

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE CHELLES

Enquête publique préalable à l'approbation de la modification

Note non technique d'information quant au cadre d'intervention de l'enquête publique, relative aux textes régissant l'enquête publique et indiquant la façon dont celle-ci s'insère dans la procédure administrative de la modification du PLU.

1 - QU'EST-CE QU'UNE MODIFICATION DE DROIT COMMUN ?

Il existe plusieurs régimes juridiques pour faire évoluer un Plan Local d'Urbanisme.

La révision du PLU et la modification du PLU.

- La révision du PLU (art. L.153-31 à 33 et R.153-11 code.urbanisme (c.urb.)) est nécessaire en cas :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance;

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier;

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

- La modification du PLU est la procédure adaptée en cas de changement du règlement, des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ou du programme d'orientations et d'actions (POA) (sous réserve que le changement opéré n'entre pas dans le champ d'application de la révision).

- Modification de droit commun (art. L.153-41 à 44 c.urb.) en cas :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

➤ Modification simplifiée (art. L.153-45 à 48 c.urb.) : lorsque le changement envisagé n'entre pas dans le champ d'application des procédures de révision et de modification de droit commun :

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41;

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

La présente procédure est une procédure de droit commun.

Article L.153-41 (Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015)

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du Code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

2 - PROCÉDURE DE MODIFICATION D'UN PLAN LOCAL D'URBANISME

COMPÉTENCE

La Commune a conservé la compétence pour l'élaboration des documents d'urbanisme.

Dans le cadre de la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, les communes membres des communautés de communes et des communautés d'agglomération ont disposé, d'un premier délai du 26 décembre 2016 au 26 mars 2017 puis d'un second du 1^{er} octobre 2020 au 31 décembre 2020, pour s'opposer au transfert du volet « Plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » de la compétence obligatoire en matière d'aménagement de l'espace communautaire.

Les communes comprises dans le périmètre de la Communauté d'Agglomération Paris-Vallée de la Marne, dans les délais et à la majorité nécessaire, se sont opposées à ce transfert dans la première période prévue par la loi puis, également, dans la deuxième période plus de 3 conseils municipaux représentant plus de 45 547 habitants, ont exprimé leur opposition au transfert du volet « Plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » à la Communauté d'Agglomération dans les délais et les conditions de minorité de blocage requises par la loi ALUR.

Aussi, par un courrier du 12 novembre 2020, le Préfet de Seine-et-Marne a officiellement informé le Président de la Communauté d'Agglomération Paris-Vallée de la Marne et les maires des Communes membres, dont la Commune de Chelles, que les communes membres de ladite Communauté d'Agglomération conservaient leur compétence en matière de « Plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale ».

La modification est donc de la compétence de la Commune et c'est le Maire qui est l'Autorité qui ouvre l'enquête publique.

Coordonnées responsable de projet

Brice RABASTE, Maire de Chelles

Objet de l'enquête :

Modification n°1 de droit commun du Plan local d'Urbanisme de la Ville de Chelles.

RAPPEL DES ETAPES ESSENTIELLES PREALABLES DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU AVANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE

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

Si l'on considère l'évolution dans le temps, le secteur Castermant fait l'objet depuis les années 1990 de nombreuses études en vue de sa transformation urbaine.

Dans une première phase incluse 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 projet urbain 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, certes non incluse dans le périmètre institutionnel de la Métropole du Grand Paris mais en étant limitrophe, a souhaité présenter la candidature du site Castermant qui a été retenue en raison de son inscription au Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France en espace potentiel de développement et de ses caractéristiques propres correspondant aux critères de l'appel à projet.

Ce sont 27 sites au total qui ont été sélectionnés par les collectivités territoriales franciliennes lors de cet appel à projet, 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 représentant des porteurs fonciers du site, l'établissement public foncier d'Ile-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".

Le projet prévoit la réalisation de 750 logements, 2400 m² d'activités commerciales et de services, 4200 m² destinés à une halle d'exposition pour le futur Musée des transports urbains, une crèche, une salle polyvalente et l'extension du groupe scolaire Lise London.

Ce projet permet d'introduire une mixité d'usages. 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.

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'îlot 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 6000 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 à savoir 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.

Ainsi, 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.

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

Aussi, ce dossier complémentaire d'évaluation environnementale, devra être joint au dossier mis à l'enquête publique.

En outre, et selon les dispositions de l'article 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. Aussi, lors de sa séance du 9 février 2021 le Conseil municipal a approuvé la justification de cette ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUXc du Plan Local d'Urbanisme située dans le secteur Castermant.

