</li> <li>- le pôle tertiaire du secteur centre gare</li> <li>- les box commerciaux de la rue Gabriel Mortillet au sein de la polarité Terre Ciel (...).</li> </ul> <p>La CCI Seine-et-Marne considère que la sous-destination de la restauration pourrait être autorisée en zones UDa<sub>2</sub> et UDb en complément des activités artisanales, commerciales ou de services permises, notamment le long des voies et sections de voie mentionnées sur le document graphique en tant que « linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale obligatoire ». Par ailleurs, la</p>	<p>La Ville ne souhaite pas apporter de modifications aux cartes du PADD qui ont fait l'objet d'un débat en Conseil Municipal. <b>Néanmoins, les cartes du rapport de présentation (tome 1) ont été complétées pour s'assurer que ces éléments y figurent bien.</b></p> <p>Les zones UDa<sub>2</sub> et UDb sont situées au-delà de l'axe principal du centre ville, Gambetta-Résistance-Foch (jusqu'au droit de la RD934). Il ne convient pas de développer l'activité de restauration sur ces secteurs en périphérie du linéaire de</p>

CONTENU DE L'AVIS	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte
<p>CCI souscrit pleinement à ce linéaire.</p> <p>La CCI Seine-et-Marne suggère de revoir le règlement de la zone UP afin d'y autoriser les activités économiques qui peuvent être exercées en complément ou au sein des logements et qui sont compatibles avec la vocation résidentielle de la zone. En outre, certaines activités de services, artisanales ou en bureaux peuvent être pratiquées à domicile.</p> <p>La CCI regrette que le potentiel de plateforme multimodale identifiée au SDRIF ne soit pas plus mis en avant. (...)</p>	<p>développement de la diversité commerciale. Le tissu commercial chellois est fragile et le centre ville peine à s'affirmer. Le PADD met en avant la nécessité de redynamiser le centre ville, sur le plan commercial notamment. La Ville a donc fait le choix de limiter l'éparpillement des commerces et de les concentrer le long de linéaires définis et limités.</p> <p>La logique est la même pour les choix faits dans le tissu pavillonnaire. La Ville ne souhaite pas que le tissu économique soit éparpillé sur l'ensemble du territoire communal, mais qu'au contraire, ils se concentrent dans des zones plus adaptées à ces destinations qui cohabitent souvent difficilement avec l'habitat et sont sources de nuisances (bruit, circulation, stationnement gênant) et de conflits de voisinage.</p> <p>Cet aspect doit être traité dans le cadre du protocole d'accord à l'étude entre les différents partenaires que sont la Ville de Chelles, la Communauté d'Agglomération, EPAMARNE et la SNCF. L'objectif de ce protocole d'accord est de déterminer conjointement une stratégie d'intervention pour valoriser ce secteur au travers de la mise en place d'un projet partagé, sur un modèle économique viable.</p> <p><b>Le rapport de présentation (tome 3) a été complété pour mentionner ce protocole.</b></p>
<b>AVIS DE LA SOCIETE DU GRAND PARIS</b>	
<p>(...)</p> <p>Concernant les places de parking requises pour la délivrance du permis de construire de la gare de Chelles du Grand Paris, et comme convenu à la suite de votre échange avec M. Philippe Yvin, la SGP sollicitera formellement EFFIA afin de réserver les places de parking nécessaires pour la gare du Grand Paris et ses commerces dans le parking existant au sud de la gare. (...). Ainsi, aucun complément au PLU n'est nécessaire pour les besoins de stationnement de la gare et de ses commerces.</p> <p>Concernant le règlement écrit du PLU, deux compléments apparaissent indispensables pour assurer la compatibilité du PLU avec le réseau de transport du Grand Paris (...):</p>	<p>La commune prend acte de ces éléments.</p> <p>Le projet de PLU intègre les destinations et sous-destinations issues de la refonte du Code de l'Urbanisme et du nouvel</p>

CONTENU DE L'AVIS	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte
<p>- En zone UDa1, afin d'inclure explicitement la gare parmi les constructions autorisées dans la zone, il est nécessaire d'inclure en page 21 du règlement le complément suivant : « <i>1.1.1. En UDa1 uniquement, seules sont autorisées les sous-destinations suivantes : (...) – les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris</i> » ;</p> <p>- En zone UPp, afin d'inclure explicitement la gare, ainsi que les espaces de commerces et de services dans la gare, parmi les constructions autorisées dans la zone, il apparaît nécessaire d'inclure en page 73 du règlement le complément suivant : « <i>1.1.1. En UPc, UPp, UPm et UPgr uniquement, sont autorisées les sous-destinations et occupations du sol suivantes : (...) – les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, ainsi que les locaux affectés aux commerces et aux services au sein des gares du Grand Paris</i> » ;</p> <p>(...)</p>	<p>article R.151-28 du Code de l'Urbanisme. Ainsi, parmi les sous-destinations prévues par les textes apparaissent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- « les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », sous-destination qui comprend notamment les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux et de services urbains ;</li> <li>- « les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées ».</li> </ul> <p>Ces deux sous-destinations sont autorisées en zones UDa<sub>1</sub> et UPp, ce qui permet donc la réalisation de la gare et du réseau de transport public du Grand Paris, sans nécessiter de le mentionner explicitement.</p> <p>En ce qui concerne l'activité commerciale et de services, celle-ci est aujourd'hui déclinée en plusieurs sous-destinations, notamment : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (incluant notamment les professions libérales).</p> <p>Ces sous-destinations sont effectivement autorisées en zone UDa<sub>1</sub>, mais pas en zone UPp.</p> <p><b>La SGP met en évidence, dans son courrier, une erreur matérielle. En effet, l'ensemble de l'assiette foncière du bâtiment Gare du Grand Paris, au sud du boulevard Chilpéric, doit être situé en UDa<sub>1</sub>. Cette erreur de tracé a été rectifiée sur le document graphique.</b> La modification du règlement de la zone UPp n'est donc pas nécessaire.</p>
<b>AVIS DE SEINE-ET-MARNE ENVIRONNEMENT</b>	
<p>(...)</p> <p>Nous avons noté que votre commune a classé ces zones humides en zone naturelle, qui limite les possibilités de construction.</p> <p>Toutefois, afin de renforcer la préservation des zones humides de la commune, nous préconisons de les localiser au plan de zonage, via un zonage spécifique (NZh par exemple) ou au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, pour lesquelles toute nouvelle construction ou travaux (exhaussement, remblaiement par exemple) seraient interdits, afin que le projet du Grand Paris n'ait pas d'impact sur ces</p>	<p><b>La commune a effectivement affiné le zonage des espaces naturels et agricoles selon leur nature et leur usage</b> et non plus classer en une unique zone N l'ensemble des espaces naturels et agricoles. Ce nouveau zonage permet de mieux prendre en compte les spécificités de ces espaces et, notamment, des zones humides.</p>

CONTENU DE L'AVIS	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte
<p>milieux naturels.</p> <p>(...) le SAGE Marne Confluence a réalisé une étude d'identification, de délimitation et de caractérisation des zones humides sur son territoire. Cette étude met en évidence la présence de zones humides au niveau de la Féculerie et le long du ru de Chantereine. Les résultats de cette étude peuvent être demandés au SAGE Marne Confluence.</p> <p>Par ailleurs, nous avons noté une erreur dans l'analyse de la cartographie réalisée par la DRIEE. En effet, il est indiqué que la commune de Chelles est concernée par 3 types de zones : les classes 2, 4 et 5. L'erreur porte sur la classe 4 : il s'agit bien de « zones présentant un manque d'informations » comme écrit dans le rapport, mais sur la carte, cela correspond aux zones pour lesquelles il n'y a pas de couleur.</p>	<p>La Ville de Chelles est fortement impliquée dans l'élaboration du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux « Marne Confluences ». C'est pourquoi, la révision du PLU a permis d'anticiper sa mise en vigueur et a été conçu 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 intègre la notion de zone humide.</p> <p>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.</p> <p><b>Le PLU approuvé veille, par un dispositif réglementaire adapté, à la préservation des zones humides identifiés sur les tuiles 1 et 4 du SAGE.</b></p> <p><b>La légende de la carte a été revue.</b></p>

