



REPUBLIQUE FRANCAISE
Département de
SEINE ET MARNE

Arrondissement de
TORCY

Commune de
CHELLES

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 9 FÉVRIER 2021

Le mardi 9 février 2021 à 16h00, les Membres du Conseil municipal, régulièrement convoqués en séance le 3 février 2021, se sont réunis au Centre culturel de Chelles, Salle Tristan et Iseult, sous la présidence de Monsieur RABASTE, Maire.

Etaient présents :

M. Brice Rabaste, Mme Colette Boissot, M. Philippe Maury, Mme Céline Netthavongs, M. Jacques Philippon, M. Benoît Breysse, Mme Annie Ferri, M. Guillaume Segala, Mme Angela Avond, M. Frank Billard, Mme Ingrid Caillis-Brandl, M. Christian Couturier, Mme Laëtitia Millet, Mme Michèle Dengreville, Mme Nicole Saunier, M. Gildas Cosson, Mme Claudine Thomas, M. Pierre-Jean Darmanin, Mme Nathalie Dubois, M. Isidore Zossoungbo, Mme Hélène Herbin, M. Laurent Dilouya, M. Stéphane Bossy, M. Cédric Lassau, Mme Alizata Diallo, M. Raphaël Labreuil, Mme Patricia Lavorata, Mme Lydie Autreux, M. Olivier Gil, Mme Lucia Pereira, M. Alain Coudray, Mme Lydie Béréziat.

Ont remis pouvoir :

Mme Audrey Duchesne à Mme Colette Boissot, Mme Martine Broyon à Mme Nathalie Dubois, M. Charles Aronica à M. Philippe Maury, M. Sylvain Pledel à M. Jacques Philippon, Mme Caroline Agletiner-Blakely à Mme Ingrid Caillis-Brandl, Mme Cendrine Laniray à Mme Céline Netthavongs, M. Yann Garaud à M. Frank Billard, Mme Elise Blin à Mme Michèle Dengreville, Mme Carole Devillierre à Mme Patricia Lavorata, M. Salim Drici à Mme Patricia Lavorata, M. Hervé Agbessi à Mme Lydie Autreux.

Absents :

M. Karim Mekrez, Mme Béatrice Troussard.

Secrétaire de séance : Mme Céline Netthavongs

**8) OBJET : AMÉNAGEMENT ET URBANISME - AMÉNAGEMENT DU SECTEUR
CASTERMANT - OUVERTURE À L'URBANISATION DE LA ZONE 2AUXC DU PLAN
LOCAL D'URBANISME**

8) OBJET : AMÉNAGEMENT ET URBANISME - AMÉNAGEMENT DU SECTEUR CASTERMANT - OUVERTURE À L'URBANISATION DE LA ZONE 2AUXC DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU), portant sur le secteur Castermant, a été initiée par la Collectivité au printemps 2020.

En effet, la mise en œuvre du projet d'un nouveau quartier sur le secteur Est de la Commune le long de l'avenue du Gendarme Castermant, nécessite l'intégration au document d'urbanisme des conditions et dispositions réglementaires permettant de fixer le cadre des futures constructions.

Les grandes étapes d'un projet de modification sont les suivantes :

- Elaboration d'un dossier de projet de modification.
- Notification du projet aux personnes publiques précisées au code de l'urbanisme et consultation de l'Autorité environnementale.
- Mise à l'enquête publique des documents.
- A l'issue de la procédure, présentation du projet de modification au Conseil municipal pour approbation.

Dans ce cadre, l'ensemble du dossier qui devra être soumis à enquête publique est en cours de constitution.

Le projet de modification a été transmis aux personnes publiques.

Le projet a été soumis à l'examen de l'autorité environnementale, qui dans son avis rendu le 28/07/2020 a prescrit la réalisation d'une évaluation environnementale.

Ce dossier complémentaire d'évaluation environnementale, qui devra être joint à l'enquête publique, est par conséquent en cours d'établissement.