Ainsi, une procédure de 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 du PLU.

Phases essentielles de la procédure préalablement à l'enquête publique :

- 23 avril 2020 : transmission du dossier cas par cas à l'Autorité Environnementale (AE) + notification aux Personnes Publiques Associées (PPA) du projet de modification
- 29 mai 2020 : transmission par mail d'éléments complémentaires demandés par l'AE (date de départ du délai d'instruction de l'AE)
- 19 juin 2020 : envoi EE OAP n°5 par mail à AE DRIEE
- 28 juillet 2020 : avis de l'AE concluant à la nécessité d'une évaluation environnementale
- Délibération du 09 février 2021 : ouverture à l'urbanisation
- 11 août 2021 : transmission de l'Evaluation Environnementale (EE), des 2 annexes (permis 1 et 2) et de la délibération d'ouverture à l'urbanisation à l'AE + transmission complémentaire aux PPA
- 03 novembre 2021 : avis de l'AE
- Délibération du Conseil municipal du 14 décembre 2021 : lancement de la concertation
- Délibération du 15 février 2022 : bilan de la concertation
- 17 février 2022 : arrêté d'ouverture de l'enquête publique

- 22 février 2022 : transmission du mémoire en réponse à l'AE

Ainsi, l'enquête publique est une étape préalable à l'approbation de la modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

Elle a été ouverte par arrêté du Maire de Chelles, en date du 17 février 2022 et se déroule du 11 mars 2022 inclus au 11 avril 2022 inclus.

DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

– En vue de la mise à l'enquête publique du projet de modification :

- demande de désignation d'un Commissaire Enquêteur au tribunal administratif,
- arrêté du Maire soumettant le projet à enquête publique,
- avis au public dans 2 journaux diffusés dans le département une première fois 15 jours minimum avant le début de l'enquête et une deuxième fois dans les 8 premiers jours de celle-ci. À afficher dans tout lieu destiné à cet effet en mairie.

– Enquête publique :

- Durée 31 jours consécutifs minimum,
- Le cas échéant, les avis des PPA sont joints au dossier soumis à l'enquête,
- Les observations peuvent être formulées sur un registre d'observations, sur un registre dématérialisé ou par courriers adressés au Commissaire Enquêteur,
- Le Commissaire Enquêteur désigné reçoit les habitants de la Commune, associations... qui le souhaitent et enregistre leurs doléances sur le projet,
- Il dispose ensuite d'un mois pour rendre son rapport.

PHASES POSTÉRIEURES A L'ENQUÊTE

Clôture de l'enquête – rapport et conclusions du Commissaire Enquêteur

A l'expiration du délai de l'enquête, le registre sera clos et signé par le Commissaire Enquêteur qui disposera d'un délai d'un mois pour transmettre au Maire de la Commune le dossier avec son rapport dans lequel figureront ses conclusions motivées qui spécifieront si elles sont favorables ou non.

Une copie du rapport du Commissaire Enquêteur sera adressée à Monsieur le Préfet du Département de Seine-et-Marne ainsi qu'à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Melun.

A l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur pourront être consultés à la Mairie de Chelles, à la Direction Juridique et Patrimoine, ainsi que sur le site internet de la Ville et ce, pendant la durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Décision susceptible d'être adoptée au terme de l'enquête

A l'issue de l'enquête, le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme pourra être approuvé et le PLU modifié. Ainsi, après l'enquête publique, réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du Code de l'environnement, la modification du Plan Local d'Urbanisme, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du Commissaire Enquêteur, est approuvée par délibération du Conseil municipal.

La décision d'approuver la modification du PLU est une compétence du Conseil municipal exprimée par une délibération qui devra faire l'objet d'affichage et de publication dans la presse, outre des notifications administratives, avant d'entrer en vigueur.

- Approbation de la modification par délibération du Conseil municipal (après modifications éventuelles apportées au projet en fonction des avis des PPA et du rapport du commissaire enquêteur).

- Mesures de publicité :
 - transmission de la délibération et du projet au préfet,
 - affichage un mois en mairie,
 - mention de cet affichage inséré dans un journal diffusé dans le département,
 - publication au recueil des actes administratifs si commune de plus de 3 500 habitants,
 - publication sur le portail national de l'urbanisme.

Ainsi, l'enquête publique est une étape préalable à l'approbation de la modification du Plan Local d'Urbanisme.