



REPUBLIQUE FRANCAISE
Département de
SEINE-ET-MARNE

Arrondissement de
TORCY

Commune de
CHELLES

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 24 MAI 2022

Le mardi 24 mai 2022 à 18h30, les Membres du Conseil municipal, régulièrement convoqués en séance le 18 mai 2022, se sont réunis à l'Hôtel de Ville, salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Monsieur RABASTE, Maire.

Etaient présents :

M. Brice Rabaste, Mme Colette Boissot, Mme Céline Netthavongs, M. Jacques Philippon, M. Benoît Breyse, Mme Annie Ferri, M. Guillaume Ségala, Mme Angéla Avond, M. Frank Billard, Mme Ingrid Caillis-Brandl, M. Christian Couturier, Mme Laëtitia Millet, Mme Michèle Dengreville, Mme Nicole Saunier, M. Gildas Cosson, M. Pierre-Jean Darmanin, Mme Nathalie Dubois, M. Isidore Zossoungbo, Mme Hélène Herbin, M. Charles Aronica, M. Laurent Dilouya, M. Sylvain Pledel, M. Cédric Lassau, M. Yann Garaud, Mme Alizata Diallo, M. Raphaël Labreuil, Mme Patricia Lavorata, Mme Carole Devillierre, M. Karim Mekrez, M. Salim Drici, Mme Lydie Autreux, M. Hervé Agbessi, M. Olivier Gil, M. Alain Coudray, Mme Lydie Béréziat, M. Eric Banette, Mme Vanessa Lébéka.

Ont remis pouvoir :

M. Philippe Maury à Mme Colette Boissot, Mme Cendrine Laniray à Mme Céline Netthavongs, Mme Martine Broyon à M. Guillaume Ségala, Mme Caroline Agletiner-Blakely à Mme Annie Ferri, M. Stéphane Bossy à M. Jacques Philippon, Mme Elise Blin à Mme Angéla Avond.

Absents :

Mme Béatrice Troussard, Mme Lucia Pereira.

Secrétaire de séance : M. Raphaël Labreuil

5) OBJET : JURIDIQUE ET PATRIMOINE - APPROBATION DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

5) OBJET : JURIDIQUE ET PATRIMOINE - APPROBATION DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Chelles a été approuvé par délibération du Conseil municipal du 19 décembre 2017. Ce dernier n'a pas encore fait l'objet de modification de droit commun, seule une modification simplifiée concernant le secteur Sernam a été approuvée le 17 novembre 2020.

Le PLU en vigueur énonce les objectifs programmatiques de la Ville en matière de production de logements, de maîtrise de son urbanisation, ainsi que sa volonté d'offrir un parcours résidentiel aux Chellois de toute génération et de toute origine sociale, d'adapter l'offre en équipements aux besoins de sa population, et de renforcer le commerce de proximité.

A ce titre, trois principaux pôles de développement ont été identifiés : l'entrée de ville Sud-Ouest, le grand centre-ville, et le secteur Est du site Castermant.

En mai 2018, la Métropole du Grand Paris a initié une seconde édition de l'appel à projets dénommé « Inventons la Métropole du Grand Paris 2 » (IMGP2). La Ville de Chelles, limitrophe au périmètre institutionnel de la Métropole du Grand Paris, a souhaité porter la candidature sur le site Castermant. Ce dernier a été retenu 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.

Le développement de ce site s'inscrit pleinement dans les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU, en ce qu'il permet de constituer un quartier résidentiel offrant toutes les commodités du quotidien et d'établir une continuité urbaine, architecturale et paysagère avec le tissu environnant.

La mise en œuvre du projet d'un nouveau quartier 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.

Ainsi, en vue d'une ouverture à l'urbanisation du secteur Est de Castermant, le document d'urbanisme de la Commune doit être ajusté par une procédure de modification de droit commun.

