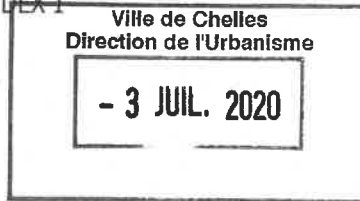




A Torcy, le 22 JUN 2020

5, cours de L'Arche Guédon à Torcy
77207 MARNE-LA-VALLÉE CEDEX 1
TÉL. 01 60 37 24 24
www.agglo-pvm.fr
contact@agglo-pvm.fr



MAIRIE DE CHELLES
M. Brice RABASTE
Parc du souvenir Emile-Fouchard
77505 CHELLES CEDEX

Direction Aménagement
Durable
Pôle Aménagement
N/Réf : 244807
V/Réf :

Affaire suivie par :
François-Xavier DESWARTE
Tél. : 01 72 84 63 82
fx.deswarte@agglo-pvm.fr

Objet : Modification n°1 du PLU - Avis de la CA PVM

Monsieur Le Maire,

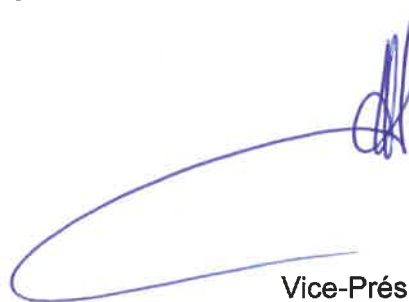
Cher Brice,

Vous m'avez fait suivre, pour avis, votre projet de modification n°1 du PLU de Chelles et je vous en remercie.

Celui-ci concerne les évolutions envisagées au sein du secteur Castermant, dont la Zone d'Aménagement Concertée, initialement communautaire, a été transférée à la commune en 2019.

La CA Paris Vallée de la Marne émet un avis favorable relativement à cette modification n°1 du PLU sous réserve de quelques remarques que vous trouverez dans les documents ci-joints.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.


Autres,

Xavier VANDERBISE

Vice-Président, Chargé de l'Aménagement, de
l'Urbanisme en Secteur Hors OIN et des Réseaux

Annexes : note de la Direction de l'Aménagement et note de la Direction du Développement Economique.

Note

A l'attention de la commune de Chelles

Réf : FB/FXD 2020.06.03

▪ **Objet : Avis sur le projet de modification n°1 du PLU de Chelles**

La commune de Chelles a transmis, par courrier du 23/04/2020 reçu le 29/04/2020, son projet de modification n°1 du PLU. Ce document a été transmis, le 30/4/2020 à différents services de la CA Paris Vallée de la Marne (Dév. Economique, Habitat Gens du Voyage, Transports, Assainissement, Environnement) pour avis.

1. Objet de la modification n°1 du PLU de Chelles.

La modification n°1 du PLU s'inscrit à la suite des démarches menées par la commune de Chelles pour aménager le secteur Castermant. Après la consultation « *Inventons la Métropole du Grand Paris 2* », l'offre du groupement Atland-Vinci a été retenue. La ZAC communautaire Castermant a été transférée à la commune mi-2019. Certaines règles d'urbanisme devant être adaptées pour réaliser ce projet, ce que la modification du PLU a pour but de réaliser.

Ainsi, la modification n°1 du PLU de Chelles comporte les évolutions suivantes :

- La suppression de la zone 2AUXc,
- La création d'une zone 1AUX,
- L'extension de la zone de type « urbain mixte » UDb.
- La création d'une OAP n°5 qui couvre le secteur Castermant.

Ces évolutions se traduisent par :

- Une évolution du plan de zonage,
- Une modification du règlement pour certaines zones,
- L'intégration d'une nouvelle OAP.

2. Remarques / observations de la CA PVM sur le projet de modification n°1 de Chelles.

2.1 Remarques du pôle Aménagement.

Le projet de PLU fait référence, pour les dimensions de stationnement dans la zone UD, aux normes AFNOR®. Or il conviendrait de bien préciser celle-ci qui se nomment NF P91-100 (stationnement public) et NF P91-120 (stationnement privé) En outre, pour les besoins du public, qui n'a pas toujours possibilité de les consulter, et pour préciser l'impact du changement dans le cadre de l'enquête publique, il serait préférable de mentionner que les dimensions minimales des places restent, en application de cette norme, 2,30m*5m. Le dégagement est en revanche réduit à 5m mini.