CONTENU DE L'AVIS	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte
<p>Les zones vertes (légendées comme étant de la classe 4) correspondent en réalité à la classe 3, pour « <i>lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser</i> ».</p> <p>Aussi, nous émettons un avis favorable (...), sous réserve des modifications à apporter mentionnées précédemment. (...)</p>	<p>Dont acte.</p>
<b>AVIS DU DEPARTEMENT DE LA SEINE-ET-MARNE</b>	
<p>(...), le Département de Seine-et-Marne émet un <u>avis favorable sur votre projet de PLU</u>, sous réserve de la prise en compte des observations techniques formulées dans l'annexe ci-après. (...)</p> <p>Tout d'abord, sur la forme, le tableau page 89 du RP3 mentionne 18 emplacements réservés et seulement 16 à la page 228 du règlement. La liste présente au rapport de présentation est confuse car elle omet de préciser certains emplacements réservés n°23 à 25 et 28. Ce paragraphe devrait être complété pour une meilleure compréhension.</p> <p>(...)</p> <p>Voies Départementales <i>Servitudes d'alignement</i> (...), le nom et l'adresse du gestionnaire de ces plans doivent être remplacés par Conseil départemental, et non plus Conseil général (Hôtel du Département CS 50377 – 77010 Melun Cedex) et le PLU doit préciser le lieu de consultation de ces plans auprès de l'Agence Routière Territoriale de Meaux (1 rue des Raguins 77124 VILLENY).</p> <p>Accès sur RD L'Assemblée départementale a pris en considération un projet d'aménagement de giratoire RD34/rue A.</p>	<p>Dont acte.</p> <p><b>Le nombre d'emplacements réservés a été modifié (certains emplacements réservés sont supprimés entre l'arrêt et l'approbation à la demande de Personnes Publiques Associées ou lors de l'enquête publique). Les différentes mentions du nombre d'emplacements réservés dans les documents du PLU ont été mises en cohérence.</b> Néanmoins, il convient de préciser que, dans le dossier d'arrêt, la numérotation des emplacements réservés n'est pas continue. Le numéro des emplacements réservés correspond à celui qui avait été fixé dans le PLU de 2008. Certains emplacements réservés ayant été supprimés, la numérotation ne se suit donc plus, ce qui explique les emplacements réservés n°23 à 25 et 28 ne soient pas mentionnés. <b>Dans un souci de clarté, les emplacements réservés ont été renumérotés.</b></p> <p><b>Le nom et l'adresse du gestionnaire ont été modifiés dans la liste des servitudes. La liste précise désormais également le lieu de consultation des plans.</b></p> <p>Les infrastructures routières ne sont pas soumises à des</p>



CONTENU DE L'AVIS	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte
<p>Sarrault/chemin de Chantereine. Aussi, pour pouvoir assurer ce projet, il est nécessaire qu'au règlement de toutes zones et plus particulièrement en zones N et UP – « Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités » puisse être « autorisés, tous travaux d'affouillement et d'exhaussement d'aménagement d'infrastructures routières ». (...) Le principe doit être rappelé au RP1 pages 39, 58.</p> <p>Le PLU prévoit 5 zones à urbaniser : (...)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la zone 2AUP (...) affiche un principe d'accès vers la RD 2934 qu'il est demandé de faire figurer au schéma d'intention de la zone page 44 du RP3,</li> <li>- la zone 2AUXc d'activités (ZAC de l'Aulnoye) devra privilégier les accès Nord sur la RD 2934,</li> <li>- la zone 2AUX dite ZAC Sud-Triage (...). Les accès sur la RD34a sont bien pris en compte dans le cadre de la liaison Sud de Chelles (...).</li> <li>- la zone 2AUXa (...) débouche indirectement sur la RD 34 qu'elle impacte en termes de trafic.</li> </ul> <p>De manière générale, les zones 2AU sont subordonnées à une modification du PLU. Cependant, il convient de noter dans le rapport de présentation que les projets sont soumis à l'accord préalable de l'ART pour tout accès sur les RD.</p> <p>Pour les emplacements réservés n°1, 5, 14, 15, 17, 23, 25 inscrits au PLU et destinés à la création ou à l'élargissement de voirie se greffant sur le réseau viaire départemental, il convient de reporter dans la liste, soit le nom de la RD concernée, soit le carrefour concerné (...). De manière générale, pour tout aménagement prévu par ces ER, il convient de préciser au rapport de présentation que les accès sur RD seront à travailler en concertation avec l'ART.</p> <p>Par ailleurs, les espaces figurant l'ER 23 correspondent à des acquisitions foncières le long de la RD 34a Sud au bénéfice du Conseil départemental pour aménager la liaison sud de Chelles (DUP du 3/03/2006). Celles-ci étant en cours de finalisation, il n'y a plus lieu de faire figurer l'ER23.</p> <p><i>Entrées de ville</i> (...) L'OAP 2 présente la requalification de l'entrée de ville Sud-Ouest le long de la RD934 (...). Cette</p>	<p>autorisations de construire mais relèvent de la catégorie : « 6° infrastructures routières » dans le tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement sur les projets qui doivent être soumis à études d'impact et à enquêtes publiques.</p> <p>En outre, soit la construction de cette infrastructure routière nécessite des expropriations et il faudra prendre une déclaration d'utilité publique (DUP), soit elle n'en nécessite pas et il faudra néanmoins prendre une déclaration de projet (article L. 126-1 du code de l'environnement). Il n'y a donc pas lieu de modifier le règlement des zones N et UP.</p> <p><b>Le schéma d'intention a été modifié dans ce sens.</b></p> <p><b>Ce complément a été apporté au rapport de présentation (tome3).</b></p> <p><b>La liste des emplacements réservés a été modifiée en conséquence et le rapport de présentation complété en précisant que les accès sur RD seront à travailler en concertation avec l'ART.</b></p> <p><b>L'emplacement réservé n°23 a été supprimé.</b></p> <p><b>La justification de l'OAP 2 (tome 2 du rapport de</b></p>

CONTENU DE L'AVIS	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte
<p>reconversion de l'ancienne RN en « boulevard urbain » mérite d'être clairement affichée ainsi. Le caractère structurant de la RD934 doit être rappelé à l'OAP. Il est nécessaire pour répondre à la sécurité routière, de s'assurer de la capacité du réseau viaire à absorber le trafic induit par l'urbanisation existante et future de Chelles et ses environs (cf. RP1 page 51). Seules ces études permettront d'identifier la typologie des voies et carrefours à projeter. L'aménagement doit être identifié à l'OAP sur l'ensemble de la section et non partiellement. Ce projet urbain à enjeu local prenant en compte les transports en commun et les liaisons douces (dont il serait intéressant de compléter le maillage à l'intérieur des îlots – cf. RP p37), doit être travaillé en concertation avec l'ART de Meaux, gestionnaire du réseau viaire départemental. Pour information auprès des aménageurs, il est demandé de le notifier à l'OAP.</p> <p>Enfin, la préservation des plantations d'alignement pouvant être mise à mal par les accès des projets pourrait être notifiée à l'OAP par une rédaction appropriée dans l'attente d'un plan d'aménagement d'ensemble de la voirie.</p> <p><i>Classification d'un réseau viaire</i> Le diagnostic est relativement complet (RP1 pages 51, 175 à 196). Pour une lecture facilitée le plan de hiérarchisation du réseau viaire inscrit au RP2 (page 62) pourrait être placé à la suite du diagnostic du RP1 (p180). Ce plan doit différencier les départementales d'intérêt régional (RD34/RD934 à l'Ouest de la RD34) des autres voies du réseau départemental local. Une classification du réseau viaire par fonction est plus souhaitable que la classification systématique du réseau par propriétaire (RP2 pages 44, 62, 65).</p> <p>Par ailleurs, il serait souhaitable de préciser que les projets de requalification des RD 934, RD 34, RD 224 (RP1 page 182) en voies urbaines devront être travaillés en concertation avec l'ART.</p> <p>Le Département demande à ce que la mise à jour des plans et notamment des giratoires, soit intégrée au PLU (...).</p> <p>De même, à la page 119 du RP3, le nom RD 924 doit être modifié par RD 934.</p> <p>Bâtiments départementaux (...) <i>Zone UI</i></p>	<p><b>présentation) a été précisée dans ce sens.</b></p> <p><b>Le plan de hiérarchisation du réseau viaire a été déplacé comme demandé.</b></p> <p><b>Ce complément a été apporté.</b></p> <p>Le cadastre sur lequel est tracé le zonage du PLU est fourni par la DGI qui n'a pas encore intégré ces mises à jour.</p> <p><b>Le RP 3 a été actualisé.</b></p>

