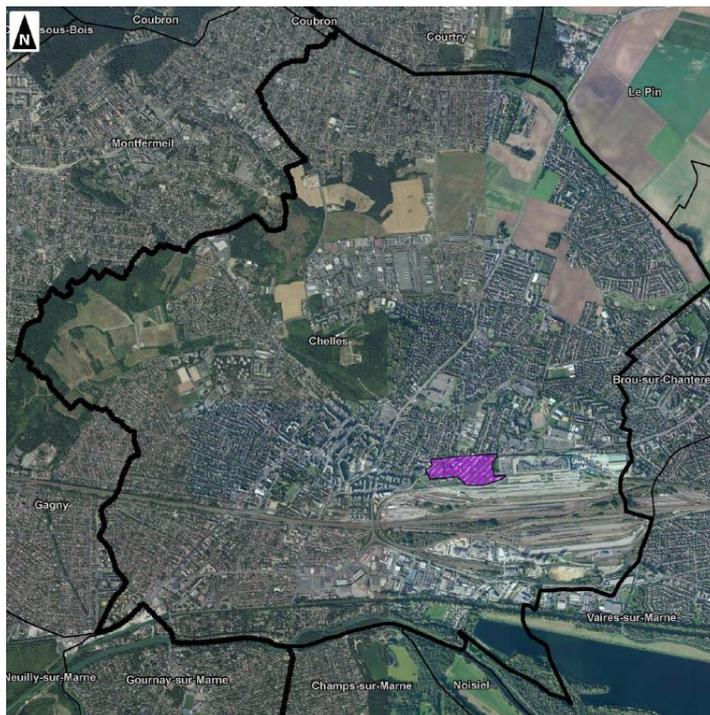


Enquête publique

relative au projet de modification n°1
du Plan Local d'Urbanisme de CHELLES
Seine-et-Marne

du 11 mars 2022 au 11 avril 2022 inclus



Source : Evaluation environnementale p.177

RAPPORT ET CONCLUSIONS MOTIVÉES du Commissaire enquêteur

Commissaire enquêteur
Joël CHAFFARD

L'autorité organisatrice et responsable du projet est la Commune de CHELLES représentée par son Maire, M. Brice RABASTE.

Dans une première partie, le présent rapport expose l'objet de l'enquête publique, présente le projet, les modalités et le déroulement de l'enquête, la synthèse des observations et propositions recueillies. Ces dernières font l'objet d'une analyse avec les réponses apportées par le responsable du projet.

Dans une deuxième partie, le commissaire enquêteur rend ses conclusions personnelles et émet son avis sur le projet soumis à l'enquête.

A l'issue de l'enquête, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire-enquêteur, pourra être soumis à l'approbation du Conseil municipal de Chelles.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur pourront être consultés à la Mairie de Chelles pendant la durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

SIGLES

AMTUIR	Association du Musée des Transports Urbains, Interurbains et Ruraux
CAPVM	Communauté d'Agglomération Paris-Vallée de la Marne
CCI	Chambre de Commerce et d'Industrie
DDT	Direction Départementale des Territoires
EPFIF	Etablissement Public Foncier d'Île-de-France
IMGP	Inventons la Métropole du Grand Paris
MGP	Métropole du Grand Paris
MRAe	Mission régionale de l'Autorité environnementale
OAP	Orientations d'Aménagement et de Programmation
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PLH	Programme local de l'habitat
PPA	Personne publique associée
PLU	Plan Local d'Urbanisme
SDRIF	Schéma Directeur de la Région Île-de-France
ZAC	Zone d'Aménagement Concerté