2.2. Remarques du pôle Habitat-GDV.

Le projet Castermant constitue l'un des pôles de développement pris en compte dans le projet de PLH 2020-2025, pour ce qui concerne la partie développement de l'offre de logements. Le projet Castermant prévoit 750 logements dont 25 % de logements locatifs sociaux. L'opération sera menée par tranche opérationnelle avec des volumes de LLS variables. Sachant que le groupement d'opérateurs s'engage à livrer 25% de LLS sur l'ensemble de l'opération, la préconisation du service Habitat est de favoriser la réalisation de LLS lors des premières tranches opérationnelles afin de satisfaire aux obligations inscrites au PLH.

2.3. Remarques du pôle Développement Economique.

Une note spécifique est transmise indépendamment.

2.4. Autres remarques.

Le pôle Environnement n'a pas de remarques. Les pôles Transports et Assainissement n'ont pas transmis de réponses.

3. Synthèse – avis général sur le projet de modification n°1 de Chelles.

En synthèse, la CA Paris Vallée de la Marne émet un avis favorable à la modification n°1 du PLU de Chelles sous réserve de prise en compte des remarques suivantes :

- Il est préconisé la réalisation des 25% de logements locatifs sociaux dans les premières tranches du projet, en cohérence avec le PLH,
 - Le site AMTUIR a une desserte délicate. Il ne faudrait pas en outre que le pôle commercial en projet au sein du quartier Castermant ne fragilise le centre commercial Terre-Ciel ni ne devienne un pôle de service, ce qui ne semble pas la volonté.
- A titre de correction, il convient de corriger la référence à la nomenclature AFNOR.

Le 19 mai 2020,

Contribution et avis du Pôle Aménagement économique et implantation d'entreprises de la Communauté d'agglomération dans le cadre de la modification n°1 du PLU de la Commune de Chelles

Réf : 2020-28-ASA

- **Contexte :**

La commune de Chelles a arrêté son projet de modification n°1 du PLU communal et l'a transmis pour avis à la Communauté d'agglomération en tant que personne publique associée.

La présente note relève les principales modifications du document d'urbanisme portant sur le secteur de projet de renouvellement urbain dit « Castermant » ; ancien projet de ZAC d'intérêt communautaire rétrocedé à la commune de Chelles en 2019, et aujourd'hui lauréat de l'appel à projet « Inventons la Métropole du Grand Paris (IMGP2) ».

- **Description du projet de modification se rapportant au développement d'activités économiques :**

La modification du PLU ne modifie pas les orientations du PADD qui sont conservées pour le secteur « Castermant ». L'évolution du document d'urbanisme, pour permettre une ouverture à l'urbanisation, consiste à faire coïncider le périmètre du projet IMGP2 pour le secteur « Castermant » dans le document graphique, les règles de constructibilité dans le règlement et de créer une cinquième OAP.

Ainsi, le zonage UDb est étendu au périmètre du projet IMGP2 correspondant (+3,1 ha). La zone 2AUXc est supprimée : une partie est intégrée au zonage UDb et le delta d'un hectare permet de créer une nouvelle zone 1AUXc.

La zone UDb est dédiée à un accueil mixte de fonctions résidentielles, artisanales et commerciales. Les installations classées liées au CINASPIC¹ et à l'artisanat ou au commerce sont désormais autorisées sous les réserves habituelles de limitation des nuisances. Les espaces commerciaux de centralité seront ouverts aux activités productives dédiées à l'artisanat et à l'alimentation. Les bâtiments existants (abattoirs et centre technique municipal) seront réhabilités et requalifiés en « halles ». Un projet d'atelier de transformation de produits alimentaires est mentionné au document sans plus de précisions.

Au sud du centre commercial existant, la zone 1AUXc est dédiée pour une urbanisation, à court terme, aux activités de commerces et de services, « sous conditions de la réalisation de la desserte en voirie et en réseaux divers par les maîtres d'ouvrages des opérations prévues sur les deux terrains vendus par la SNCF ». Ce secteur ne fait pas partie du périmètre de projet IMGP2. Il est destiné à accueillir deux activités décrites au PLU, comme une activité de vente et services liée à l'automobile ainsi qu'une activité de restauration rapide.

Jouxtant la zone 1AUXc, on trouve décrit dans l'OAP, un secteur en zonage UDb, destiné à accueillir le futur équipement de l'Association du Musée des Transports Urbains, Interurbains et Ruraux (AMTUIR). Cette destination apparaît comme favorable en limitant les conflits d'usage ou de voisinage avec l'activité économique de la zone 1AUXc.