Cette procédure a été initiée depuis début 2020. En avril 2020, le dossier de projet de modification de droit commun n°1 du PLU concernant le secteur Castermant a été notifié aux personnes publiques associées et la désignation par le Tribunal Administratif du commissaire-enquêteur a été effectuée dès le 3 juillet 2020, avant qu'une évaluation environnementale ne soit prescrite le 28 juillet 2020.

En effet, le 23 avril 2020, 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, qui a été diligentée à un bureau d'études.

Le Conseil municipal, en application de l'article L. 153-38 du Code de l'urbanisme, a ensuite eu à délibérer, lors de sa séance du 9 février 2021, sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUXc du PLU, située dans le secteur Castermant.

Ainsi, conformément à la 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'activités de services.

Par ailleurs, le projet répond 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, notamment industrielles.

Depuis la délibération justifiant de l'ouverture à l'urbanisation étant intervenue après le 8 décembre 2020, date de publication de la loi dite d'Accélération et de Simplification de l'Action Publique (ASAP) du 7 décembre 2020, il convenait de mettre en œuvre une concertation relative à cette modification de droit commun n°1 du PLU concernant le secteur Castermant.

Ainsi, lors de sa séance du 14 décembre 2021, le Conseil municipal de la Ville de Chelles a décidé du lancement de la concertation préalable, de la modification de droit commun n°1 du PLU approuvé le 19 décembre 2017 qui concerne le secteur Castermant, dont il a fixé les modalités.

Cette concertation s'est déroulée de la semaine 51 en 2021 à la semaine 5 en 2022 et a été clôturée le 5 février 2022.

Le bilan de la concertation a été tiré lors de la séance du Conseil municipal du 15 février 2022.

Par ailleurs, en août 2021, pour faire suite à la prescription de l'autorité environnementale du 28 juillet 2020, l'évaluation environnementale réalisée par le bureau d'étude « Auddicé » a été transmise à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) Ile-de-France.

Les personnes publiques associées ont parallèlement été destinataires de la délibération du 9 février 2021 justifiant de l'ouverture à l'urbanisation et du projet de modification de droit commun n°1 du PLU actualisé par rapport aux destinations et sous-destinations autorisées dans le secteur couvert par l'OAP n°5 en permettant notamment les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Puis, dans son avis du 3 novembre 2021, la MRAe a émis diverses recommandations qui ont fait l'objet d'un mémoire en réponse de la Commune transmis le 22 février 2022 à l'autorité environnementale.

Le dossier de projet de modification de droit commun n°1 du PLU, l'évaluation environnementale, l'avis de l'autorité environnementale et le mémoire en réponse de la commune, ainsi que les avis des personnes publiques associées ont alors été joints au dossier d'enquête publique qui s'est déroulée du 11 mars 2022 au 11 avril 2022 inclus.

Cette enquête publique a été prescrite par arrêté du Maire du 17 février 2022 et le commissaire-enquêteur désigné par le Tribunal Administratif, Monsieur CHAFFARD, a tenu trois permanences.

Des observations ont été émises pendant l'enquête publique par la SNCF, par l'Association ADEQUA et par des riverains, Claude GITTARD et Gérald RIESENMEY.

A l'issue de l'enquête, les éléments de réponse au procès-verbal de synthèse des observations recueillies pendant l'enquête publique ont été transmis par la Collectivité au commissaire-enquêteur à sa demande, le 25 avril 2022.

Monsieur CHAFFARD a rendu son rapport et transmission avis le 12 mai 2022.

Dans le cadre de la notification aux personnes publiques associées, certaines ont formulé un avis parmi lesquels :

- La Chambre d'agriculture de Région Ile-de-France qui a indiqué dans ses avis du 26 mai 2020 et du 10 septembre 2021 ne pas avoir d'observation particulière.