Table des matières

Première partie RAPPORT	5
1 – PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE	6
1.1 – Objet de l'enquête	6
1.2 – Présentation du projet	6
1.2.1 – Le contexte actuel du secteur Castermant	6
1.2.2 – Le projet de la modification n°1	8
1.2.2.1 – Modification du plan de zonage et adaptation du règlement	8
1.2.2.2 - Création d'un périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation	9
1.3 – Cadre juridique et administratif	10
1.4 – Projet soumis à évaluation environnementale	10
1.5 – Le dossier mis à l'enquête	10
1.6 – Les Personnes Publiques Associées notifiées	11
2 – ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE	12
2.1 – Chronologie de la procédure préalablement à l'enquête publique	12
2.2 – Modalités de l'enquête publique	13
2.3 – Publicité légale de l'enquête et information complémentaire du public	13
2.4 – Échanges préalables avec le Maître d'ouvrage	14
2.5 – Visite des lieux	14
2.6 – Déroulement des permanences	14
2.7 – Formalités de fin d'enquête	15
3 – ANALYSE DES OBSERVATIONS	15
Deuxième partie AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	33
1 – LE PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU DE CHELLES	34
2 – AVIS SUR L'ORGANISATION ET LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE	34
3 – AVIS SUR LE FOND DU PROJET	36
3.1 – S'agissant de la pertinence du projet	36
3.2 – S'agissant de l'OAP n°5	37
3.3 – S'agissant du règlement écrit	37
3.4 – S'agissant de l'avis des personnes publiques associées (PPA)	38
3.5 – S'agissant des incidences environnementales	38
4 – CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	39
Troisième partie PIÈCES JOINTES	41

Liste des pièces jointes

Pièce 1 : Arrêté du Maire de la Ville de Chelles en date du 21 février 2022 portant ouverture d'une enquête publique sur la première modification de droit commun du plan local d'urbanisme de Chelles, issu de la révision générale, tel qu'approuvé le 19 décembre 2017.

Pièce 2 : Certificat d'affichage et de formalités daté du 11 avril 2022 à la clôture de l'enquête

Pièce 3 : Copies d'écran du site officiel de la Ville le 15 mars 2022

Pièce 4 : Extrait du mensuel « Chellesmag » n°98 d'avril 2022

Pièce 5 : Compte rendu de la réunion de notification des observations du 11 avril 2022

Pièce 6 : Procès-verbal de synthèse des observations

Pièce 7 : Mémoire en réponse de la Commune de Chelles

Pièce 8 : Registre papier d'enquête publique recueilli à la clôture de l'enquête

Pièce 9 : Dossier papier relatif à l'enquête publique

Enquête publique

**relative au projet de modification n°1
du Plan Local d'Urbanisme de CHELLES
Seine-et-Marne**

du 11 mars 2022 au 11 avril 2022 inclus

Première partie

RAPPORT

1 – PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE

1.1 – Objet de l'enquête

La présente enquête concerne le **renouvellement urbain du secteur Castermant et de ses franges sud-est**, envisagé comme une nouvelle pièce constituante de la ville de Chelles devant assurer une continuité entre l'entrée Est et le centre-ville.

Pour être compatible avec les objectifs du Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) et ses densités de référence de 2013, le scénario de développement exposé au rapport de présentation du plan local d'urbanisme (PLU) de Chelles retient, à l'horizon 2030, une population de l'ordre de 57000 habitants pour un parc de 25800 logements ; cela nécessite la construction de 3 360 logements sur la période 2013-2030, soit un rythme annuel de l'ordre de 200 logements.

Afin d'atteindre ces objectifs, le PLU identifie cette prospective de programmation selon trois principaux pôles de développement : l'entrée de ville sud-ouest, le grand centre-ville et Castermant-secteur est.

Le secteur Castermant se trouve à l'articulation de deux objectifs majeurs du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) que sont le développement maîtrisé de l'offre en logements et la confortation et le développement de la vocation économique notamment commerciale. C'est dans ce sens que le plan de zonage du PLU approuvé le 19 décembre 2017 a inscrit :

- d'une part en zone urbaine de développement urbain à moyen terme UDb à dominante d'habitat ;
- d'autre part en zone d'urbanisation future à moyen/long terme 2AUXc la partie qui correspond à des délaissés de terrain SNCF aux abords de la zone de triage et destinée à l'implantation d'activités commerciales.