Concernant la constructibilité, les règles de la zone 1AUXc sont quasiment similaires à celles du zonage du centre commercial, à quelques nuances près :

- l'emprise au sol est de 60% contre 70% ;

¹ Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif

- les logements sont interdits ;
- les retraits des limites d'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives et en limite sud des emprises foncières SNCF sont plus importantes : 6 mètres contre 5 mètres et 10 mètres par rapport aux emprises SNCF ;
- Il n'existe pas de règle particulière pour le retrait entre plusieurs constructions sur la même unité foncière.

• **Avis du pôle « Aménagement économique et implantations d'entreprises » :**

Le projet de modification a pour ambition de traduire un équilibre entre les fonctions économiques de services, commerciales et résidentielles. Les commerces et services « de proximité » seront concentrés : en partie centrale du périmètre de projet IMGP2, le long du futur boulevard urbain « avenue du Gendarme Castermant » et au sud, ils feront la jonction avec le futur musée de l'AMTUIR et la zone 1AUXc dédiée aux deux activités prévues (vente/service liés à l'automobile et restauration). Cette sectorisation semble cohérente pour le fonctionnement futur du quartier.

Néanmoins, au regard de l'OAP, un point de veille quant à la connexion et la desserte du site de l'AMTUIR peut éventuellement être posé d'autant que les intentions principales de desserte et de liaisons douces ne sont pas décrites. Le maillage et la connexion du site avec le futur quartier semblent toutefois pouvoir être intégré.

Le pôle AEIE de la Communauté d'agglomération attire également l'attention sur la fragilité récurrente du pôle commercial Terre Ciel où le taux de vacance des cellules commerciales est important. La programmation de nouvelles activités économiques à ses abords doit ne pas engendrer de nouvelles concurrences. Le pôle commercial existant a un réel besoin de revitalisation : le lien entre les fonctions économiques et les connexions (accès et traitement de l'environnement) avec le projet urbain doivent être anticipées et maîtrisées.

Il semblerait également préférable de concentrer les commerces au cœur du futur quartier. En effet, la création de cellules commerciales en rez-de-rue, le long du futur boulevard urbain et des axes routiers ne permettront pas forcément l'implantation de commerces et d'activités de « proximité » à long terme (coût élevé des baux, axes de desserte routière plutôt que d'attractivité pour les modes doux et la clientèle de passage associée,...) ce qui transformera rapidement ces cellules commerciales en cellules pour les activités de services (agence immobilière, profession libérale, etc.) avec un risque élevé de vacance importante (voir à ce titre l'état commercial du quartier de l'Aulnoy).

Le projet de requalification des bâtiments existants en « Halles » dédié à l'artisanat et un projet de transformation dans le domaine de l'alimentaire sont en résonance avec les autres projets en cours sur le territoire de la CAPVM et pourra s'inscrire dans le cadre du projet de Plan Alimentaire Territorial (PAT) de la Communauté d'agglomération.

Projet de modification du PLU de Chelles : OAP n°5 :



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'à 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 (voies, école, patrimoine bâti réhabilité).

- Développer des morphologies urbaines et architecturales compactes intégrant un éparpillement 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'implantation, 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
-  porosités visuelles 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 cœurs 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 viaire 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.



L'É PRÉSIDENT

Melun, le 10 SEP. 2020

Dossier suivi par Claire PAIN
Tél. : 01 64 14 72 43
claire.pain@departement77.fr
Nos réf. : DGAA/DADT/SDT/PR/CP/THI/SL/D20-007739-DADT
Vos réf. : BR/LB/SB/TB/VB/RAR-20-758

Monsieur Brice RABASTE
Conseiller départemental de Seine-et-Marne
Maire de Chelles
Hôtel de Ville
77505 CHELLES Cedex

Objet : Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Monsieur le Maire, *du Maire*

Suite à votre courrier du 23 avril 2020 notifiant le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme, je vous informe qu'après examen du dossier, il appelle **un avis favorable de la part du Département, sous réserve de la prise en compte des observations formulées dans l'annexe technique ci-jointe.**

Les services départementaux se tiennent à votre disposition pour étudier avec vous les modifications à apporter.

A l'issue de la procédure, je vous remercie de bien vouloir transmettre au Département un dossier de PLU approuvé.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

Signature
Patrick SEPTIERS
Président du Conseil départemental

PJ : Annexe technique

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Chelles

--- --- ---

Avis du Département de Seine-et-Marne - Annexe technique

Août 2020

La Commune de Chelles a transmis pour avis, le 29 avril 2020, son projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le Département émet un avis favorable sur le projet de modification du PLU de Chelles, sous réserve impérative de la prise en compte des remarques formulées dans la présente annexe technique.

