

## **ANNEXE : BILAN DE LA CONCERTATION**

**Modification de droit commun n°1 du Plan Local  
d'Urbanisme (PLU)**

## ELEMENTS DE CONTEXTE

### ***Le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 19 décembre 2017***

En 2014, une mise en révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été lancée par la nouvelle municipalité élue, pour une approbation du nouveau document le 19 décembre 2017 et une opposabilité dès le début de l'année 2018.

Celui-ci fixe au travers de son Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), le projet urbain souhaité pour les prochaines décennies, dans le sens d'une maîtrise de l'urbanisation et d'une préservation du patrimoine communal (tissu pavillonnaire, espaces naturels et agricoles).

Afin de concilier ces grandes orientations avec le souhait de la commune d'avoir un développement maîtrisé, modéré et progressif, trois pôles de développement principaux ont été identifiés : l'entrée de Ville Sud-Ouest, le grand centre-ville, et le secteur Castermant.

Ce dernier se trouve à l'articulation de deux objectifs majeurs du PADD, que sont le développement maîtrisé de l'offre en logements, et la préservation de la vocation économique et commerciale.

C'est dans ce sens que le plan de Zonage du nouveau PLU a inscrit :

- d'une part, en zone urbaine de développement UDb à dominante d'habitat, la partie occupée du secteur Castermant notamment par l'actuel musée des transports et les ateliers municipaux, ainsi que diverses parcelles acquises par l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) ;
- d'autre part, la partie de terrains délaissés SNCF aux abords de la zone de triage en zone d'urbanisation future 2AUXc à dominante d'activités.

### ***Le projet « IMGP2 Castermant »***

Malgré son positionnement stratégique à moins d'1,5 km du centre-ville, le secteur Castermant, bordé par la RN34 et la zone ferroviaire de triage, constitue une enclave marquée par les infrastructures routières et ferrées.

En 2018, la ville de Chelles a candidaté pour inscrire le site Castermant, d'une superficie de 4,7 ha, dans la consultation « Inventons la Métropole du Grand Paris 2 », impulsée par la Métropole du Grand Paris, afin de réactiver la mutation de ce quartier partiellement en friche, autour d'un projet structurant et s'intégrant dans un environnement paysager et une architecture traditionnelle de Seine-et-Marne. Bien que la Ville de Chelles ne soit pas incluse dans le périmètre institutionnel de la Métropole du Grand Paris, sa candidature a été retenue, bénéficiant ainsi d'un « effet de bord » de la dynamique métropolitaine parisienne.

A l'issue d'une étape de présentation et de sélection des offres, le groupement ATLAND – Vinci Immobilier a été désigné lauréat en juin 2019.

Le projet des Halles de Castermant permettra de faire émerger un quartier résidentiel mixte, inscrit en continuité du tissu urbain existant, bénéficiant d'aménagements paysagers de qualité, et doté de toutes les commodités du quotidien.

### **La modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme**

**Afin de permettre l'engagement opérationnel de ce projet de développement pour la décennie à venir, il convient d'ajuster et de préciser en conséquence le nouveau document d'Urbanisme de la commune :**

- Le projet MGP2 est encadré par un protocole d'accord validé par le groupement d'opérateurs intégrant notamment les participations aux équipements publics qui relèveront du groupement et qui feront l'objet d'un dispositif de participation de PUP. Sur cette base, il est proposé d'étendre la zone urbaine à l'ensemble des périmètres dudit projet.
- Le secteur de franges Sud –hors site MGP2 - et situé en appui du giratoire Sud d'accès au Centre Commercial Terre Ciel, est quant à lui proposé en zone d'urbanisation à court terme comportant un règlement permettant la constructibilité à destination d'activités de commerces et activités de Service, sous conditions de la réalisation de la desserte en voirie et en réseaux divers et des aménagements paysagers par les maîtres d'ouvrages des opérations prévues sur les deux terrains vendus par la SNCF. Des activités de restauration doivent s'implanter sur ces deux emprises.

**Ces interventions nécessitent une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 19/12/2017.**

**Le présent projet de modification du PLU porte :**

- Sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUXc qui repose sur des délaissés de terrain SNCF désaffectés et exclus de l'emprise des activités du triage :
  - en étendant la zone UDb sur dits terrains inclus dans le site de projet IMG2 ;
  - en classant la partie restante située en appui sud du centre commercial Terre-Ciel, en zone 1AUXc, zone d'urbanisation à court terme à destination de commerce et d'activité de services.
- Sur l'intégration au règlement de la zone UDb , des conditions réglementaires permettant la réalisation des programmes de constructions retenus sur le site IMG2 Castermant.
- Sur l'établissement d'un périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation – l'OAP n°5 intégrant les deux zones concernées par le présent projet de modification.