Membre de la Communauté d'agglomération de Paris-Vallée de la Marne (CAPVM), la ville de Chelles a souhaité reprendre l'initiative de l'aménagement du secteur Castermant par un traité de concession d'aménagement signé le 18 juillet 2019. Bien que non incluse dans le périmètre de la Métropole du Grand Paris (MGP) mais en étant limitrophe, la ville a présenté la candidature du site Castermant dans la consultation de la seconde édition de l'appel à projet urbain « Inventons la Métropole du Grand Paris 2 » (IMGP2).

Un jury de sélection du groupement d'opérateurs s'est tenu en mai 2019 et a sélectionné le projet dénommé les « Les Halles de Castermant » du groupement ATLAND-VINCI immobilier.

Le projet porte sur une partie du site classée au document d'urbanisme en Zone Urbaine de développement UDb et une partie inscrite en zone d'urbanisation future 2AUXc, pour un périmètre totalisant environ 5 ha. A ce secteur s'ajoute une surface supplémentaire de délaissés SNCF sur environ 1 ha, non comprise dans le périmètre de l'opération IMGP2.

Afin de permettre l'engagement opérationnel de ce projet de développement, il convient d'ajuster et de préciser en conséquence le nouveau document d'urbanisme de la commune. Le projet ne remettant pas en cause les orientations générales du PADD de la commune, cela nécessite une procédure de modification dite de droit commun du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 19 décembre 2017.

1.2 – Présentation du projet

1.2.1 – Le contexte actuel du secteur Castermant

Le secteur qui fait l'objet du projet de renouvellement urbain du secteur Castermant est situé au sud-est de la ville entre le quartier de l'Aulnoy à l'ouest (1) et le centre commercial Terre Ciel à l'est (2).

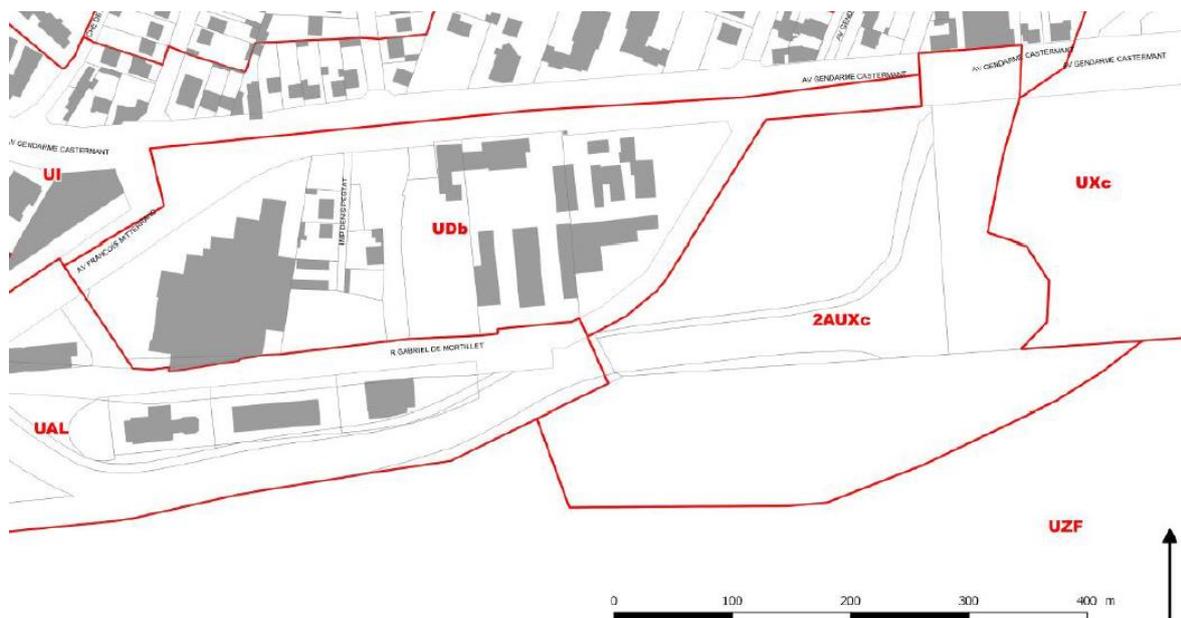
Il est bordé par l'avenue du Gendarme Castermant ou D2934 au nord (3), la déviation RD934 à l'est (4) prolongée au sud par rue Gabriel de Mortillet (5). Le foncier est complété d'une emprise de 6000 m² au sud de la RD934 (6), destinée à recueillir le futur Musée des Transports urbains. L'ensemble du périmètre totalise près de 5 ha.