CONTENU DE L'AVIS	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte
<p>« <i>Le Chapitre 2 paragraphe II-1-1 (...) impose un recul de 3m (...)</i> ».</p> <p>La Maison départementale des Solidarités (MDS) est déjà sur un site contraint en termes de surface, il conviendrait donc d'indiquer « sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain ou de contraintes fonctionnelles et de sécurité, des implantations autres que celles définies peuvent être autorisées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone. »</p> <p>« <i>Le Chapitre 2 paragraphe II-1-2 (...)</i> »</p> <p>Cependant, compte tenu des contraintes importantes du site de la MDS, il conviendrait d'indiquer également que sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain ou de contraintes fonctionnelles et de sécurité, des implantations autres que celles définies peuvent être autorisées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.</p> <p>« <i>Le Chapitre 2 paragraphe II-3-1 (...)</i> ». Cette disposition n'est pas réaliste sur certaines toitures terrasses existantes, en effet la surcharge induite par une épaisseur de terre de 40cm peut ne pas être supportée par la structure du bâtiment. Par ailleurs, des difficultés peuvent également se présenter pour rehausser l'acrotère. Il conviendrait de prévoir une dérogation en cas de travaux sur les toitures terrasses existantes.</p> <p><i>Zone UR</i></p> <p>« <i>Le Chapitre I paragraphe I-1-4 indique que la zone UR est en partie incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) prescrit par arrêté préfectoral du 5 février 2007. Les constructions nouvelles concernées doivent donc prendre en compte l'existence de ce risque et ne sont autorisées qu'à condition que le 1<sup>er</sup> niveau habitable soit implanté au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, correspondant à la crue de référence centennale de 1910</i> ».</p> <p>(...)</p> <p>Il conviendrait donc d'indiquer que certaines activités (hors logements) des équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone pourront être implantées en dessous de la cote des plus hautes eaux connues correspondant à la crue de référence centennale de 1910.</p> <p>« <i>Le Chapitre 2 paragraphe II-1-2 (...)</i> »</p> <p>Même remarque que pour la zone UI.</p> <p>« <i>Le Chapitre 2 paragraphe II-2-1 (...) indique que dans le cas d'opérations de réhabilitation de l'enveloppe d'un bâtiment, la création d'une toiture ou d'éléments matérialisant l'aspect d'une toiture à pentes doit être recherchée.</i> »</p>	<p><b>Ces propositions ont été intégrées aux paragraphes II-1-1 et II-1-2 de toutes les zones du PLU. Cela permet en effet de mieux prendre en compte la spécificité technique et fonctionnelle des équipements publics.</b></p> <p><b>Le Chapitre 2 paragraphe II-3-2 « Dispositions particulières » de toutes les zones précisera que les dispositions du II-3-1 et du II-3-2 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et les services publics.</b></p> <p>Sur ce point, le règlement de la zone UR précise que le 1<sup>er</sup> niveau <u>habitable</u> des constructions doit être implanté au-dessus de cette cote de référence. Cette disposition ne concerne donc pas les destinations autres que l'habitation. Les équipements publics, de même que leurs halls d'accueil, locaux sanitaires et de maintenance, ne sont pas concernés par cette disposition.</p> <p><b>D'autres dispositions sont admises au chapitre 2 paragraphe II-2-1-7 « Dispositions particulières ». Néanmoins, en l'état actuel, celles-ci ne s'appliquent</b></p>

CONTENU DE L'AVIS	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte
<p>De manière générale, en fonction de la typologie du bâtiment et de son style architectural, cette disposition peut conduire à dénaturer des bâtiments contemporains. Par ailleurs, il peut être techniquement et fonctionnement compliqué de mettre en œuvre ce type de prescriptions notamment en cas de bâtiments présentant des éléments imbriqués de niveaux différents.</p> <p>« <i>Le Chapitre 2 paragraphe II-3-1 (...)</i> ». Même remarque que pour la zone UI.</p> <p>« <i>Il est aussi précisé que les espaces libres doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre de moyenne tige par 100m<sup>2</sup> de terrain.</i> » (...). Il conviendrait donc d'indiquer pour le paragraphe II-3-1 qu'il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.</p> <p>« <i>Le chapitre 2 paragraphe II-4-2 Stationnement des véhicules motorisés indique un ratio en fonction de la salle de restauration</i> ». Les collèges disposent d'une demi-pension avec une salle de restauration relativement importante. Il conviendra donc de préciser que cette disposition ne s'applique pas aux restaurants scolaires.</p> <p><i>Zone UDa<sub>1</sub></i> « <i>Le Chapitre 2 paragraphe II-1-1 (...)</i> ». Même remarque que pour la zone UI. « <i>Le Chapitre 2 paragraphe II-1-2 (...)</i> » Même remarque que pour la zone UI.</p> <p>« <i>Le Chapitre 2 paragraphe II-3-1 (...)</i> ». Même remarques qu'en UR.</p> <p>Espaces Naturels Sensibles Les deux Espaces Naturels Sensibles (ENS) régionaux et départementaux sont bien mentionnés (RP 2 pages 86 et 87) et protégés par un zonage N sur les documents graphiques. Biodiversité <i>Prise en compte du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)</i></p> <p>Rapport de présentation (RP) :</p>	<p><b>qu'aux équipements existants. Elle a été étendue à tous les équipements, existants ou futurs.</b></p> <p>Cf. ci-dessus</p> <p><b>Le Chapitre 2 paragraphe II-3-2 « Dispositions particulières » précise désormais que les dispositions du II-3-1 et du II-3-2 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et les services publics.</b></p> <p>La salle de restauration d'un équipement public ne rentre pas dans la sous-destination « restaurant » telle que définie par l'article R.151-28 du Code de l'Urbanisme, mais dans la sous-destination « Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale » dans la mesure où elle est liée au fonctionnement du collège.</p> <p>Cf. ci-dessus.</p> <p>Cf. ci-dessus.</p> <p>Cf. ci-dessus.</p> <p>Dont acte.</p>

CONTENU DE L'AVIS	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte
<p>Page 21 du RP1, les enjeux à prendre en compte, dans les milieux urbains et naturels, par le PLU de Chelles au regard du SRCE sont bien identifiés : (...)</p> <p>L'analyse des composantes de la Trame Verte et Bleue (TVB), y compris locales, semble complète (...). Cependant, (...) le parc Jousseaume n'apparaît sur aucune carte du RP1 et n'est pas cité dans la liste des parcs page 81 du RP. Sa description page 52 du RP2 témoigne d'un parc aménagé au sommet du Mont Sempin mais fermé depuis de nombreuses années. Il peut cependant être reconnu comme « réservoir de biodiversité local ».</p> <p>Les zones humides mentionnées page 17 du RP2 présentent une erreur de légende : les secteurs en vert appartiennent à des zones de classe 3 (et non 4) soit des zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide mais dont les limites sont à préciser.</p> <p>Page 27, le tableau présentant le zonage semble oublier la zone 2AUXe (développement économique sur le secteur sud triage comme indiqué page 104).</p> <p><u>Les documents graphiques (...):</u> Ces classements respectent les propriétés de ces espaces.</p> <p><u>Le règlement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- interdit toute nouvelle construction en zone inondable et en zone N (...). Toutefois, le règlement de cette zone autorise les remblaiements et exhaussements de sol liés à la gestion des terres du réseau de transport public du Grand Paris, ce qui risque notamment de perturber les espèces floristiques et faunistiques de ces sites.</li> </ul> <p>En parallèle, il est apprécié que le règlement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- impose une ouverture ponctuelle en bas de clôture (...);</li> <li>- exige un traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis (...).</li> </ul> <p>Les Orientations d'Aménagement et de Programmation vont engendrer la création de nombreuses liaisons douces ainsi que la conservation ou réhabilitation d'espaces verts.</p> <p>De manière globale, ce PLU prend en compte les éléments naturels supports de la Trame Verte et Bleue et la fonctionnalité des continuités écologiques dans ses différentes pièces : (...). Les incidences de</p>	<p><b>Le rapport de présentation a été complété.</b></p> <p><b>La légende de la cartographie a été modifiée.</b></p> <p><b>Il s'agit d'une erreur matérielle. Le secteur Sud Triage est classé en 2AUX et non en 2AUXe. Le tome 3 du rapport de présentation a été corrigé en conséquence.</b></p> <p>Dont acte.</p> <p><b>Il convient effectivement de différencier les divers espaces naturels en fonction de leur nature et de leur usage. Ainsi, la possibilité de remblaiement et d'exhaussement des sols est désormais limitée à des secteurs particuliers en lien avec le réseau de transports publics du Grand Paris et ne concerne donc plus toute la zone N.</b></p> <p>Dont acte.</p>

CONTENU DE L'AVIS	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte
<p>l'urbanisation sur la Trame Verte et Bleue paraissent donc limitées notamment par la conservation de la majorité des composantes naturelles du territoire. (...) La seule conséquence fortement négative de ce PLU réside dans l'autorisation de remblaiements et d'exhaussements des sols des sites naturels.</p> <p><i>Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR)</i> A la page 188 du RP1, le chapitre sur le réseau piétonnier n'évoque pas les chemins inscrits au PDIPR par délibération communale du 28 mai 2010 (validée par l'Assemblée départementale le 29 novembre 2013). (...) L'inscription de ces cheminements au PDIPR pourrait être envisagée ainsi qu'une carte de l'ensemble des cheminements piétons, inscrits ou non au PDIPR (cf. sentes et chemins mentionnés pages 57 et 58 du RP2).</p> <p>Déplacements</p> <p><i>Transports en commun</i></p> <p><u>Rapport de présentation</u></p> <p>Au chapitre « 2.2.3.3. La déclinaison du PDUIF à l'échelle locale : les plans locaux de déplacements (PLD) » le document pourrait préciser qu'il n'existe pas de PLD sur le territoire et indiquer l'existence ou non d'une démarche PLD à venir.</p> <p>Le document indique qu'un prolongement du RER E à l'Est est en cours d'étude (chapitre 7.4.1 Les grands projets de transports ferrés franciliens). A la connaissance du Département, cette étude n'a pas démarré. Le document pourrait, par contre, préciser que le SDRIF prévoit le prolongement du RER E jusqu'à Meaux après 2030.</p> <p>La partie « 7.4.2 adapter les dessertes de bus » pourrait être mise à jour avec notamment, la date de mise en service du réseau Apolo 7 restructuré, les modifications du service de Transports à la Demande (TAD), etc.</p> <p>Le chapitre « 7.5.3. Un parc de stationnement de plus en plus saturé » pourrait également être mise à</p>	<p>Cf. réponse ci-dessus.</p> <p><b>Le rapport de présentation a été modifié en conséquence.</b></p> <p><b>Les différents compléments ont été apportés au rapport de présentation lorsque les informations étaient disponibles.</b></p>