Cela se traduit par les évolutions suivantes :

- La modification du règlement de la zone UDb ;
- La suppression du secteur 2AUXc de la zone 2AUX ;
- L'insertion de la zone 1AUXc.

Le présent projet de modification a pour objectif d'établir des règles fixant les possibilités de constructions, avec une ouverture à l'urbanisation prévue de certains secteurs.

Selon les dispositions du code de l'urbanisme en la matière, les grandes étapes du projet de modification sont donc les suivantes :

- La constitution du dossier de projet de modification, comportant en complément du rapport de présentation du PLU, le présent exposé des motifs des changements apportés par ledit projet, ainsi que les pièces modifiées (Règlements, OAP et plans de zonage) ;

- La consultation de l'autorité environnementale pour l'examen au cas par cas de la nécessité ou non d'une évaluation environnementale, le nouveau PLU approuvé fin 2017 en comportant déjà une ;
- La notification du projet de modification aux personnes publiques telles que prévues au code de l'urbanisme ;
- La mise à l'enquête publique du projet puis la remise de l'avis et des conclusions du commissaire enquêteur qui aura été désigné ;
- L'approbation du projet de modification par le conseil municipal.

## MODALITES DE LA CONCERTATION

Dans le cadre du projet de modification du PLU et en amont de l'ouverture à l'enquête publique, une concertation associant le public, d'une durée de 6 semaines, a été mise en place entre la semaine 51 en 2021 et la semaine 5 en 2022, en vue d'en dresser le bilan lors de la première séance du Conseil municipal du 15 février.

La délibération intégrale du 14 décembre 2021, actant le lancement de la concertation préalable et fixant ses modalités, a été affichée pendant un délai d'un mois en Mairie, et mise en ligne sur le site [www.chelles.fr](http://www.chelles.fr), depuis le 20 décembre 2021.

Un avis portant sur l'ouverture de la concertation et ses modalités a été également publié avant le début de la concertation :

- par voie de presse dans un journal diffusé dans le Département (*Le Parisien* du mardi 21 décembre 2021) ;
- par voie dématérialisée sur le site de la Ville ([www.chelles.fr](http://www.chelles.fr)) ;
- et par un affichage sur les panneaux d'affichage administratif de la Commune, et en Mairie de Chelles depuis le 17 décembre 2021, et pendant tout le temps de la concertation.

Le dossier de modification du PLU, ainsi qu'un registre d'expression et d'observations ont été mis à disposition du public, à l'accueil principal de l'Hôtel de Ville, depuis le 21 décembre 2021, pour recevoir les observations ou propositions du public. Une adresse internet dédiée, [concertationmodification1plu@chelles.fr](mailto:concertationmodification1plu@chelles.fr), a été créée et active.

Les observations formulées par mail et par voie postale ont été annexées aux registres mis à disposition du public.

Deux demi-journées de portes ouvertes ont été organisées de 15h00 à 19h00 les mercredis 12 janvier 2022 et 19 janvier 2022, à la Direction de l'urbanisme, pour l'accueil du public.

La concertation s'est clôturée le 5 février 2022.

## RECUEIL DES OBSERVATIONS

### ***Avis recueillis par mail***

Seul un couple de propriétaires domicilié rue Julien Gudefin a adressé un mail qui expose les difficultés rencontrées sur un projet d'extension de leur habitation, compte tenu du règlement d'urbanisme de la zone pavillonnaire UP du PLU, qui restreint les implantations des constructions en limite de propriété.

Cette intervention était sans objet avec la modification du PLU, qui ne concerne pas les quartiers pavillonnaires du Nord de l'avenue du Gendarme Castermant.

### ***Avis recueillis lors des demi-journées portes ouvertes***

Les deux demi-journées portes ouvertes programmées à la Direction de l'urbanisme ont permis au public de venir prendre connaissance du dossier, en présence des services de la Ville, pour éventuellement répondre aux demandes.

Deux personnes se sont présentées durant ces portes ouvertes :

Le 12 janvier après-midi, le Président de l'association ADEQUA a pris connaissance des pièces modifiées du PLU, et s'est fait expliquer certaines rédactions d'articles réglementaires.

Le 19 janvier après-midi, un propriétaire résidant rue Julien Gudefin (sans rapport avec les administrés ayant adressé un courriel) qui avait pris connaissance de l'article du « Chelles Mag » sur le nouveau quartier Castermant, souhaitait connaître la localisation programmée des logements et avoir la confirmation de l'extension du groupe scolaire Lise London.

Ce Chellois a exprimé le souhait que les nouvelles constructions s'accompagnent d'une augmentation de la fréquence des bus et a précisé qu'il se rendra à l'une des permanences du commissaire enquêteur lors de l'enquête publique. La commune prend note de cette observation et confirme que la mise en œuvre de ce nouveau quartier nécessitera, le moment venu, de renforcer la desserte en transport public du secteur Est de la commune.