En outre, et selon les dispositions de l'articles L153-38 du code de l'urbanisme, dès lors qu'un projet de modification de PLU porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, le Conseil municipal doit par délibération justifier de l'utilité de cette ouverture, au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle.

Le projet de développement du secteur Castermant.

Le secteur Castermant fait l'objet depuis les années 1990 de nombreuses études en vue de sa transformation urbaine.

Un premier temps inclus dans le périmètre de la ZAC n°5 d'aménagement du quartier de l'Aulnoy, la ZAC avait finalement été supprimée en 1994. A partir de septembre 2005, un périmètre d'étude a été créé et une convention d'intervention foncière signée avec l'EPFIF.

En juin 2010, la ZAC Castermant a été créée par la Communauté d'agglomération et la transformation du quartier a été lancée avec la construction de l'école Lise London.

La mise au point du projet urbain d'alors s'avérait néanmoins en décalage avec les nouvelles orientations urbaines souhaitées par la municipalité. Par ailleurs, le projet de déplacement de la collection de l'AMTUIR imaginé un temps dans l'ancienne halle SERNAM ayant été stoppé par accord entre l'Agglomération et la Ville dans le cadre d'une nouvelle orientation pour la transformation urbaine du secteur SERNAM, le projet de ZAC a été mis en suspens entre 2014 et 2016.

En mai 2018 la Métropole du Grand Paris a initié une seconde édition de l'appel à projets urbains dénommé « Inventons la Métropole du Grand Paris 2 » (IMGP2).

Elle correspond à une consultation mobilisant l'ensemble des acteurs de la chaîne de l'aménagement autour de la valorisation de sites franciliens à fort potentiel.

La Ville de Chelles, limitrophe du périmètre institutionnel de la Métropole du Grand Paris, a souhaité inscrire la candidature du site Castermant qui a été retenue en raison de son inscription au Schéma Directeur Régional d'Île-de-France en espace potentiel de développement et de ses caractéristiques propres correspondant aux critères de l'appel à projets.

Ce sont 27 sites au total qui ont été sélectionnés par les collectivités territoriales franciliennes lors de cet appel à projets, qui a vocation à associer divers acteurs (promoteurs, investisseurs, bailleurs sociaux, architectes et start-ups) autour de l'élaboration de projets innovants.

Dans le même temps que la consultation, la Ville a souhaité reprendre l'initiative de l'aménagement du secteur Castermant, ce que la Communauté d'agglomération a accepté par délibération mi-2019.

Dans le cadre du concours IMGP2, à la suite d'une première phase de présélection, un jury de sélection du groupement d'opérateurs présidé par le Maire et le président de la Métropole et composé d'une part de représentants des porteurs fonciers du site, l'Etablissement public foncier d'Île-de-France, la SNCF et la Commune, d'autre part d'acteurs de l'aménagement du territoire, s'est tenu en mai 2019 et a sélectionné le groupement ATLAND-VINCI Immobilier et son projet dénommé les Halles de Castermant.

Ce projet vise à introduire une mixité d'usage. En effet il sera l'occasion de créer une centralité de quartier autour de la mise en valeur de l'artisanat et du savoir-faire Chellois. Ainsi les anciens abattoirs, occupés aujourd'hui par le Centre technique municipal, seront requalifiés en atelier de transformation et centres de produits alimentaires destinés à mettre en valeur la production locale, notamment en lien avec les nouveaux exploitants agricoles installés sur le Mont Guichet.

En outre, ce projet prévoit l'adaptation des équipements publics avec une crèche, une salle polyvalente et l'extension du groupe scolaire Lise London.

Ce projet intègre également la mise en valeur de la collection de l'AMTUIR au travers de la réalisation d'un musée des transports porté par le groupement lauréat.

La première partie du site est classée au document d'urbanisme en zone urbaine de développement, la seconde est inscrite en zone d'urbanisation future et correspond à des délaissés de terrain SNCF. L'ensemble du périmètre totalise près de 5 ha.