CONTENU DE L'AVIS	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte
<p>jour en intégrant notamment les effets du Pass Navigo unique sur la fréquentation du parc relais de la gare.</p> <p><u>Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)</u> L'axe 3 du PADD « Des déplacements facilités » pourrait être complété par une cartographie, localisant les orientations sur le territoire de la commune.</p> <p><u>Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) 1</u></p> <p>Les emprises prévues dans le PLU pour la gare routière doivent permettre une extension de celle-ci à moyen terme, compte tenu de l'implantation de la future gare du Grand Paris à venir.</p> <p><i>Modes actifs</i> Les liaisons douces prévues au RP1 page 186 pourraient être présentées sur un plan plus grand et plus lisible. Il aurait été, par ailleurs, intéressant de créer une OAP thématique sur ce sujet. Le stationnement vélos est bien pris en compte au règlement.</p> <p><i>Stationnements</i> La problématique du stationnement des véhicules légers, brièvement présentée au RP1 page 194 ne permet pas d'identifier les besoins et leur localisation.</p>	<p>La commune ne souhaite pas apporter de modifications à son PADD qui a fait l'objet d'un débat en Conseil municipal. Tel que précisé précédemment, le rapport de présentation sera complété. Une étude globale de circulation et de stationnement a, en outre, été lancée récemment et viendra alimenter le PLU.</p> <p>Le PLU prévoit un périmètre d'attente. Une étude globale de circulation et de stationnement est également engagée par la commune, parallèlement à la révision du PLU.</p> <p>Le choix de la commune ne s'est pas porté sur l'intégration d'OAP thématique.</p> <p><b>Le diagnostic a été complété sur ce point afin d'être conforme avec le Code de l'Urbanisme.</b></p>
AVIS DE LA DIRECTION GENERALE DE L'AVIATION CIVILE	
<p>(...) La commune de Chelles est intéressée par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les servitudes aéronautiques de dégagements de l'aérodrome de Chelles-le-Pin – approuvées le 10 janvier 1990 ;</li> <li>- le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Chelles-le-Pin – approuvé le 18 octobre 1991 ;</li> <li>- les servitudes radioélectriques contre les obstacles du centre de Paris-Nord-Coubron, Plan STNA n°1038 du 06.02.89 – approuvées le 15 février 1991.</li> </ul> <p>(...) J'ai pu en constater la présence sur le projet de PLU révisé envoyé. (...) Je n'ai pas d'autres observations à formuler dans le cadre de cette consultation. (...)</p>	<p>Dont acte.</p>

CONTENU DE L'AVIS	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte
<b>AVIS DU STIF</b>	
<p>(...) Il apparaît que le règlement actuel de la commune de Chelles n'est pas totalement compatible avec plusieurs prescriptions ou recommandations du PDUIF. Le tableau d'analyse joint explicite les modifications qu'il conviendrait d'apporter au projet de règlement du PLU de la commune.</p> <p>(...) Modification du règlement nécessaire ?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Norme plafond pour les constructions à usage de bureaux : oui, pour instaurer des normes plafonds pour les bureaux qui soient conformes à la prescription du PDUIF dans les zones où les bureaux sont autorisés. Il faudra alors veiller à la cohérence avec les normes planchers éventuelles.</li> <li>- Norme plancher pour les constructions à usage d'habitation : oui, <u>si désiré par la commune</u>, pour instaurer une norme conforme à la recommandation du PDUIF dans les zones UP, UX, UXT et 1AUP.</li> <li>- Stationnement vélo dans les constructions à usage de bureaux : oui, pour instaurer une norme vélos dans la zone UAL où les bureaux sont autorisés.</li> <li>- Stationnement vélo dans les constructions à usage d'activité, commerces de plus de 500m<sup>2</sup> de surface de plancher, industries et équipements publics : oui, <u>le cas échéant</u>, pour instaurer une norme vélo conforme à la prescription du PDUIF pour les activités artisanales, commerces de plus de 500m<sup>2</sup> de surface de plancher, industries, entrepôts et équipements publics, dans les zones où ces constructions sont autorisées (notamment pour les zones UI, UP et UR).</li> <li>- Stationnement vélo dans les établissements scolaires : oui, pour instaurer une norme vélos conforme à la prescription du PDUIF pour les établissements scolaires dans les zones où ils sont autorisés et, <u>si désiré par la commune</u>, pour tenir compte de la recommandation du PDUIF pour les collèges, lycées et enseignement supérieur.</li> </ul>	<p><b>La commune a effectivement corrigé le règlement pour intégrer les normes de stationnement obligatoires qui concernent :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>pour le stationnement des véhicules motorisés : l'instauration de normes plafond pour les constructions à usage de bureaux dans toutes les zones où cette destination est autorisée, en veillant à la cohérence avec les normes plancher ;</b></li> <li>- <b>pour le stationnement vélo : les constructions à usage de bureaux (y compris en UAL), les constructions à usage d'activité, commerces de plus de 500m<sup>2</sup> de surface de plancher, industries et équipements publics, pour les établissements scolaires.</b></li> </ul> <p>Toutefois, la Ville ne souhaite pas intégrer la recommandation du STIF de limiter la norme de stationnement des véhicules motorisés pour les logements à une place. De même, la recommandation du PDUIF pour les collèges, lycées et enseignement supérieur ne sera pas prise en compte.</p>
<b>AVIS DU GROUPE AEROPORT DE PARIS (ADP)</b>	
<p>(...) Nous vous présentons, ci-après, nos observations relatives à ce projet.</p> <p>(...) <u>Rapport de présentation et PADD</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Expliciter les conséquences sur le fonctionnement et le développement de l'aérodrome de Chelles de son maintien en tant que « continuité ouverte » (RP 1 – page 171) et rétablir le tracé</li> </ul>	<p>L'expression « Continuité ouverte » telle qu'employée dans le rapport de présentation du PLU ne signifie pas « non close » et « libre d'accès ». Il s'agit d'espaces non bâtis et végétalisés, ici la partie enherbée de l'aérodrome, qui font partie des composantes du croissant vert identifié dans le SDRIF 2030. Le tracé de la liaison verte figurant sur la carte de synthèse de l'axe 1 du PADD sera revu pour correspondre</p>



CONTENU DE L'AVIS	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte
<p>de la liaison verte telle qu'indiquée dans le SDRIF 2030 sur la carte de synthèse de l'axe 1 du PADD (page 7).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Modifier la rédaction relative aux contraintes posées par les servitudes aéronautiques (RP 1 – page 143).</li> </ul> <p><u>Plan de zonage et règlement de zones</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Confirmer l'emplacement réservé n°1 situé sur l'emprise aéroportuaire et affecté à l'agrandissement de l'équipement scolaire Chappé (plan de zonage et règlement de zones page 228)</li> <li>- Conforter les activités aéronautiques et les activités liées ou non à l'aéronautique sur l'aérodrome de Chelles-le-Pin en ajustant les règles des zones UZA et NZa aux spécificités de l'aéroport.</li> <li>- Renforcer la sécurité de l'aérodrome de Chelles-le-Pin, le péril animalier en particulier, par l'exclusion d'essence d'arbres ou de plantes déconseillées à proximité d'un aérodrome.</li> </ul> <p>(...)</p>	<p>à celui indiqué par le SDRIF.</p> <p><b>La page 143 du RP1 a été modifiée pour tenir compte de cette remarque.</b></p> <p><b>Il s'agit d'une erreur matérielle qui a été corrigée dans le dossier soumis à approbation. La partie de l'emplacement réservé n°1 située sur l'emprise aéroportuaire a été supprimée. La délimitation entre l'emplacement réservé n°1 et l'emplacement réservé n°21 a également été revue.</b></p> <p><b>La zone UZ reprend désormais la rédaction spécifique telle que rédigée au PLU de 2008.</b> Par contre, la zone NZa est une zone naturelle correspondant aux pistes et dégagements enherbés pour laquelle la Ville souhaite conserver la rédaction issue, de la même manière, du PLU de 2008.</p> <p>Concernant l'emprise au sol, le pourcentage maximal de 2% en NZa ne semble pas de nature à entraver les besoins de la navigation et de la sécurité aérienne. Le règlement de la zone NZa a été repris du PLU de 2008.</p> <p><b>La liste des plantes à éviter sur un aérodrome élaborée par la DGAC, ainsi que le lien permettant la consultation du guide technique ont été annexés au PLU.</b></p>
<b>AVIS DE VOIES NAVIGABLES DE France (VNF)</b>	
<p>(...)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>I- Les éléments qui s'imposent au PLU</li> <li>A- Eléments concernant le domaine public fluvial géré par VNF</li> </ul> <p>(...)</p>	

