

BRUERRE Valérie

De: BRUERRE Valérie <v.bruerre@chelles.fr>
Envoyé: vendredi 29 mai 2020 12:36
À: AE-urba - DRIEE IF/SDDTE emis par GOYHENETCHE Jean-Christophe - DRIEE IF/SDDTE/PEEAT
Cc: BROUSSILLON Médhy (Adjoint au chef du pôle) - DRIEE IF/SDDTE/PEEAT; BONNOT Laurent (l.bonnot@chelles.fr); JUNK Aurelien; pc.decoaster@m2ca.fr; MARDRUS Régine (r.mardrus@chelles.fr); BELLOIN Selda (s.belloin@chelles.fr); BOUCHEZ Thierry (t.bouchez@chelles.fr)
Objet: RE: Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Chelles (77500)-Saisine de l'Autorité Environnementale

Monsieur,

En réponse à votre mail du 7 mai dernier et à nos différents échanges, voici les éléments que nous souhaitons porter à votre connaissance.

- **Concernant la délibération sur "l'utilité de l'ouverture [à l'urbanisation de la zone 2AUXc] au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et [sur] la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones" conformément à l'article L.153-38 du code de l'urbanisme.**

Le Conseil Municipal n'a pas encore délibéré sur cet objet, compte-tenu notamment de la période pré-électorale puis de la crise sanitaire qui s'en est suivie.

Cependant, le Code de l'Urbanisme ne fixe pas de phase obligatoire dans la procédure au cours de laquelle cette délibération doit être impérativement prise.

En effet, l'article L.153-38 dudit code mentionne uniquement la nécessité de cette délibération lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, sans toutefois imposer le moment auquel cette délibération doit intervenir.

Dans ce sens, le Groupement (d'intérêt public) de Recherche sur les Institutions et le Droit de l'Aménagement, de l'Urbanisme et de l'Habitat (GRIDAUH), dans son analyse de 2018 sur les zones AU des PLU (fiche 4), estime même que « cette délibération semble a priori pouvoir être celle approuvant le PLU modifié, sans qu'il soit nécessaire de délibérer spécifiquement sur le projet ».

Ainsi, le Conseil Municipal de la commune délibérera sur l'ouverture à l'urbanisation conformément à l'article L.153-38 du code de l'urbanisme, durant la procédure, et avant l'approbation du PLU modifié.

- **Concernant la mise à jour de l'évaluation environnementale contenue dans le rapport de présentation du PLU de Chelles. En effet, le formulaire de demande d'examen au cas par cas précise que "les propositions de modifications du PLU, concernant la création d'une 5ème OAP, découlent des dispositions et des objectifs inscrits dans le PADD, le rapport de présentation et le règlement du PLU en vigueur, qui a fait l'objet d'une évaluation environnementale". Or, selon le rapport de présentation du PLU en vigueur, 500 logements et non 750 logements sont prévus sur le secteur Castermant. En outre, au vu du PADD et du règlement de PLU, la zone 2AUXc est dédiée au développement économique à moyen/long terme, et non à la construction de logements. Enfin, l'évaluation environnementale du PLU en vigueur n'intègre pas l'OAP n°5 et le règlement couvrant la zone 2AUX définis dans le cadre de la présente procédure de modification.**

■ Tel que précisé dans l'exposé des motifs du projet de modification du PLU, la commune doit respecter les objectifs du SDRIF.

Ainsi, le territoire de Chelles étant desservi par une gare, le SDRIF indique qu'à l'horizon 2030, le document d'urbanisme local doit permettre une augmentation minimale de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.

Dès lors, et tel qu'exposé au rapport de présentation du PLU approuvé le 19/12/2017 au tome 3-Partie 1, ce sont plus de 3400 logements qui doivent être réalisés à l'horizon 2030 pour atteindre à minima cette obligation.

Afin de répondre à cette exigence, les études et estimations de capacités des secteurs à même de recevoir de nouvelles programmations de logement ont permis de mettre en avant une potentialité du territoire communal à accueillir au moins 3600 logements.

Cette analyse des capacités de densification est exposée dans le rapport de présentation, au tome 1-pages 224-225 et au tome 3-pages 12 et 13. Elle est illustrée par un tableau et une cartographie qui indiquent un nombre de logements basé soit sur des projets engagés ou en cours d'étude, soit selon des estimations en fonction de la réceptivité minimale des sites identifiés.

L'analyse 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).

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.

Ainsi, les quantités de logements mentionnés au PLU sont donc à prendre en tant qu'estimations minimales pour atteindre les objectifs de production de logements et justifier des potentialités du territoire.