Le secteur qui fait l'objet de l'ouverture à l'urbanisation est constitué de l'ilot situé entre l'avenue du Gendarme Castermant au Nord, la rue Gabriel de Mortillet à l'Ouest et le centre commercial Terre Ciel à l'Est. Le foncier est complété d'une emprise de 6 000 m² au sud de la déviation RD934, destinée à accueillir le Musée des Transports

A ce secteur s'ajoutent les délaissés de terrain au sud de la déviation RD934 qui comporte une surface supplémentaire d'un hectare non comprise dans le périmètre d'opération IMGP2, et que la SNCF projette de déclasser de ses emprises et de les céder pour l'implantation de deux activités de services vouées à l'automobile et à la restauration. Ces différentes parcelles SNCF sont de même situées au PLU en Zone d'Urbanisation future.

Le projet devra se réaliser en plusieurs tranches, les livraisons des constructions étant programmées de 2023 à 2028. Il doit permettre de répondre aux objectifs de production de logements dont des logements sociaux mais aussi de développer les tissus de commerces et services.

La justification de l'ouverture à l'urbanisation des délaissés de terrains SNCF classés au PLU en vigueur en zone d'urbanisation future 2AUXc.

1) Le rythme de construction et les capacités d'urbanisation

Pour être compatible avec le Schéma Directeur de la Région d'Île-de-France (SDRIF) et ses objectifs à atteindre d'accroissement des densités de référence de 2013, le projet urbain de développement retenu par la Commune dans son PLU approuvé le 19 décembre 2017 a intégré un scénario de développement à l'horizon 2030 visant une croissance démographique maîtrisée, correspondant à une population d'environ 57 000 habitants et à la production d'un nombre de logements permettant un accroissement du parc d'au moins de 3 500 logements sur la période 2013/2030, soit un rythme moyen de l'ordre de 200 logements/an.

Ces besoins estimés de production de logements tiennent compte à la fois de l'augmentation de la population mais également de la décohabitation des ménages. La Commune doit également répondre à ses obligations légales par la construction de logements locatifs sociaux.

Le Plan local d'urbanisme approuvé le 19 décembre 2017, au travers de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et son rapport de présentation expose les conditions et les diverses capacités quantitatives et spatiales du territoire permettant d'atteindre cet objectif.

Ainsi, afin de répondre à cette exigence, les études et estimation nouvelles de capacité des secteurs mutables en vue de recevoir des programmes de logements, ont permis de mettre en avant une potentialité du territoire communale à accueillir près de 3 600 logements permettant ainsi de justifier du respect des objectifs du SDRIF.

Depuis 2013, divers programmes ont été réalisés majoritairement sur la ZAC de l'Aulnoy ainsi qu'en centre-ville et le long des grands axes tels que l'ex RN34.

Au regard des permis de construire de programmes immobiliers d'ores et déjà accordés ou en cours d'études, 1 500 logements pourraient être réalisés entre 2021 et 2025.

L'ensemble de ces programmes totaliserait ainsi près de 2 900 logements, soit un rythme moyen de construction correspondant à environ 200 logements par an sur la période 2013-2025.

Outre les opérations prévues dans le périmètre des ZAC de l'Aulnoy et du Centre-Gare, ces programmes se sont développés en zones urbaines, au coup par coup à l'occasion de cession de biens par les propriétaires.

En effet, le tissu urbain constitué offre des possibilités de densification identifiées au PADD, plus particulièrement suivant un axe ouest-est qui font ou ont fait l'objet de plusieurs opérations de production de logements selon les opportunités foncières qui peuvent se dégager et qui offrent un potentiel foncier en dents creuses, limité en superficie (quelques hectares mobilisable au total) mais aussi et surtout en faisabilité opérationnelle (opération éventuelle liée aux intentions des propriétaires).