- La Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Seine-et-Marne qui a indiqué dans son avis du 23 juin 2020 ne pas avoir d'observation.
- La Chambre de Commerce et d'industrie de Seine-et-Marne qui a émis le 3 septembre 2021 un avis favorable pour le zonage et le règlement en recommandant toutefois de rechercher un développement mesuré et complémentaire aux activités commerciales existantes à l'Est et à l'Ouest du projet
- Le Conseil Départemental de Seine-et-Marne qui a émis le 10 septembre 2020 un avis favorable, sous-réserve de la prise en compte d'une étude de trafic et de circulation, en relation avec les services du Département, intégrant le fonctionnement des différents types de circulation et l'articulation avec les voiries et secteurs aux abords du projet.
- La Communauté d'Agglomération Paris-Vallée de la Marne qui a émis le 22 juin 2020 un avis favorable, assorti des remarques suivantes énoncées dans sa synthèse, à savoir :
 - Réaliser des logements locatifs sociaux lors des premières tranches du projet, en cohérence avec le PLH.
 - Veiller à la connexion et la desserte du site du futur du musée avec le futur quartier.
 - Veiller à ce que les activités futures soient complémentaires à celles de Terre-Ciel et non concurrentielles.
 - Corriger dans le règlement la référence à la nomenclature AFNOR en matière de places de stationnement.

Au regard de ces avis, les éléments de réponses pouvant être apportés aux différentes observations des personnes publiques associées, sont les suivants :

Prise en compte de la circulation et des déplacements

A la fin de l'année 2020, le groupement « ATLANT – VINCI » a mandaté le Bureau d'Etudes Technique (BET) Dynalogic, pour réaliser une étude de trafic et de circulation. La situation de référence a été établie à l'horizon 2030, à partir des hypothèses de la DRIEA (étude globale « Aménagement-mobilité sur l'Est francilien – 2020 »). Deux hypothèses d'aménagement ont été étudiées, à savoir :

1. La conservation du fonctionnement actuel, sans sortie vers l'Est sur la RD 934, mais avec conservation d'un trafic Est/Ouest, comme cela est le cas actuellement,
2. La création d'un branchement vers l'Est sur la RD 934 et avec accès Est/Ouest réservé uniquement aux transports en commun.

Il ressort des études réalisées que :

- pour les deux hypothèses d'aménagement, les réserves de capacité des différents carrefours restent suffisantes et cela tant le matin que le soir ;
- le branchement Est vers la RD 934, permet de mieux distribuer les flux dans le quartier et d'optimiser son fonctionnement, car ce branchement permet de se diriger vers l'Est, sans passer par les carrefours situés à l'Ouest du quartier.

Il est à noter que :

- le BET propose de transformer le giratoire Gendarme Castermant, actuellement incomplet, en giratoire permettant une distribution complète sur les voies qu'il dessert, de façon à faciliter l'accès au quartier, depuis l'Est.
- des propositions sont faites pour la création d'itinéraires de mode doux, afin de permettre notamment un accès plus direct au futur musée.

Les études sont réalisées en étroite collaboration avec le Département de Seine-et-Marne. Celles-ci ont d'ores et déjà abouti à un déclassement de voie départementale en voie communale du tronçon de l'avenue du Gendarme Castermant bordant le projet.

L'objectif est d'aller vers un aménagement privilégiant les circulations douces et le ralentissement des flux de véhicules par un rétrécissement de la voie, dans la même lignée de ce qui est réalisé sur l'avenue du Général de Gaulle.

Les propositions d'aménagement susvisées vont être précisément étudiées avec le Département, le principe d'un carrefour intégrant un branchement à l'Est vers la RD 934 étant privilégié par la commune.

Concernant la connexion du site du futur musée avec le futur quartier, hormis l'accès principal au futur site Sud-Est/Musée depuis le giratoire Sud, des traversées piétonnes et cyclables sont en cours d'étude de manière à sécuriser le franchissement de la RD 934.

Complémentarité des activités économiques et commerciales

Les commerces et services de proximité seront concentrés au cœur du futur quartier, au sein de la halle Mortillet réhabilitée. En outre, le projet prévoit une offre complémentaire à celle de Terre Ciel, promouvant le savoir-faire et les ressources. Par ailleurs, le secteur Sud-Est (zone 1AUX) fait l'objet d'étude d'implantation d'enseignes de restauration, qui permettra de créer un lien entre le futur quartier et le pôle commercial Terre Ciel, avec une offre complémentaire à proximité du futur musée.