Voies Départementales

OAP

Secteur Castermant

Le projet urbain Castermant sera desservi par deux voies structurantes que sont la RD2934 - dite avenue du Gendarme Castermant – et la voie communale dénommée rue Gabriel de Mortillet. La RD2934 correspond à une ancienne section de la RN34 déviée au sud du projet Castermant. Le déclassement de la section comprise entre la RD934 côté Est et le giratoire RD224 x RD2934 côté ouest dans le domaine public communal de Chelles est en cours de finalisation. Il permettra, dans le cadre du projet Castermant, l'accélération de sa requalification en boulevard urbain.

Il est prévu, en outre, un maillage de voies internes aux abords des ilots d'urbanisation, offrant une desserte fine du quartier. Ces voies, faisant la jonction entre l'avenue Castermant et la rue de Mortillet, privilégient l'utilisation des circulations douces. Ainsi, elles redéfinissent les conditions du trafic automobile sur le quartier, et notamment de transit qui n'a plus lieu d'être suite à la déviation de la RD934 réalisée au sud du site.

Ces voies communales participeront au développement des liaisons cyclables et des transports en commun existants sur site. Ces liaisons devront toutefois être **renforcées et s'articuler avec le cadre urbain résidentiel et commercial limitrophe.**

Par ailleurs, le projet présenté **ne prend pas suffisamment en compte l'articulation de ces futures liaisons vers l'actuel centre commercial Terre-Ciel, et vers les autres secteurs du projet Castermant – les Franges Sud et Musée des Transports –** promis à une urbanisation à court terme. Cette articulation, si elle est réalisée, impactera les conditions de circulation sur la D934. C'est pourquoi **le Département recommande une réflexion quant à l'intégration de la RD934 dans le fonctionnement du quartier Castermant** prenant en compte ces autres usages de la voie départementale. Les besoins de liaison doivent être évalués et organisés de façon à garantir la sécurité de tous les modes de déplacement.

Il conviendra aussi d'être attentif aux principes d'aménagements retenus, qui pourraient remettre en cause la capacité de cet axe très fréquenté. **Il est rappelé que la Direction des Routes (Agence Routière Départementale de MEAUX-VILLENNOY) devra être consultée pour tout aménagement sur routes départementales.**

Agence Routière Départementale de Meaux-Villenois
1, rue des Raguins
77 124 VILLENOS
01 60 32 28 38
ard-meaux-villenois@departement77.fr

D'autre part, une étude doit être menée sur le raccordement de l'avenue Castermant envisagé à l'est du projet sur la RD934. En effet le schéma de l'OAP semble indiquer une circulation à double sens de l'avenue Castermant en extrémité est, alors qu'à son intersection avec la RD934, seul le sens de circulation est-ouest, est actuellement possible.

Ce raccordement, très demandé par les porteurs du projet initiaux, désenclaverait le projet par la réouverture d'un accès complet sur la RD934, qui avait été partiellement condamné lors de la réalisation de la déviation de cette route départementale (seule une entrée vers l'avenue Castermant existe). Selon les études réalisées à l'époque, ce nouveau raccordement rétablirait une liaison plus qualitative et sécurisée entre l'avenue Castermant et le centre commercial Terre-Ciel (notamment pour les piétons), entrecoupée sur cette section par la D934 formant une courbe. Il permettrait également aux transports en commun, qui contournent actuellement le périmètre du projet par la RD934, de desservir celui-ci.

A l'issue des premières réflexions sur le quartier Castermant, plusieurs variantes de ce raccordement avaient été proposées sans qu'aucune d'entre-elles n'ait été sélectionnée. **A noter que les premières esquisses du projet Castermant font également mention des inquiétudes de la Direction des Routes quant à la réalisation de nouveaux accès sur cette section de la D934 bordant le quartier Castermant.**

Dans l'OAP, il est également prévu le raccordement d'une des voies secondaires sur le giratoire RD224 x RD2934 (avenue Castermant et avenue François Mitterrand). Au niveau du débouché de la rue Mortillet sur la RD2934 (avenue François Mitterrand) les mouvements de tourne à gauche ne sont actuellement pas autorisés, impliquant des demi-tours aux deux giratoires de part et d'autre.

Le fonctionnement et les réserves de capacité de ces différents carrefours devront être vérifiés compte tenu de l'augmentation du trafic liée à cette urbanisation.