Au-delà de ces secteurs de zones urbaines dites de développement, la Commune est majoritairement constituée de tissu pavillonnaire qu'il convient de préserver et qui n'offre que très peu d'espaces résiduels.

Ainsi, les opérations réalisées ou programmées couvrent une grande partie des capacités foncières de mutation relevées au document d'Urbanisme pour la programmation de logements.

Pour autant la Commune n'a pas connu de phénomène de mitage, ni d'étalement urbain non maîtrisé. Le développement urbain récent s'est essentiellement localisé au niveau des pôles identifiés au PADD.

Aujourd'hui, le principal pôle de développement urbain qui était jusqu'alors la ZAC de l'Aulnoy, est en voie d'achèvement.

Depuis l'approbation du PLU en date du 19/12/2017, aucune zone d'urbanisation future 2AU du document n'a fait l'objet d'une ouverture à l'urbanisation.

C'est donc dans ce contexte que :

- D'une part, la Commune a proposé le site Castermant lors de l'appel à projets « Inventons la métropole du Grand Paris » deuxième session (IMGP2).
- D'autre part, une modification du PLU est menée en vue d'une ouverture à l'urbanisation du secteur Est de Castermant, visant à permettre à la Commune de maintenir sa trajectoire de développement en matière de production de logements et garder la maîtrise de son urbanisation, en cohérence avec la stratégie de développement exposé dans le PLU.

Il convient de noter que l'analyse des capacités de production de logements exposée au rapport de présentation du PLU, sur laquelle s'appuie le scénario de développement retenu par la Commune à l'horizon 2030, indique un nombre de logements fondé soit sur des projets engagés ou en cours d'étude, soit selon des estimations en fonction de la réceptivité minimale des sites identifiés.

Le document d'urbanisme mentionne ainsi une programmation possible de 500 logements sur le secteur Castermant, avec une capacité de près de 750 sur l'ensemble du secteur Est (Castermant-entrée de ville) de la Commune.

L'étude de capacité a été réalisée lors de l'établissement du nouveau document d'urbanisme sur la période 2016-2017. Elle permettait de démontrer à partir d'estimations de développement, la possibilité d'atteindre au moins les +15% de densité de référence du document régional demandés.

Ainsi, les programmations du PLU représentent des estimations minimales pour atteindre les objectifs de production de logements et justifier des potentialités du territoire.

Aujourd'hui, l'établissement du projet urbain réalisé dans le cadre de l'appel à projets « Inventons la Métropole du Grand Paris 2 » (IMGP2) permet d'aboutir à une programmation plus précise de 750 logements sur le secteur Castermant.

Conforme aux orientations du projet communal décliné au Plan Local d'Urbanisme, cette capacité à la hausse permet d'envisager d'autant mieux le respect des objectifs du document supra-communal.

2) La faisabilité opérationnelle

Le site de projet Castermant, classé au PLU en partie en zone Urbaine et en partie en zone d'urbanisation future, offre une emprise foncière de près de 5 hectares dont la maîtrise foncière est assurée pour l'opération. En effet, seuls trois propriétaires institutionnels ou assimilés sont présents sur le site : l'Etablissement Public Foncier d'Île-de-France, la Commune et la SNCF.

Ces terrains sont situés dans le tissu aggloméré, en dent creuse entre le nouveau quartier de l'Aulnoy à l'Ouest et le pôle commercial Terre Ciel, et sont adossés au Sud au site SNCF en activité.

Il n'existe pas d'autres secteurs sur la Commune présentant ces caractéristiques d'être en ville, dont la qualité des propriétaires permet une maîtrise foncière rapide et certaine, et de totaliser un tènement foncier aussi important permettant de constituer sur la décennie à venir le principal pôle de développement et de production de nouveaux logements.