Aujourd'hui, l'établissement d'un projet urbain réalisé dans le cadre de l'appel à projet « Inventons la Métropole du Grand Paris 2 » (IMGP2) permet d'aboutir à une programmation plus précise et à la hausse (de l'ordre de 250 logements) sur le secteur Castermant. Cet écart entre l'estimation de 2017 et le projet urbain établi aujourd'hui, ne remet nullement en cause les orientations du projet communal décliné au Plan Local d'Urbanisme au travers de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Cette capacité à la hausse permet d'envisager d'autant mieux le respect des objectifs du document supra-communal.

■ La carte de synthèse des orientations du PADD illustre les grands objectifs du projet urbain de Chelles en matière de préservation du patrimoine urbain et naturel, de développement maîtrisé de la commune, de déplacements améliorés, de renforcement de l'attractivité économique.

Les emprises SNCF, en frange de la zone Nord du Triage, vouées à une mutation, ont effectivement été classées au PLU approuvé le 19/12/2017 en zone d'urbanisation 2AUXc.

Ces délaissés de terrains SNCF sont situés à la jonction de deux secteurs urbains identifiés au PADD, l'un pour répondre aux orientations générales de développement de l'offre en logement le long des axes majeurs (secteur Castermant), et l'autre pour répondre aux orientations générales de confortement et de développement des ensembles commerciaux (pôle commercial Terre-Ciel et ses abords).

Le projet élaboré et retenu sur le site Castermant-IMGP2 répond au double objectif de développement maîtrisé de l'offre en logement et de développement de l'offre commerciale.

Ainsi, le projet de modification prévoit de destiner la partie Sud de la zone 2AUXc en zone d'urbanisation 1AUXc, à vocation d'activités commerciales et de services, et intègre la partie Nord à la zone UDb-Castermant, zone urbaine de développement à dominante d'habitat autorisant les activités artisanales, commerciales et de services. Cette intégration à une zone à dominante d'habitat plutôt qu'à la zone vouée spécifiquement à l'activité économique commerciale, ne concerne que 1,2 hectares constructibles, alors que la totalité des espaces dédiés aux ensembles commerciaux (zones UXc et 1AUXC) représentent plus de 30 hectares.

Cet ajustement de répartition des fonctions décliné au travers du projet de modification du PLU et de son Orientation d'Aménagement et de Programmation n°5, ne remet aucunement en cause les orientations générales du PADD de la commune.

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.

- **Concernant les motifs pour lesquels "le projet du secteur Castermant[...] fera bien l'objet d'une étude d'impact, au regard et suivant les outils d'aménagement qui seront engagés (ZAC, permis d'aménager, permis valant division, etc.)**

Un bureau d'études a été missionné par le groupement lauréat de l'appel à projet IMGP2 afin de les accompagner pour la réalisation de l'étude d'impact. Un écologue est déjà intervenu pour commencer l'étude faune/flore nécessaire à l'étude d'impact.

En effet, la réalisation de l'étude d'impact est liée à la surface de plancher du projet qui totaliserait plus de 55 000m² répartis en 3 phases. Bien que la 1^{ère} phase ne rentre pas d'office dans le champ d'application de l'étude d'impact, il convient de raisonner à l'échelle du secteur d'étude global intégrant les phases 2 et 3.

Enfin, en ce qui concerne votre remarque liée à l'évaluation environnementale de l'OAP n°5 couvrant les zones UDb et 2AUX du PLU actuel, souhaitez-vous que nous vous fassions parvenir des éléments complémentaires à l'évaluation figurant au PLU ? Si nécessaire, ceux-ci pourraient vous être adressés sous-huitaine.

Je reste à votre disposition pour tout élément complémentaire que vous jugerez utile.

Valérie BRUERRE
Directrice adjointe de l'Aménagement et de l'Urbanisme
Direction Générale Adjointe au Cadre de Vie
Tél. : 01 64 72 85 40
v.bruerre@chelles.fr

Mairie de Chelles
Parc du Souvenir Emile Fouchard
77505 Chelles cedex
Standard : 01 64 72 84 84



Pour l'environnement, n'imprimer ce message qu'en cas de nécessité

De : AE-urba - DRIEE IF/SDDTE emis par GOYHENETCHE Jean-Christophe - DRIEE IF/SDDTE/PEEAT [mailto:ae-urba.driee-if@developpement-durable.gouv.fr]

Envoyé : jeudi 7 mai 2020 15:06

À : BRUERRE Valérie

Cc : AE-urba - DRIEE IF/SDDTE emis par GOYHENETCHE Jean-Christophe - DRIEE IF/SDDTE/PEEAT; BROUSSILLON Médhy (Adjoint au chef du pôle) - DRIEE IF/SDDTE/PEEAT

Objet : Re: Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Chelles (77500)-Saisine de l'Autorité Environnementale

Bonjour,

je me permets de revenir vers vous concernant la modification du PLU de Chelles, afin de savoir si le conseil municipal a délibéré sur "l'utilité de l'ouverture [à l'urbanisation de la zone 2AUXc] au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et [sur] la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones" conformément à l'article L.153-38 du code de l'urbanisme.