CONTENU DE L'AVIS	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte
<p>Toute installation de matériel fixe ou mobile sur le domaine public fluvial devra faire l'objet d'une convention d'occupation temporaire du domaine public fluvial avec Voies Navigables de France.</p> <p>Les prises d'eau et les rejets en rivière de Marne devront faire l'objet d'une convention d'occupation temporaire du domaine public fluvial avec Voies Navigables de France et sont assujettis à la taxe sur les ouvrages hydrauliques.</p> <p>B- Limites du domaine public fluvial Le code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP), et notamment son article L 2111-9, précise les limites du domaine public fluvial ; les dispositions correspondantes qu'il y a lieu de faire figurer au PLU figurent en annexe 1. (...)</p>	<p>Dont acte..</p> <p><b>La liste des servitudes d'utilité publique a été modifiée en conséquence.</b></p>
<b>AVIS DE L'AGENCE REGIONALE DE SANTE (ARS)</b>	
<p>(...) Après étude du dossier, mes remarques sur le plan sanitaire sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ S'agissant de la qualité des sols :</li> </ul> <p>Au vu du nombre important de sites industriels ou activité de service potentiellement pollués sur la commune, le pétitionnaire devra s'assurer de la compatibilité de l'état des milieux avec les usages futurs pour l'ensemble de ces sites. Conformément à la réglementation du 8 février 2007 relative aux modalités de gestion et de réaménagement des sites pollués.</p> <p>L'exhaustivité des inventaires nationaux n'étant pas assurée, avant tout projet d'aménagement au sein de la commune, il convient également de se référer aux données documentaires et historiques de la commune (...).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ S'agissant des risques technologiques : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le risque industriel :</li> </ul> </li> </ul> <p>(...) Le pétitionnaire devra mettre la liste des ICPE à jour.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le risque de transports de matières dangereuses (TMD) :</li> </ul>	<p><b>Ces précisions ont apportées au rapport de présentation.</b></p> <p><b>La liste a été mise à jour à partir des données disponibles.</b></p>

CONTENU DE L'AVIS	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte
<p>(...) Pour maintenir ce haut degré de protection des populations, l'article L.555-16 du code de l'environnement prévoit l'instauration de servitudes d'utilité publique (SUP) afin d'assurer la maîtrise des risques à proximité des canalisations de transport de matières dangereuses.</p> <p>(...) Conformément à l'instruction du 15 avril 2013 relative à l'urbanisme à proximité des lignes de transport électrique, il est recommandé que les populations sensibles les plus proches de ces lignes électriques ne perçoivent pas de 1 µT d'ondes électromagnétiques et soient situées à plus de 100 mètres de ces lignes.</p> <p>➤ S'agissant de la qualité de l'air :</p> <p>(...) La commune se situe dans une zone sensible pour la qualité de l'air. (...) La végétalisation des espaces publics doit prendre en compte le caractère allergisant des pollens de certaines espèces. Une liste d'arbres d'ornement à caractère allergisant est disponible sur le site internet du réseau national de surveillance aérobiologique (<a href="http://www.pollens.fr">www.pollens.fr</a>). De plus, un guide d'information « végétation en ville » est disponible sur le site <a href="http://www.vegetation-en-ville.org">http://www.vegetation-en-ville.org</a>.</p> <p>➤ S'agissant des nuisances sonores :</p> <p>(...) Pour rappel, le PLU constitue un outil de prévention permettant de prendre en compte, en amont, les contraintes acoustiques liées à l'implantation des voies de circulation, mais aussi d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou d'équipements de loisirs.</p> <p>Le PLU doit notamment permettre d'anticiper les nuisances provoquées par les établissements ou locaux recevant du public et diffusant à titre habituel de la musique amplifiée (discothèques, bars musicaux) en réservant leur implantation dans des zones éloignées des quartiers habités, en vue de diminuer les risques de nuisances intempestives générés à proximité (circulation de véhicules, comportements bruyants) et de prévenir les procédures conflictuelles entre riverains.</p> <p>Il pourrait en outre être rappelé que les établissements ou locaux recevant du public diffusant à titre habituel de la musique amplifiée doivent faire réaliser des études d'impact de façon à limiter le niveau de la pression acoustique tant à l'intérieur qu'à l'extérieur des établissements conformément aux articles R.571-25 et suivants du Code de l'environnement. Les dispositions en matière de lutte contre les bruits de voisinage sont par ailleurs définies par le Code de la santé publique (articles R. 13334-30 et suivants).</p>	<p>Dont acte.</p> <p><b>Des précisions ont été apportées au rapport de présentation.</b></p> <p><b>Des précisions ont été apportées au rapport de présentation.</b></p>

CONTENU DE L'AVIS	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte
<p>Je rappelle enfin que l'OMS a élaboré des valeurs guides à ne pas dépasser dans les logements, les établissements d'enseignement ainsi que d'autres types d'établissements afin de se prémunir des risques liés au bruit.</p> <p>➤ S'agissant de l'eau destinée à la consommation humaine (EDCH) : Les informations fournies par le pétitionnaire sont exactes (pages 25 et 26) mais nécessitent des informations supplémentaires. (...) Les renseignements concernant les captages sont à compléter. Mes services précisent qu'il existe 4 forages privés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- deux forages appelés « Source Chanteraine » en exploitation depuis 1968 et 1972, (...), recensés par le pétitionnaire ;</li> <li>- un forage en cours d'autorisation d'exploitation, datant de 2015 appelé « source Noémie » (BSS n°01842X0307/F) ; nouvelle codification : BSS000PL JR),</li> <li>- un autre non exploité.</li> </ul> <p>Ces captages présents sur la commune de Chelles appartiennent notamment à la société « Chanteraine ». De même, le suivi des captages de la source Chanteraine a été centralisé au niveau de l'ARS du Val-d'Oise.</p> <p><u>En conclusion :</u> Cette évaluation environnementale est complète et bien conçue. Le projet arrêté de PLU de la commune de Chelles aborde bien la qualité des sols, les nuisances sonores, la qualité de l'air ainsi que la qualité de la ressource en eau potable. Les enjeux sanitaires ont été identifiés. Des mesures prises pour éviter, réduire et compenser les conséquences de l'application du PLU ont été proposées, bien que certaines mesures peuvent paraître limitées compte tenu des incidences identifiées. Il faudra donc prévoir une approche approfondie en matière de gestion des risques sanitaires. De même, le pétitionnaire devra rester vigilant à l'impact du projet du PLU sur la santé de ses administrés, notamment en ce qui concerne la qualité du sol, de l'air et de l'ambiance sonore.</p>	<p><b>Ces précisions ont été apportées au rapport de présentation.</b></p> <p>Dont acte.</p> <p>Cf. réponses ci-dessus.</p>

CONTENU DE L'AVIS	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte
<b>AVIS DE LA CHAMBRE DES METIERS ET DE L'ARTISANAT</b>	
<p>(...) Dans le cadre de l'arrêt du projet de révision du PLU de votre commune, nous vous informons que la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Seine-et-Marne émet un avis favorable. Toutefois, nous formulons certaines remarques et nous vous prions de bien vouloir les prendre en compte.</p> <p>(...) Règlement</p> <p>&gt; Le règlement met en avant l'importance du maintien des linéaires artisanaux et commerciaux (...). La CMA77 est en accord avec cette volonté (...).</p> <p><i>Il pourrait alors être envisagé d'imposer des quotas comme pour le logement. De ce fait, un pourcentage de surface de plancher, variable en fonction des caractéristiques des secteurs, serait impérativement consacré à de l'activité artisanale et pourrait également porter sur une obligation d'activités différentes, à l'image de ce qui se fait pour promouvoir la mixité sociale.</i></p> <p>&gt; Concernant le caractère de la zone UXT, il est stipulé à la page 145 que cette zone est « dédiée aux activités industrielles et artisanales ». A la page 146, l'artisanat n'est pas explicitement autorisé dans l'ensemble de la zone UXT. (...) De ce fait, la CMA77 souhaiterait que l'activité artisanale soit autorisée de manière plus claire, comme suit « l'artisanat » ou « l'industrie et l'artisanat ».</p>	<p>Cette solution, si elle est pertinente pour promouvoir le développement de l'artisanat, semble complexe à mettre en œuvre en termes d'instruction des autorisations de construire et de réalisation effective des programmes. La Ville ne souhaite pas aller jusque là dans son PLU révisé. Dans son document d'urbanisme révisé, la Ville a déjà fait un 1<sup>er</sup> pas important pour traduire sa politique de développement économique qui n'était jusqu'alors pas retranscrite de manière aussi précise d'un point de vue réglementaire. La Ville attend donc d'avoir un retour sur ces 1<sup>ères</sup> avancées réglementaires avant d'aller plus loin.</p> <p>Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, les articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'urbanisme précisent les nouvelles destinations et sous-destinations que le PLU peut réglementer. L'arrêté du 10 novembre 2016 vient préciser les définitions et le contenu de ces sous-destinations. Ainsi, il indique que la sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie.</p> <p>C'est précisément ce type d'activités artisanales que la Ville souhaite voir s'implanter en zone UXT.</p> <p>Toujours selon l'arrêté du 10 novembre 2016, la sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les</p>