L'opportunité du projet d'aménagement retenu permet de définir les conditions d'une urbanisation :

- cohérente dans l'espace, via la définition de principes d'accès, d'implantations et de programmations intégrés dans l'établissement d'une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation),
- planifiée dans le temps par l'établissement d'un phasage inscrivant l'ensemble de l'opération sur plusieurs années.

Par ailleurs, la desserte de ce secteur entre la ZAC de l'Aulnoy à l'Ouest et le site commercial Terre Ciel à l'Est, est assuré par le réseau de voiries communale et départementale et bénéficie de la proximité des réseaux d'eau, d'assainissement et d'électricité.

Le projet doit permettre de créer les nouveaux logements au plus proche des équipements services et commerces, en évitant une dispersion dans l'espace qui renforce la dépendance à la voiture.

Le projet répond enfin aux objectifs de modération de la consommation des espaces définis au PLU puisqu'il intervient en renouvellement urbain, sur des espaces anciennement ou jusqu'alors occupés par diverses activités.

Extrait du dossier de projet de modification du PLU

OAP n°5 AMÉNAGEMENT DU SECTEUR DE DÉVELOPPEMENT URBAIN CASTERMANT ET DE SES ABORDS SUD-EST



PROGRAMMATION DES DIFFÉRENTES FONCTIONS

- logements
- équipements, activités commerciales et de services
- polarité de commerces et services
- halle d'exposition intégrant le Musée des Transports
- équipement public scolaire

- Développer un programme de logements sur la commune de Chelles proposant une offre diversifiée et favorisant le parcours résidentiel des habitants
- Développer l'offre commerciale sur Castermant en complémentarité du centre-ville et du centre commercial Terre-Ciel. Rééquilibrer l'activité économique à l'échelle globale de l'OAP
- Réhabiliter les anciens abattoirs de la ville de Chelles en halles d'activités commerciales et de services innovants

INSERTION URBAINE ET ARCHITECTURALE

- principe de dégressivité des hauteurs R+2 au nord jusqu'au R+3-C au sud
- Permettre le renouvellement urbain du secteur Castermant et de ses franges sud-est, comme nouvelle pièce constituante de la ville, en assurant notamment des liaisons facilitées avec l'existant (voire, école, patrimoine bâti réhabilité)
- Développer des morphologies urbaines et architecturales compactes intégrant un épannelage et un séquençage des volumes, ainsi qu'un traitement différencié des façades
- Permettre une densification mesurée et des typologies architecturales variées reprenant l'esprit du patrimoine bâti historique de Chelles, privilégiant les matériaux tels que la meulière, la pierre, la brique, la terre crue et le bois (uniquement en structure ou modénatures)
- Privilégier une conception bioclimatique des bâtiments, sans impacter l'écriture architecturale

traditionnelle recherchée, en travaillant avant tout sur l'implémentation, l'orientation des baies principales, la répartition spatiale des pièces de vie, l'emploi de matériaux biosourcés... cherchant à maximiser les apports naturels du soleil en hiver et un rafraîchissement naturel en été

AMBITIONS PAYSAGÈRES

- espace végétalisé
- porosité visuelle et végétalisées en cœur d'îlot
- principe de traitement perméable avec végétation

- Mettre en place une trame verte à l'échelle du secteur en déclinant les dispositifs, plantations et essences végétales permettant de laisser place à la nature dans le quartier et à des cours d'îlots végétalisés
- Proposer un espace végétalisé au cœur du quartier type square
- Concevoir une morphologie urbaine favorisant des porosités visuelles et végétalisées du nord au sud.
- Encourager les dispositifs de gestion de l'eau par le biais d'aménagements paysagers à ciel ouvert et support d'un écosystème riche et varié

DESSERTES ET LIAISONS DOUCES

- voie primaire
- voie secondaire partagée
- desserte depuis le giratoire sud du centre commercial