Géoportail

Dans le PLU en vigueur, le secteur s'inscrit dans le plan de zonage suivant :

- La zone urbaine de développement UDb à dominante habitat constituant une zone de transition avec le tissu pavillonnaire et visant un développement urbain à moyen terme. Elle occupée par l'actuel Musée des transports urbains (7) ouvert épisodiquement, l'école Lise London (8) au nord du Centre Technique Municipal (9), diverses parcelles acquises par l'Etablissement Public Foncier d'Île-de-France (EPFIF).
- Sur la frange est, la zone d'urbanisation future à moyen/long terme 2AUXc destinée à l'implantation d'activités commerciales. Elle est constituée des friches issues d'anciennes parcelles de la gare de triage ferroviaire aujourd'hui désaffectée.



Extrait du Dossier de modification n°1 P.8

1.2.2 – Le projet de la modification n°1

1.2.2.1 – Modification du plan de zonage et adaptation du règlement

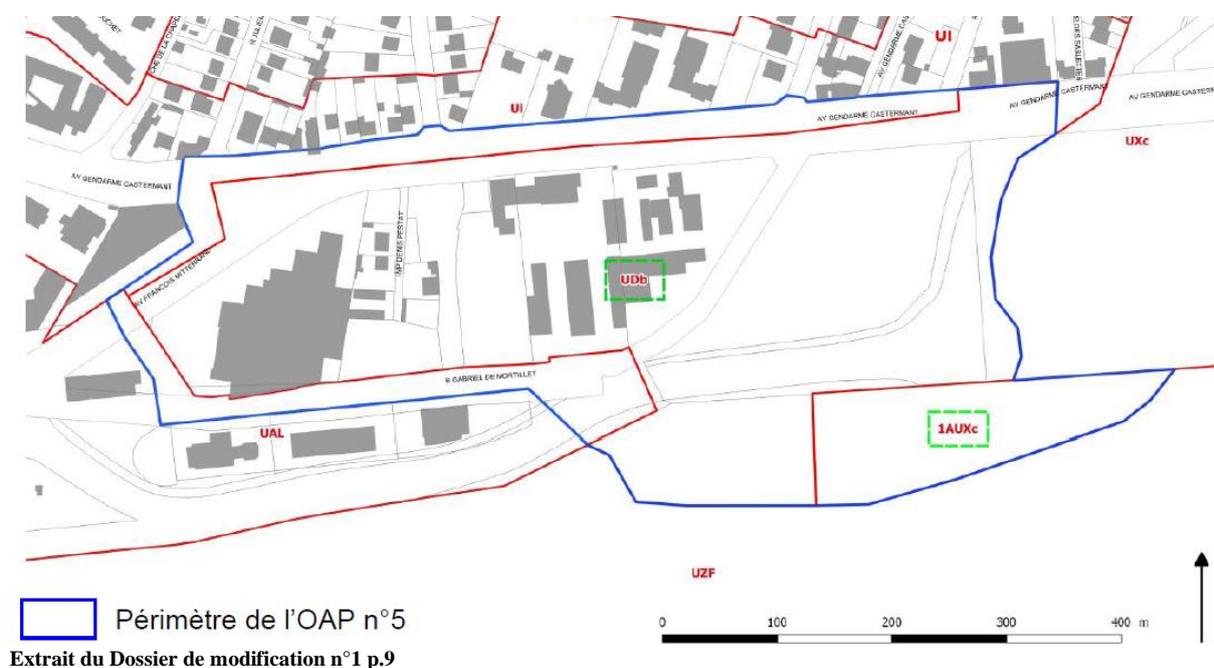
Le programme de construction envisagé par le groupement de promoteurs lauréats de la consultation IMGP2 s'inscrit dans l'objectif double du PADD de développement de l'habitat et de l'activité de ce secteur.