CONTENU DE L'AVIS	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte
<p>&gt; Le secteur 2AUXa est « <i>destiné à l'implantation d'activités artisanales et commerciales</i> » (page 189). La CMA77 préconise un développement des activités artisanales plutôt que des activités purement commerciales sur ce secteur. Ceci paraît d'autant plus pertinent qu'il existe actuellement certaines problématiques liées aux nuisances produites par des activités artisanales (secteur du bâtiment) au sein de zones pavillonnaires de la commune. (...)</p> <p>La CMA77 souhaite mettre en avant la problématique actuelle du maintien et du développement d'un tissu artisanal qui se heurte à la pénurie d'offre de locaux adaptés. (...)</p>	<p>constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services. Cette sous-destination est autorisée dans le secteur UXTc. La Ville souhaite en effet le renforcement des polarités commerciales et artisanales existantes et éviter la dispersion de ce type d'activités. Elle entend également concentrer les activités industrielles (dont artisanales du secteur de la construction et de l'industrie), génératrices de nuisances, dans des zones dédiées où les infrastructures sont adaptées à ce type d'activités. L'ouverture de ces zones à la sous-destination « artisanat et commerce de détail » induit un développement du commerce au détriment des activités artisanales et industrielles, comme cela a été constaté au cours des dernières années. La Ville souhaite que la zone UXT conserve sa vocation principale d'activités tournées vers les PME-PMI et TPE-TPI.</p> <p>L'objectif est effectivement de pouvoir disposer d'un petit pôle artisanal permettant de répondre à une certaine demande. Mais il y a aussi une attente des riverains des quartiers des Coudreaux Est et de Chantereine de pouvoir disposer d'une offre commerciale de type superette.</p>
<b>AVIS DE L'OPH 77</b>	
<p>(...) Par la présente, j'ai l'honneur de porter à connaissance que la réalisation de la réhabilitation de la résidence Saint-Hubert est programmée à court terme et qu'à plus long terme la construction d'un, ou plusieurs, bâtiments est envisagée sur le site.</p> <p>(...)</p> <p>Aussi, je vous serai reconnaissant de bien vouloir me confirmer que le classement du site en qualité de Parc Urbain Paysager ne grèvera pas le potentiel de l'emprise en termes de résolution des problématiques liées à la réalisation :</p>	<p>La zone UR est par définition une « zone dédiée aux ensembles d'habitat collectif pouvant faire l'objet d'une réhabilitation, d'un renouvellement ou d'une optimisation de leur foncier ».</p> <p>L'identification d'un Parc Urbain Paysager (PUP) sur le plan de zonage, au cœur de l'espace ouvert situé entre la rue Eterlet et la rue Schlosser, implique la nécessité de conserver</p>

CONTENU DE L'AVIS	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte
<ul style="list-style-type: none"> <li>- de la réhabilitation,</li> <li>- d'aménagements extérieurs (parking, locaux poubelles spécifiques...),</li> <li>- d'une future construction neuve, dans le cadre de la densification du site.</li> </ul> (...)	<p>un espace de respiration dans le tissu urbain constitué. Tel que prescrit aux dispositions générales du règlement et aux dispositions applicables à la zone UR, les constructions peuvent y être autorisées, à condition de préserver la qualité paysagère du lieu et de limiter l'imperméabilisation des sols. Une éventuelle étude pour une nouvelle construction devra rechercher un positionnement de bâti répondant le mieux à ces considérations.</p>
AVIS DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION PARIS VALLEE DE LA MARNE (CAPVM)	
(...) <p>Cette analyse me porte à émettre un <u>avis favorable avec réserves</u> sur votre projet de PLU. (...)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le PLH de l'ex CA Marne-et-Chantereine n'a pas été adopté et n'est donc pas opposable, il convient de mentionner « le projet de PLHi ». En outre, pour votre parfaite information, la CA Paris Vallée de la Marne a lancé la démarche de PLHi par délibération du Conseil Communautaire du 4 avril 2017.</li> <li>- En zones pavillonnaires (UP), la marge de recul de 15m par rapport à la limite de fond de parcelles permet de préserver les voisinages et les vis-à-vis. En revanche, cette disposition limite beaucoup l'évolution de quelques îlots peu profonds ainsi que des terrains en angle. Il serait opportun d'assouplir cette règle de recul de fond de parcelle qui ne permet plus, dans certains secteurs, la moindre évolution du tissu pavillonnaire.</li> </ul>	<p><b>Le rapport de présentation a été modifié en conséquence.</b></p> <p>Les avis et observations émis sur le projet ont fait apparaître divers questionnements sur l'application des règles de la zone UP dans des circonstances particulières d'organisation foncière et du bâti existant.</p> <p><b>Certaines rédactions réglementaires ont ainsi été précisées afin, d'une part, de limiter certaines interprétations, d'autre part, de mieux prendre en compte les particularités des tissus urbains constitués, telles que :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les conditions de retrait par rapport au fond de parcelle ;</li> <li>- les règles d'implantation sur les terrains d'angle ou peu profonds...</li> </ul> <p><b>Ainsi, et sans remettre en cause l'objectif urbain défini par la règle, divers ajustements permettent d'en assouplir et d'en préciser certains aspects.</b></p>

CONTENU DE L'AVIS	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les mentions relatives au projet d'aire d'accueil des gens du voyage figurant dans le rapport de présentation ne sont pas actualisées et donc fausses.</li> <li>- La CA Paris Vallée de la Marne rappelle néanmoins que l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme précise que les PLU doivent prévoir les besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat. Or, aucun zonage du projet de révision du PLU ne permet de réaliser, en l'état, l'aire d'accueil des gens du voyage. Les études menées pour la recherche d'un nouveau site sont menées en relation avec la commune de Chelles mi-2014. La CA Paris Vallée de la Marne rappelle l'obligation légale de réaliser cet équipement sur la commune. A ce titre, une fois la localisation consolidée, le projet de révision du PLU, s'il est approuvé en l'état, devra être modifié, lors d'une prochaine révision ou modification, pour permettre l'implantation de cet équipement.(...)</li> </ul>	<p><b>Cette partie du rapport de présentation a été actualisée pour tenir compte des avancées récentes du projet d'aire d'accueil des gens du voyage.</b></p> <p>L'étude de site est menée actuellement en relation avec la Sous-Préfecture, la Communauté d'Agglomération Paris-Vallée de la Marne et la ville de Vaires-sur-Marne. Le PLU devra intégrer le moment venu la prise en compte de ce projet d'aire d'accueil des gens du voyage.</p>
<b>AVIS DU SYNDICAT MIXTE DE GEOTHERMIE DE CHELLES</b>	
(...) Nous n'avons pas d'observations à formuler sur l'ensemble du dossier de projet de PLU. (...)	Dont acte.
<b>AVIS DE MARNE ET CHANTEREINE HABITAT</b>	
(...), je vous informe que j'ai pris connaissance du projet de révision du PLU de la Ville de Chelles sur lequel je n'ai aucune remarque à formuler. (...)	Dont acte.
<b>AVIS DE LOGEMENT FRANCILIEN</b>	
(...) Logement Francilien n'a pas de remarque à formuler vis-à-vis du projet présenté. (...)	Dont acte.
<b>AVIS DE LA CDPENAF</b>	
<p>(...) La commission s'est réunie le jeudi 27 avril 2017 pour examiner ce projet (...).</p> <p><i>Au final, la commission a rendu un <u>avis favorable</u> sur votre projet de PLU, au regard de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, à l'exception de la zone 2AUp, actuellement occupée par une exploitation horticole pour laquelle la commission rend un <u>avis défavorable</u>. La commission demande le maintien d'une activité agricole urbaine avec la recherche de partenaires.</i></p>	<p>Les propriétaires se sont rapprochés de la commune avec leurs conseils pour envisager une urbanisation des terrains dès lors que leur exploitant allait cesser leur activité.</p> <p>Ce secteur n'a pas été identifié dans le cadre de la révision du PLU comme un secteur à forts enjeux de développement urbain. Le schéma d'intention qui accompagne le classement en zone 2AU traduit la volonté de la commune d'y voir se développer, à moyen terme, un tissu pavillonnaire paysager et</p>