- Organiser le réseau viario selon une logique nord-sud depuis l'avenue du Gendarme Castermant au nord et vers la zone ferroviaire au sud. Un maillage secondaire est-ouest viendra desservir l'ensemble du quartier. Ce réseau devra favoriser les déplacements en mode doux (vélos, piétons)
- Permettre la requalification et le reprofilage de l'avenue du Gendarme Castermant en voie type boulevard urbain apaisé
- Sur le secteur à dominante résidentielle, l'ensemble des voies internes du secteur sont des voies partagées. L'usage automobile est possible mais les modes doux y sont prioritaires

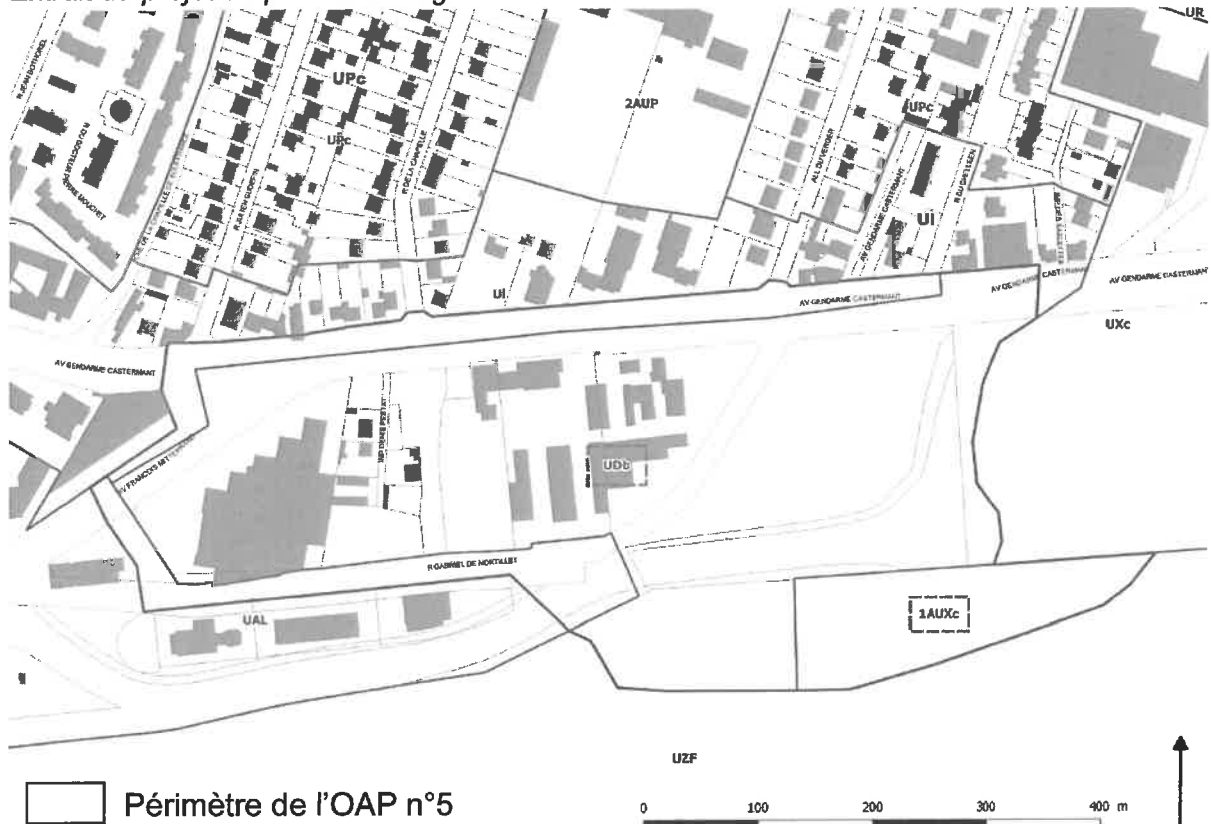
La partie Est du site, classée au document d'urbanisme en vigueur en zone d'urbanisation future, représente un large espace résiduel issu des délaissés de terrains de l'ancien triage SNCF. Ces terrains en état de friches, ne sont pas artificialisés mais ne sont pas non plus des espaces agricoles ou naturels.