Le projet « Les Halles de Castermant » prévoit :

- la programmation de 750 logements, dont 25 % seront dédiés aux logements sociaux ;
- la création de 2400 m² d'activités commerciales et de services autour de la mise en valeur de l'artisanat avec par exemple la conservation des anciens abattoirs aujourd'hui occupés par le Centre Technique Municipal, requalifiés en atelier de transformation des produits alimentaires ;
- une crèche ;
- une salle polyvalente ;
- l'extension du groupe scolaire Lise London ;
- une halle d'exposition de 4200 m² destinée à la mise en valeur de la collection de l'Association du Musée des Transports Urbains, Interurbains et Ruraux (AMTUIR) dans un nouveau concept muséographique.

Ce projet implique l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUXc :

- en étendant de 3,1 ha l'emprise de la zone urbaine UDb sur la zone 2AUXc des délaissés de terrain SNCF désaffectés et inclus dans le site de projet MGP2,
- en reclassant la partie restante de la zone 2AUXc (1 ha), 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.



Cela se traduit par les évolutions suivantes :

- l'adaptation du règlement de la zone urbaine UDb afin de permettre la réalisation du projet ;
- la suppression du secteur 2AUXc de la zone 2AUX ;
- le reclassement en zone à urbaniser à court terme 1AUXc des abords sud du secteur Castermant et la définition d'un règlement y permettant l'accueil des activités commerciales et de services.

1.2.2.2 -Création d'un périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation

L'OAP n°5 est ajoutée au document d'urbanisme.

Son périmètre intègre la zone UDb du secteur Castermant ainsi que la zone 1AUXc. Elle définit les grands principes d'aménagement liés à l'insertion urbaine, architecturale et paysagère et aux dessertes et liaisons douces.



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

AMBITIONS PAYSAGÈRES

- espace végétalisé
- porosités visuelles et végétalisées en coeur d'îlot
- principe de traitement perméable avec végétation

INSERTION URBAINE ET ARCHITECTURALE

- principe de dégressivité des hauteurs R+2 au nord jusqu'au R+3+C au sud

DESSERTES ET LIAISONS DOUCES

- voirie primaire
- voirie secondaire partagée
- desserte depuis le giratoire sud du centre commercial

1.3 – Cadre juridique et administratif

Code de l'urbanisme :

- articles L.153-36 à L.153-44, relatifs à la modification du PLU
- articles L.132-7 et L.132-9, relatifs à la notification du projet de modification aux PPA

Code de l'environnement

- articles L.123-1 à 123-18
- articles R.123-1 à R.123-27
relatifs au champ d'application, à la procédure et au déroulement de l'enquête publique

Arrêté du Maire de Chelles n°A2022-150 en date du 17/02/2022 prescrivant la mise à l'enquête publique du projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de Chelles, issu de la révision générale, tel qu'approuvé le 19 décembre 2017.

1.4 – Projet soumis à évaluation environnementale

Le projet de révision du PLU arrêté le 31 janvier 2017 a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Celle-ci, telle que restituée dans le rapport de présentation du PLU de Chelles en vigueur, n'intégrant pas l'aménagement du « secteur Castermant et de ses franges sud-est », un complément du rapport de présentation relatif à l'évaluation environnementale de l'OAPn°5 a été transmis à la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France. La MRAe, considérant que la modification projetée est susceptible de produire des effets indirects, positifs ou négatifs, sur le secteur concerné mais aussi sur le reste de la commune, décide de soumettre la modification n°1 du PLU de Chelles à évaluation environnementale. Elle a émis son avis délibéré le 3 novembre 2021. Le mémoire en réponse de la commune à l'avis de la MRAe a été produit le 3 février 2022.