CONTENU DE L'AVIS	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte
<p><i>Elle demande également le reclassement des parcelles agricoles au sein d'une zone agricole indiquée A et non N, zone réservée aux espaces naturels.</i></p> <p><i>Enfin, elle recommande à la commune de réfléchir à la mise en place d'outils de protection des espaces naturels, agricoles périurbains (PPEANP). (...)</i></p>	<p>de qualité contribuant à diversifier le parc de logements, sans miter le Croissant Vert du Nord de la commune.</p> <p>Néanmoins, lors du passage en Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), l'Etat a demandé le classement de ce site en zone A afin de pérenniser la vocation agricole de cet espace.</p> <p>Depuis plusieurs années déjà, la commune étudie en partenariat avec la SAFER et l'Agence des Espaces Verts (AEV) les potentialités de développement de l'agriculture périurbaine à Chelles. Ce site n'a jamais été identifié comme un site potentiel. En effet, il est ceint par le tissu pavillonnaire et difficile d'accès. Des secteurs plus à même d'accueillir ce type d'activités ont été identifiés sur le secteur du Montguichet, au Nord de la commune.</p> <p>Les serres horticoles n'ont actuellement pas de repreneur, ce malgré les recherches de l'actuel propriétaire. La Ville, comme les propriétaires, ne souhaitent pas que ce secteur devienne une friche. D'autant plus que la commune souhaite requalifier l'axe d'entrée de ville Est (avenue du Gendarme Castermant) à proximité du site. Il est donc nécessaire d'avoir un vrai projet sur ce site.</p> <p>La commune s'est donc rapproché des services de l'Etat afin d'exposer et d'argumenter en faveur de l'évolution de cet espace vers un développement urbain mesuré et totalement intégré à un projet urbain paysager.</p> <p><b>Le zonage des espaces naturels et agricoles a été revu. Comme demandé, les principaux espaces agricoles ont été sortis de la zone naturelle pour faire l'objet d'un classement en zone agricole, pour mieux prendre en compte la nature et l'usage de ces espaces.</b></p> <p>Dont acte.</p>

CONTENU DE L'AVIS	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte
<b>AVIS DE LA MRAe – Avis délibéré de la Mission Régionale de l’Autorité environnementale d’Ile-de-France sur le projet de Plan Local d’Urbanisme (PLU) de Chelles (77) arrêté le 31 janvier 2017</b>	
<p>(...)</p> <p style="text-align: center;"><b>Synthèse de l’avis</b></p> <p>(...)</p> <p>Après examen du dossier transmis, la MRAe constate que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les enjeux environnementaux, propres à orienter les choix d’aménagement et à fixer des critères d’évaluation du PLU révisé ne sont pas suffisamment caractérisés ;</li> <li>- les choix retenus pour établir le projet d’aménagement communal porté par le PLU au regard notamment des enjeux environnementaux ne sont pas suffisamment justifiés ;</li> <li>- l’analyse des incidences ne lui permet pas de conclure à la bonne prise en compte des enjeux environnementaux par le document d’urbanisme.</li> </ul> <p>En particulier, l’analyse attendue de la susceptibilité d’impacts sur l’environnement et la santé au regard des motifs visés dans la décision n°78-022-2016 du 23 septembre 2016 n’est pas suffisamment traitée. Ces motifs concernaient :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la construction de 200 logements par an permettant une augmentation de la population de 7% à l’horizon 2030 et le développement d’activités économiques (nuisances sonores, qualité de l’air notamment à proximité d’infrastructures ferroviaires et routières) ;</li> <li>- la mise en œuvre de la plupart de ces orientations en zones inondables, notamment lors de crues de la Marne ;</li> <li>- l’ouverture à l’urbanisation de 64ha pour permettre la création de zones d’activités économiques dont : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 4ha d’espaces naturels en partie boisés situés sur « l’Arc vert nord » identifié comme corridor écologique dans le SRCE et dans le SDRIF ;</li> <li>• 60ha (partie de l’ancienne gare de triage) pour lesquels les actuelles fonctionnalités écologiques n’étaient pas décrites.</li> </ul> </li> </ul> <p>La MRAe recommande donc que le dossier soit complété pour mieux répondre aux obligations de l’évaluation environnementale, compte tenu des enjeux environnementaux prégnants sur le territoire qui ont motivé la décision d’obligation d’évaluation environnementale, et notamment de mieux justifier certains choix d’aménagement.</p> <p>La MRAe recommande en particulier que le dossier justifie comment les différents projets portés par le</p>	<p>Les différentes recommandations, détaillées ci-après, visent à étoffer les documents du PLU, notamment l’évaluation environnementale. <b>Elles ont été prises en compte dans la mesure du possible.</b> Les justifications des choix retenus par la Ville seront étoffées lorsque les données sont disponibles.</p>

CONTENU DE L'AVIS	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte
<p>PLU intègrent les problématiques environnementales telles que le risque d'inondation, le bruit ainsi que la préservation des milieux naturels et des continuités écologiques, même si un certain nombre de ces projets étaient déjà prévus par le PLU en vigueur.</p> <p style="text-align: center;">Avis détaillé</p> <p>1. Préambule relatif au présent avis (...)</p> <p>2. Principaux enjeux environnementaux (...)</p> <p>3. Analyse du rapport environnemental</p> <p>3.1 <i>Avis sur la conformité du rapport environnemental aux prescriptions du Code de l'Urbanisme</i> (...) <i>La MRAe recommande d'approfondir, dans le rapport de présentation du PLU, les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU ainsi que l'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis.</i></p> <p>3.2 <i>Avis sur la qualité et la pertinence des informations contenues dans le rapport de présentation</i></p> <p>3.2.1 <i>Articulation avec les autres planifications</i> (...) <i>La MRAe recommande de renforcer la présentation de l'articulation du projet de PLU avec le SDAGE, le PGRI, le SRCE et le PDUIF.</i></p> <p>3.2.2 <i>Etat initial de l'environnement</i> (...) <i>La MRAe recommande de renforcer, dans la présentation de l'état initial de l'environnement, la caractérisation des risques d'inondation.</i> (...) <i>La MRAe recommande de compléter les investigations des milieux naturels sur les sites à urbaniser dans</i></p>	

CONTENU DE L'AVIS	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte
<p><i>le cadre du projet de PLU.</i> (...) <i>La MRAe recommande d'actualiser et commenter les cartes du bruit figurant dans l'état initial et de présenter ces cartes d'une part le jour, d'autre part la nuit, des trois types d'infrastructure (route, rail, aéroport).</i></p> <p>3.2.3 Etat initial de l'environnement (...) <i>La MRAe recommande de détailler les incidences négatives du PLU sur l'environnement et de préciser les mesures énumérées en vue de les éviter, de les réduire, de les compenser, notamment sur l'exposition aux risques d'inondation, au bruit et aux pollutions atmosphériques.</i> (...)</p> <p>3.2.4 Justifications du projet de PLU (...) <i>La MRAe recommande d'exposer en quoi les options du projet de PLU sont justifiées notamment au regard de leurs impacts sur l'environnement, notamment l'ouverture à l'urbanisation du secteur des Coudreaux Est et la réalisation de voies routières nouvelles dans l'Arc Vert Nord, ainsi que l'implantation de nouveaux logements le long de certaines infrastructures particulièrement bruyantes (voie ferrée, RD 934).</i></p> <p>3.2.5 Suivi (...) <i>La MRAe recommande de renforcer le suivi des flux de circulation (automobiles, transport en commun, modes doux) empruntant les principaux axes routiers desservant ce pôle ainsi que des niveaux de bruit et de pollution à leurs abords.</i></p> <p>3.2.6 Résumé non technique et méthodologie suivie (...) Toutefois, il ne montre pas la manière dont la dimension environnementale a été intégrée au fur et à mesure de l'élaboration du projet de PLU. (...)</p> <p>4. Analyse de la prise en compte de l'environnement dans le projet arrêté de plan local d'urbanisme</p> <p>4.1 Milieux naturels et continuités écologiques (...) L'absence de caractérisation des autres espaces non encore urbanisés (ancienne gare de triage)</p>	