Ainsi, en l'absence de projet précis lors de l'élaboration des documents du PLU approuvé en 2017 et compte tenu de leur positionnement entre la zone urbaine UDb et la zone d'activité commerciale UXc de Terre Ciel, ces emprises ont été classées au plan de zonage en 2AUXc et identifiées au règlement comme étant *un secteur d'urbanisation future destiné à l'implantation d'activités commerciales, ne pouvant être ouvert à l'urbanisation que par une modification du PLU qui permettra de définir un règlement adapté au projet.*

Cet ajustement de répartition des fonctions décliné au travers du projet de modification du PLU et de son Orientation d'Aménagement et de Programmation (projet d'OAP n°5), ne remet aucunement en cause les orientations générales du PADD de la Commune, la carte de synthèse du PADD n'ayant pour objet que d'illustrer les grands principes du document.

Il reste en effet en cohérence avec les orientations proposées au document sur ce secteur situé sur l'axe de l'ancienne RN 34, entre le grand centre-ville de Chelles et l'entrée Est de la Commune : une programmation à dominante d'habitat et le confortement de l'activité économique de l'ensemble commercial autour du centre commercial Terre Ciel.

Extrait du projet de plan de zonage modifié



En résumé et conformément à cette double ambition de la Commune d'un développement maîtrisé de l'offre de logement et de la confortation de la vocation économique notamment commerciale et de services, le projet d'ouverture à l'urbanisation consiste donc :

- à étendre la zone urbaine UDb du PLU sur les dits terrains inclus dans le site de projet IMGP2,
- à classer la partie sud restante, située en appui du pôle commercial Terre Ciel, en zone d'urbanisation à court terme, à destination de commerces et d'activité de services.

Ainsi, compte tenu des éléments exposés, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUXc du PLU est justifiée au regard des capacités d'urbanisation et de la faisabilité opérationnelle des projets.

Il est par conséquent proposé au Conseil municipal d'approuver l'ouverture à l'urbanisation des délaissés de terrains SNCF sur le secteur Castermant.

LE CONSEIL MUNICIPAL

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

A l'unanimité des membres présents et représentés (38 voix pour, 5 abstentions)

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L153-36 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 19 décembre 2017,

Vu l'avis de la Commission municipale urbanisme, environnement, transports et cadre de vie du 29 janvier 2021,

Considérant le scénario de développement urbain de la commune inscrit au Plan Local d'Urbanisme et son PADD, identifiant le secteur Castermant en tant que secteur de développement,

Considérant le projet urbain retenu sur le secteur Castermant dans le cadre de l'appel à projets "Inventons la métropole du Grand Paris 2" (IMGP2), et la nécessité d'intégrer au document d'urbanisme les conditions et dispositions réglementaires pour en permettre sa réalisation,

Considérant l'engagement d'une procédure de modification nécessitant pour la mise en oeuvre du projet l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUXc du PLU,

Considérant l'article L153-38 du code de l'urbanisme qui dispose que lorsque le projet de modification du PLU porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, le Conseil Municipal justifie de l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ,

Considérant que l'analyse exposée des capacités d'urbanisation et faisabilités opérationnelles des projets justifie de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la-dite zone 2AUXc située dans le secteur Castermant,

APPROUVE l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUXc du Plan Local d'Urbanisme située dans le secteur Castermant.

ET ONT LES MEMBRES PRESENTS SIGNE AU REGISTRE

POUR EXTRAIT CONFORME

Conseillers en exercice : 45
Conseillers présents : 32
Conseillers représentés : 11

Pour : 38
Contre : 0
Abstentions : 5



Brice RABASTE,
Maire de Chelles

Reçu en Préfecture de Melun le 12 février 2021

Identifiant de télétransmission : 077-217701085-20210209-109179-DE-1-1

Affichée le 16/02/21

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