Programmation de logements sociaux

La commune de Chelles comptait 24,3% de logements sociaux au 1er janvier 2021.

Le nouveau quartier des Halles de Castermant participera à l'effort de production de logements accessibles socialement au plus grand nombre. Dans ce cadre, le projet urbain prévoit la réalisation de logements sociaux entrant dans l'inventaire SRU (208 logements sociaux sur un total de 768 logements), répartis de la manière suivante :

- 131 logements locatifs sociaux au sein de la résidence autonomie,
- 38 logements locatifs sociaux,
- 39 logements en accession sociale.

En l'occurrence, il est prévu que 60% des logements sociaux du projet d'aménagement soient réalisés en première phase. Les 40% restant seront réalisés en troisième phase de l'opération, la deuxième phase étant consacrée à la constitution des équipements et services du quartier.

Précision sur la norme AFNOR en matière de stationnement

Les intitulés des deux normes AFNOR (AFNOR NF P91-120 concernant les parcs de stationnement à usage privatif et AFNOR NF P91-100 pour les parcs de stationnement public) vont être corrigés dans le dossier. De plus, elles seront annexées au dossier.

Suite à l'enquête publique, le commissaire-enquêteur a donc émis un avis favorable au projet de modification n°1 de droit commun du PLU.

Suite à son analyse du dossier, des observations recueillies et des premiers éléments de réponse apportés par la Commune, le Commissaire enquêteur dans ses conclusions :

- Note une part que certaines observations se sont d'ores-et-déjà traduites par les propositions suivantes :

- joindre dans le dossier les normes NF en matière de stationnement privé et public ;
- ajouter à l'article UDII-1.2.5 que le retrait de 1 m concerne la zone UDb hors secteur Castermant ;
- préciser à l'article UDIII-1.2 que la suppression de la mention « avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files » ne doit concerner que le secteur Castermant ;
- modifier dans le règlement de la zone 1AUXc les articles II-1.1 et II-1.2 concernant les retraits de l'implantation des constructions par rapport respectivement aux voies ouvertes à la circulation et par rapport aux limites séparatives.

- Recommande d'autre part :

- de modifier la formulation de la page 5 du complément du rapport de présentation du dossier afin de préciser que les services et activités de proximité seront concentrés au cœur du futur quartier, au sein de la halle réhabilitée ;
- de compléter dans l'article UDbI-1.3 l'hébergement dans le périmètre de l'OAP n°5 comme sous-destination autorisée.

Il est ainsi proposé d'approuver la modification de droit commun n°1 du PLU en adaptant le règlement du projet de modification, grâce aux apports tirés des avis des personnes publiques associées, des observations émises lors de l'enquête publique et des recommandations du commissaire-enquêteur :

- Les intitulés des deux normes AFNOR (AFNOR NF P91-120 concernant les parcs de stationnement à usage privatif et AFNOR NF P91-100 pour les parcs de stationnement public) sont modifiés dans le dossier. De plus, ces normes seront annexées au dossier.

- Une contradiction entre les articles UD.II.1-2-4 et UD.II.1-2-5 concernant l'implantation des locaux annexes en limites séparative a été corrigée, le premier article permettant une implantation en limite en UDb secteur Castermant, le second prescrivant un retrait d'au moins 1 m sur l'ensemble de la zone UDb. Il est ajouté à l'article II. 1-2-5 que le retrait de 1 m concerne la zone UDb hors secteur Castermant.

- A l'article UD III-1-2 concernant les caractéristiques des voies créées, la suppression de la mention « avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files » porte sur l'ensemble de la zone UD, alors que cette suppression ne doit concerner que la zone UD du secteur Castermant l'objet du dossier de modification. Cette précision est par conséquent apportée.

- Au regard de la diversité des logements sociaux prévus au projet et plus particulièrement du programme de résidence autonomie, il est ajouté la sous-destination « hébergement » à celles autorisées en zone UDb secteur Castermant, intégrant ainsi l'ensemble des constructions relevant de la destination « habitation » au sens des articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme.