CONTENU DE L'AVIS	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte
<p>dans l'état initial ne permet pas de conclure avec certitude à la pleine prise en compte des milieux naturels par le projet de PLU. (...) les incidences de l'emplacement réservé n°1 sur la continuité écologique n'ont pas été analysées. (...)</p> <p>De la même manière, un emplacement réservé (ER n°25) pour un projet de voirie est envisagé, sans que les incidences sur les mêmes continuités écologiques n'aient été analysées. (...)</p> <p>Le rapport de présentation n'indique pas les raisons pour lesquelles le règlement autorise les opérations de remblaiement et d'exhaussement des sols liées au réseau de transport du Grand Paris sur l'ensemble de la zone N, et non sur certains secteurs identifiés, alors que de telles opérations sont susceptibles d'avoir un impact sur le paysage et la qualité des sols.</p> <p><i>4.2 Inondations</i> (...)</p> <p>Le PADD a notamment pour objectif de limiter l'imperméabilisation des sols et de contribuer ainsi à réduire le risque d'inondation, mais le projet de PLU permet de nouvelles constructions par renouvellement urbain ou ouverture à l'urbanisation dans des zones exposées à ce risque, soumettant ainsi de nouvelles populations et de nouveaux biens au risque d'inondation par débordement de la Marne. La MRAe considère que ce choix d'aménagement doit être justifié.</p> <p>Par ailleurs, dans le règlement du projet de PLU, une disposition autorise les constructions nouvelles à l'intérieur du périmètre du PPRI prescrit le 5 février 2007, à condition que le 1<sup>er</sup> niveau habitable soit implanté au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues (PHEC), correspondant à la crue de référence centennale de 1910. (...)</p> <p>Ces dispositions appellent plusieurs observations :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la seconde disposition mérite une justification ;</li> <li>- en l'absence de repérage du périmètre PPRI et de la cote des PHEC sur le plan de zonage, elles paraissent difficiles à respecter ;</li> <li>- la 1<sup>ère</sup> disposition semble ne concerner que les habitations, alors que le règlement des zones concernées (...) autorise d'autres destinations (...);</li> <li>- elle ne figure pas dans le règlement des zones 2AUX et N qui sont pourtant concernées par le</li> </ul>	<p><b>Le zonage des espaces naturels et agricoles a été revu afin de mieux prendre en compte les spécificités des différents espaces. Au sein des zones N et A, deux secteurs (Ngp et Agp Grand Paris) ont été délimités. Les aménagements, remblaiements et d'exhaussements des sols liées à la gestion des terres du réseau de transport public du Grand Paris sont désormais autorisées uniquement en Ngp et Agp et non plus dans l'ensemble des zones N et A.</b></p> <p>Les secteurs denses et le centre de Chelles, identifiés dans le SDRIF comme des secteurs à optimiser sont concernés par le risque inondation. Il semble difficile de concilier les objectifs de construction de logements définis à l'échelle régionale et la volonté de limiter l'étalement urbain, sans densifier des secteurs impactés par le risque inondation.</p> <p>Cette disposition a été reprise du précédent PLU qui traduisait lui-même le PPRI de 2002 et ne concernait effectivement que les habitations. Le nouveau PPRI étant en cours d'élaboration par l'Etat, la Ville a décidé, par mesure de précaution, de conserver cette mesure, en attendant le nouveau règlement du PPRI. <b>Dans un souci de clarté, le périmètre du PPRI prescrit a été joint aux annexes du PLU.</b></p> <p>Cf. ci-dessus.</p> <p>Les habitations ne sont pas autorisées en zones 2AUX et N.</p>

CONTENU DE L'AVIS	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte
<p>périmètre du PPRi.</p> <p>S'agissant du ruissellement pluvial, le règlement de PLU prévoit en priorité une évacuation des eaux pluviales par le réseau collectif, puis seulement si le réseau est insuffisant, des techniques alternatives, permettant de limiter le débit des eaux pluviales rejetées dans le réseau. Cela ne valorise pas les démarches de réduction des volumes et débit des eaux pluviales collectées de type infiltration à la parcelle, telles que prévues par la disposition D1.9 du SDAGE « réduire les volumes collectés par temps de pluie » et développées dans le projet de SAGE Marne-Confluence.</p> <p><i>4.3 Assainissement</i></p> <p>Le règlement PLU impose, dans certaines zones, l'installation d'appareils de traitement des eaux pluviales de type séparateur d'hydrocarbures sur les espaces de stationnement. Or ce type d'ouvrage n'est pas toujours adapté et des techniques plus douces, végétales, et favorisant la décantation et le ralentissement des écoulements peuvent suffire en fonction de l'occupation des sols.</p> <p><i>4.4 Eau et milieux aquatiques</i></p> <p>(...)</p> <p><i>La MRAe recommande d'identifier les zones humides des zones N et AU et d'étudier l'opportunité d'un zonage spécifique mieux adapté à la préservation de ces zones humides.</i></p> <p>Par ailleurs, le règlement de la zone naturelle N encadre les occupations du sol aux abords de la Marne, du canal de Chelles ou du ru de Chantereine. Il serait utile de compléter le règlement de cette zone, par la mise en place d'une marge de retrait par rapport aux cours d'eau, comme le préconisent le SDRIF et le projet de SAGE Marne Confluence, (...).</p>	<p>C'est pourquoi cette disposition n'a pas été reprise.</p> <p><b>Le zonage d'assainissement et son règlement ont été annexés au PLU.</b></p> <p>La Ville de Chelles est fortement impliquée dans l'élaboration du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux « Marne Confluences ». C'est pourquoi, la révision du PLU a permis d'anticiper sa mise en vigueur et a été conçu 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.</p> <p>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</p>

CONTENU DE L'AVIS	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte
<p><i>4.5 Risque de mouvement de terrain</i></p> <p>La synthèse de l'état initial évoque l'enjeu de préserver de tout développement urbain les secteurs sensibles aux mouvements de terrain et au risque de dissolution du gypse (coteaux, Fort de Chelles). Pour autant, le PADD a pour objectif de poursuivre l'aménagement du fort de Chelles pour en faire un espace de loisirs. L'emplacement réservé n°5 de 440 000 m<sup>2</sup> est inscrit au plan de zonage pour des équipements et espaces verts publics du Fort.</p> <p>Le règlement de la zone N dans laquelle se situe ce secteur ne fait pas référence au risque de mouvement de terrain. Comme indiqué précédemment, le rapport de présentation ne précise pas ce qui est envisagé sur ce secteur et les incidences de ce projet d'aménagement n'ont pas été analysées. Il paraît donc difficile de s'assurer de la pleine prise en compte du risque de mouvement de terrain par le projet de PLU sur ce secteur.</p> <p><i>4.6 Déplacements et nuisances associées (bruit, pollution atmosphérique)</i></p> <p>Le PADD a pour objectif de fluidifier le trafic, et le projet de PLU vise à développer les trames piétonnières et cyclables et à développer l'offre en stationnement vélo et voitures aux abords du pôle gare. Toutefois, le dossier n'apporte aucune précision sur la manière dont le PLU mettra en oeuvre ces objectifs.</p> <p><i>4.7 Canalisations de gaz</i></p> <p>Le territoire de Chelles est traversé par des canalisations de gaz générant des risques incitant à la vigilance en matière de maîtrise de l'urbanisation. Aussi, même si l'arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> avril 2016 instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel, cette problématique aurait mérité d'être abordée dans la réflexion sur la définition du projet d'aménagement communal.</p>	<p>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.</p> <p>Le PLU approuvé veillera, par un dispositif règlementaire adapté, à la préservation des zones humides identifiés sur les tuiles 1 et 4 du SAGE.</p> <p><b>L'emplacement réservé n°5 a été supprimé.</b> En effet, une déclaration d'utilité publique couvre l'ensemble de la zone concernée pour constitution d'un espace vert libre des terrains périphériques du Fort de Chelles.</p> <p><b>Le règlement de la zone N a été complété pour préciser l'existence de ce risque.</b> <b>Le rapport de présentation a également été complété au regard de la DUP.</b></p> <p>Des études complémentaires ont été lancées parallèlement à la révision du PLU pour approfondir ces thématiques et donner des réponses opérationnelles qui ne relèvent pas du PLU. Ainsi, une étude globale de circulation et de stationnement a été récemment engagée. Ses résultats ne sont pas encore disponibles et n'ont donc pas pu être intégrés au PLU.</p> <p>Dont acte</p>

CONTENU DE L'AVIS	REPONSE DE LA MUNICIPALITE ET SUITE DONNÉE DANS LE PLU Les modifications faites dans les différentes pièces du PLU sont indiquées en gras dans le texte
<p>5. Information du public</p> <p>Le présent avis doit être joint au dossier d'enquête publique du projet de PLU de Chelles, conformément à l'article R.104-25 du code de l'urbanisme.</p> <p>Pour l'information complète du public, au-delà de l'obligation réglementaire sus-mentionnée, la MRAe invite également le porteur du PLU à joindre au dossier d'enquête publique un mémoire en réponse au présent avis. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment le porteur du PLU envisage de tenir compte de l'avis de la MRAe, le cas échéant en modifiant son projet de plan local d'urbanisme.</p>	<p>Dont acte.</p>