C'est pourquoi il sera nécessaire de réaliser des études de trafic, permettant de mesurer l'impact sur les carrefours existants et réaménagés et de retenir les aménagements possibles.

Secteur des Franges Sud

Le secteur des Franges sud bénéficiera d'une desserte par la création d'un accès depuis le giratoire existant sur la RD934, entrée sud-ouest du centre commercial.

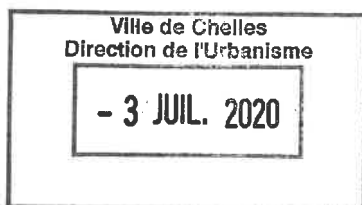
A la jonction des Franges sud, du projet Castermant et du Musée des Transports, **ce dernier accès, à proximité immédiate de la RD934, sera à privilégier et utilisé pour relier le quartier Castermant, aux commerces, et au musée.** De plus, cet accès constituera une convergence des usagers locaux et en transit sur la RD934 associant automobilistes, piétons, cyclistes et usagers des transports en commun.

Musée des Transport

Enfin, le projet Castermant prévoit le déplacement du Musée des Transports en bordure de la gare de triage SNCF, au Sud de la RD934. Or sa desserte n'est pas précisée. **Il conviendrait d'apporter des informations complémentaires sur ce point, et de les communiquer à la Direction des Routes.**

En conclusion, les remarques émises ci-dessus nécessitent des analyses plus approfondies portant sur :

- une étude sur la nature et l'intensité du trafic induit par cette urbanisation prenant aussi en compte le développement des activités ;
- une vérification du fonctionnement des carrefours actuels sur les RD934 et RD2934 ;
- une réflexion portant sur les articulations entre les différents secteurs du projet Castermant incluant :
 - o la RD934 et le partage de la voirie pour intégration des circulations douces,
 - o la configuration des accès au Musée des Transports, aux franges sud et à l'accès est à l'avenue Castermant, sollicités depuis la D934.



MAIRIE DE CHELLES
Monsieur Brice RABASTE
Maire
Parc du Souvenir Emile Fouchard
77505 Chelles cedex

Ref : BR/LB/SB/TBVB/RAR-20-758

Melun, le 23 juin 2020

Dossier suivi par : M^{lle} M^laurie DOUAUD
Chargée d'Études en Urbanisme
Tél : 01.64.79.26.16
Email : malaurie.douaud@cma77.fr

Objet : Avis de la CMA 77 sur l'arrêt du projet de modification du PLU de Chelles

Monsieur le Maire,


Suite à votre courrier du 23 avril 2020 relatif à l'arrêt du projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de Chelles, nous vous informons que la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Seine-et-Marne n'a pas d'observations à formuler.

Nous restons bien entendu à votre disposition pour évoquer ensemble les problématiques liées à l'Artisanat et réfléchir aux solutions que nous pourrions y apporter.

Vous en souhaitant bonne réception,





Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de nos salutations les meilleures.

Elisabeth DETRY
Présidente



**CHAMBRE DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT
DE SEINE-ET-MARNE**

4, Avenue du Général Leclerc 77000 Melun • 01 64 79 26 16

    www.cma77.fr • malaurie.douaud@cma77.fr

MEAUX • CHELLES • MELUN • MONTEREAU • PROVINS

Service Territoires**Adresse postale :**

418 rue Aristide Briand

77350 Le Mée-sur-Seine

Tél. : 01 64 79 30 71

emmanuelle.suzanne@idf.chambagri.fr

Le Mée-sur-Seine, le 26 mai 2020

2501480395E00001 01050

Monsieur le Maire
Brice RABASTE
En Mairie
Parc du Souvenir Emile Fouchard
77505 CHELLES CEDEX 1

N/ Réf. 2020_ST_065_BG_ES

**Objet : Modification simplifiée du PLU de Chelles
Avis de la Chambre d'agriculture**

Monsieur le Maire,

Vous nous avez transmis, pour avis, le projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Chelles, dans le cadre de l'association de la Chambre d'agriculture de Région Île-de-France, conformément à l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme.

Ce dossier porte sur :

- l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUXc qui repose sur des délaissés de terrain SNCF
- l'intégration au règlement de la zone UDb
- l'établissement d'un périmètre d'OAP dite n°5 intégrant ces deux zones concernées par le présent projet de modification.

Nous avons l'honneur de vous informer que notre Compagnie émet un avis favorable sur ce projet de modification simplifiée du PLU.

Vous remerciant de nous avoir consultés et restant à votre disposition, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes salutations les plus distinguées.

Le Président



Christophe HILLAIRET