Pouvez-vous également indiquer s'il est prévu de mettre à jour l'évaluation environnementale contenue dans le rapport de présentation du PLU de Chelles. En effet, le formulaire de demande d'examen au cas par cas précise que "les propositions de modifications du PLU, concernant la création d'une 5ème OAP, découlent des dispositions et des objectifs inscrits dans le PADD, le rapport de présentation et le règlement du PLU en vigueur, qui a fait l'objet d'une évaluation environnementale". Or, selon le rapport de présentation du PLU en vigueur, 500 logements et non 750 logements sont prévus sur le secteur Castermant. En outre, au vu du PADD et du règlement de PLU, la zone 2AUXc est dédiée au développement économique à moyen/long terme, et non à la construction de logements. Enfin, l'évaluation environnementale du PLU en vigueur n'intègre pas l'OAP n°5 et le règlement couvrant la zone 2AUX définis dans le cadre de la présente procédure de modification.

Pouvez-vous par ailleurs indiquer les motifs pour lesquels "le projet du secteur Castermant[...] fera bien l'objet d'une étude d'impact, au regard et suivant les outils d'aménagement qui seront engagés (ZAC, permis d'aménager, permis valant division, etc.)"

Je vous remercie par avance pour votre réponse.

Cordialement

Jean-Christophe GOYHENETCHE
DRIEE IF/SDDTE/PEEAT
tel: 01 87 36 45 14/07 61 00 35 88

Le 30/04/2020 à 12:45, > BRUERRE Valérie (par Internet, dépôt prvs=138992fcb5=v.bruerre@chelles.fr) a écrit :

Bonjour,

Je vous remercie pour votre message.
Vous trouverez en pièce jointe le courrier de saisine.
Je reste à votre disposition pour tout élément complémentaire.
Bien cordialement.

Valérie BRUERRE
Directrice adjointe de l'Aménagement et de l'Urbanisme
Direction Générale Adjointe au Cadre de Vie
Tél. : 01 64 72 85 40
v.bruerre@chelles.fr

Mairie de Chelles
Parc du Souvenir Emile Fouchard
77505 Chelles cedex
Standard : 01 64 72 84 84

Pour l'environnement, n'imprimer ce message qu'en cas de nécessité

-----Message d'origine-----

De : AE-urba - DRIEE IF/SDDTE emis par GOYHENETCHE Jean-Christophe - DRIEE IF/SDDTE/PEEAT [mailto:ae-urba.driee-if@developpement-durable.gouv.fr]
Envoyé : jeudi 30 avril 2020 11:32
À : bruerre vlerie
Cc : AE-urba - DRIEE IF/SDDTE
Objet : Re: Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Chelles (77500)- Saisine de l'Autorité Environnementale

Bonjour,

vous nous avez transmis un dossier de demande d'examen au cas par cas dans le cadre de la modification du plan local d'urbanisme (PLU) de Chelles. Cependant, ce dossier ne comporte pas de courrier de saisine de l'autorité environnementale signé par la personne publique responsable du PLU (président de l'EPCI ou le maire si la compétence n'a pas été transférée). Or, pour pouvoir soumettre ou dispenser le PLU d'évaluation environnementale, l'autorité environnementale doit être saisie par la personne publique responsable du PLU comme prévu par les articles R.104-28 à 33 du code de l'urbanisme.

Pouvez-vous nous transmettre ce courrier par retour du présent mail (notre service est en effet en télétravail compte tenu des dispositions gouvernementales prises dans le cadre de l'épidémie de covid-19).

Dans l'attente je reste à votre disposition pour tout échange sur ce dossier

Cordialement

Jean-Christophe GOYHENETCHE
DRIEE IF/SDDTE/PEEAT
tel: 01 87 36 45 14/07 61 00 35 88

Le 27/04/2020 à 11:56, bruerre vlerie (par centre serveur AC, dépôt robot-melanissimo.csac@developpement-durable.gouv.fr) a écrit :

Nous sollicitons par ce courriel l'examen au cas par cas du projet de modification n°1 du PLU de Chelles approulé le 19.12.2017, en complément des dossiers papier envoyés en RAR.