- Les distances de retrait par rapport aux limites séparatives en zone 1AUXc sont ajustées de manière à s'adapter aux activités autorisées, en permettant de créer

plus de lien avec le projet de Musée à l'Ouest, et d'une manière générale, avec le futur quartier au Nord de la RD 934.

- La rédaction de la page 5 du complément du rapport de présentation du dossier est modifiée afin de préciser que les services et activités de proximité seront concentrés au cœur du futur quartier, au sein des halles réhabilitées.

NB : Le dossier de modification n°1 du PLU est disponible, pour consultation, auprès de la direction juridique ou de la direction urbanisme.

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 les dispositions du Code de l'urbanisme,

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

Vu le projet de développement urbain du secteur Castermant sélectionné le 19 juin 2019 dans le cadre de l'appel à projet Inventons la Métropole du Grand Paris 2,

Vu le projet de modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme concernant le secteur Castermant notifié aux Personnes Publiques Associées le 20 avril 2020 et le 11 août 2021,

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 9 février 2021 approuvant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUXc du Plan Local d'Urbanisme située dans le secteur Castermant,

Vu l'avis de l'autorité environnementale du 3 novembre 2021 et le mémoire en réponse de la Commune transmis le 22 février 2022,

Vu la délibération du Conseil municipal du 14 décembre 2021 décidant l'engagement de la concertation préalable dans le cadre de la modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme,

Vu le bilan de la concertation dressé en séance du Conseil municipal du 15 février 2022,

Vu l'arrêté municipal du Maire de Chelles du 17 février 2022 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme du 11 mars 2022 au 11 avril 2022 inclus,

Vu les observations portées au registre d'enquête,

Vu le rapport et les conclusions de Monsieur CHAFFARD, commissaire-enquêteur, en date du 11 mai 2022,

Vu l'avis de la Commission urbanisme, environnement, transports et cadre de vie du 20 mai 2022,

Considérant que pour tenir compte des avis et observations recueillis et des conclusions du commissaire-enquêteur, les ajustements et corrections décrites dans la présente délibération sont intégrés au règlement du dossier de modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme,

Considérant qu'ainsi la modification de droit commun n°1 du Plan Local d'urbanisme concernant le secteur Castermant, telle que présentée au Conseil municipal, est prête à être approuvée,

- D'approuver la modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme concernant le secteur Castermant.

- De dire que la présente délibération fera l'objet des mesures d'affichage et de publicité prévues à l'article R.153-21 du Code de l'urbanisme (affichage et insertion dans un journal diffusé dans le département), la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

- De dire que la délibération approuvant la modification sera insérée au Recueil des Actes Administratifs de la Commune.

- De dire que le Plan Local d'Urbanisme modifié concernant le secteur Castermant deviendra exécutoire :

- après l'accomplissement des mesures de publicité visées ci-dessus,
- dans le délai d'un mois suivant sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat, si celle-ci n'a notifié aucune modification à apporter au contenu du Plan Local d'Urbanisme dans ce délai, ou dans le cas contraire à compter de la prise en compte de ces modifications, et ce conformément aux dispositions des articles L.153-24 et L.153-25 du Code de l'urbanisme.

- De dire que la modification de droit commun n°1 du PLU sera déposée sur le géoportail de l'urbanisme.

- De dire que le dossier complet de modification du PLU sera tenu à la disposition du public en Mairie et publié sur le site internet de la Ville.

ET ONT LES MEMBRES PRESENTS SIGNE AU REGISTRE

POUR EXTRAIT CONFORME

Conseillers en exercice : 45
Conseillers présents : 37
Conseillers représentés : 6

Pour : 38
Contre : 0
Abstentions : 5



Brice RABASTE,
Maire de Chelles

Reçu en Préfecture de Seine-et-Marne le 30 mai 2022

Identifiant de télétransmission : 077-217701085-20220524-119199-DE-1-1

Affichée le 31/05/22

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