1.5 – Le dossier mis à l'enquête

Le dossier mis à disposition du public se composait des pièces suivantes :

- Notice non technique
- Le dossier du projet modification n°1 comprenant
 - Complément au rapport de présentation du PLU approuvé le 19/12/2017 ;
 - Pièce 3 : Orientations d'aménagement et de programmation n°5 ;
 - Pièce 4 : Documents graphiques – extraits :
 - 4a – Plan de zonage extrait du PLU approuvé le 19/12/2017
 - 4b – Extrait du plan de zonage, zones Est et Sud-Est extrait du PLU approuvé
 - 4a – Plan de zonage extrait Projet de modification n°1
 - 4b – Extrait du plan de zonage, zones Est et Sud-Est extrait Projet de modification n°1
 - Pièce 5 : Règlement : pièces écrites - extraits
- Annexe : avis des personnes publiques associées
 - Avis PPA 2020
 - Avis PPA septembre 2021
- Annexe : dossier évaluation environnementale (EE)
 - 1- Document introductif chronologique
 - 2- Saisine de l'Autorité environnementale
 - 3- Mail de transmission du complément à l'Autorité environnementale le 29/05/2020
 - 4- Eléments complémentaires relatifs à l'évaluation environnementale

- 5- Evaluation environnementale
 - 6- Décision de la MRAe en date du 28/07/2020 portant obligation d'une évaluation environnementale
 - 7- Annexe EE Permis de construire délivrés depuis 2014 – Plan 1/2
 - 8- Annexe EE Permis de construire délivrés depuis 2014 – Plan 2/2
 - 9- Avis de la MRAe en date du 03/11/2021
 - 10- Mémoire en réponse de la Commune à l'avis de la MRAe
- Annexe : bilan de la concertation
 - Annexe : actes réglementaires
 - 1- Arrêté du Maire A2022 150 en date du 17/02/2022 prescrivant l'enquête publique de la modification de droit commun n°1 du PLU
 - 2- Délibération du Conseil municipal en date du 09/02/2021 relative à l'urbanisation de la zone 2AUXc du PLU
 - 3- Délibération du Conseil municipal du 14/12/2021 relative au bilan de la concertation
 - Dossier affichage et formalités
 - Certificat d'affichage et de formalités n°1 du 8 mars 2022
 - Certificat d'affichage et de formalités n°2 du 11 mars 2022
 - Certificat d'affichage et de formalités n°3 ajouté le 23 mars 2022
 - La Marne et Le Parisien 77 du 23 février 2022
 - La Marne et Le Parisien 77 ajoutés au dossier le 16 mars 2022

1.6 – Les Personnes Publiques Associées notifiées

La notification aux PPA du projet de modification a été faite le 23/04/2020 en même temps que la transmission du dossier à l'Autorité environnementale pour l'étude au cas par cas. Suite à l'avis de la MRAe concluant à la nécessité d'une évaluation environnementale, le complément a été transmis le 11/08/2021

PPA	Avis reçu le	Avis non reçu
Conseil Régional d'Île-de-France		X
Conseil Départemental de Seine-et-Marne	10/09/2020	
Préfecture de Seine-et-Marne		X
Sous-préfecture de Torcy		X
Direction Départementale des Territoires (DDT) Meaux		X
Direction Départementale des Territoires (DDT) Melun		X
Communauté d'Agglomération Paris-Vallée de la Marne (CAPVM)	03/07/2020	
Communauté de Communes Plaines et Monts de France (CCPMF)		X
Etablissement Grand Paris Grand Est		X
Île-de-France Mobilité		X
Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) de Seine-et-Marne	23/09/2021	
Chambre des Métiers et de l'Artisanat (CMA) de Seine-et-Marne	03/07/2020	
Chambre d'Agriculture de Seine-et-Marne	26/05/2020 21/09/2021	

La CMA de Seine-et-Marne n'a pas d'observation à formuler.

La Chambre d'Agriculture de Seine-et-Marne émet un avis favorable sans remarque particulière.

La CCI de Seine-et-Marne émet un avis favorable et recommande de rechercher un développement mesuré et complémentaire aux activités commerciales existantes. En effet, ce futur pôle commercial est prévu entre deux polarités commerciales existantes qu'il convient de ne pas déstabiliser : le centre commercial Terre Ciel qui connaît une vacance importante et qui pourrait être davantage fragilisé et la polarité commerciale du boulevard Pierre Mendès France.

La CAPVM émet un avis favorable sous réserve de prendre en compte quelques remarques émises par les pôles Aménagement, Habitat et Développement économique.

- A titre de correction, il convient de corriger la référence à la nomenclature AFNOR pour les dimensions des stationnements.
- Il est préconisé la réalisation des 25 % de logements locatifs sociaux dans les premières tranches du projet, en cohérence avec le programme local de l'habitat (PLH).
- Un point de veille quant à la connexion et la desserte du site de l'AMTUIR peut être posé d'autant que les intentions principales de desserte et de liaisons douces ne sont pas décrites.
- La programmation de nouvelles activités économiques ne doit pas engendrer de nouvelles concurrences sur le pôle commercial existant « Terre Ciel » qui a un réel besoin de revitalisation.
- Il semblerait préférable de concentrer les commerces au cœur du futur quartier. En effet, la création de cellules commerciales en rez-de-chaussée le long du futur boulevard urbain et des axes routiers ne permet pas forcément l'implantation de commerces et d'activités de « proximité » à long terme.

Le Département de Seine-et-Marne émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations formulées nécessitant 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 incluant
 - ° la RD934 et le partage de la voirie pour intégration des circulations douces
 - ° la configuration des accès du Musée des Transports aux franges sud et à l'accès est à l'avenue Castermant, sollicités depuis la RD934.

2 – ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1 – Chronologie de la procédure préalablement à l'enquête publique

- Par décision n°E2000030/77 du 6 juillet 2020, le Premier Vice-Président du tribunal administratif de Melun, en charge des enquêtes publiques a désigné M. Joël CHAFFARD pour diligenter cette enquête.
- Le 28 juillet 2020, la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France décide de la nécessité de soumettre la modification n°1 du PLU de Chelles à évaluation environnementale.
- Par la délibération en date du 9 février 2021, le Conseil municipal de Chelles approuve l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUXc du PLU dans le secteur Castermant.
- Le 11 août 2021, la MRAe émet son avis. Elle note que l'organisation d'une concertation associant « les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées » à une modification de PLU soumise à évaluation environnementale est obligatoire pour toute procédure engagée après

l'entrée en vigueur de la loi du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique.

- Lancement de la concertation par délibération du Conseil municipal du 14 décembre 2021.
- Bilan de la concertation à la délibération du Conseil municipal du 15 février 2022.
- Arrêté du Maire en date du 17 février 2022 stipulant l'ouverture de l'enquête publique.

2.2 – Modalités de l'enquête publique

L'arrêté A2022-150 du Maire en date du 17 février 2022 stipule notamment

- Le lieu et la durée de l'enquête : à la Mairie de Chelles durant 32 jours consécutifs du vendredi 11 mars 2022 au lundi 11 avril 2022 inclus
- La mise à disposition des pièces constitutives du dossier :
 - à l'accueil de la Mairie aux jours et horaires habituels d'ouverture de la Mairie au public en version papier et sur poste informatique
 - sur le site internet de la Ville
- Les modalités selon lesquelles le public pourra déposer ses observations pendant toute la durée de l'enquête :
 - sur le registre papier à feuillets non mobiles coté et paraphé par le commissaire enquêteur aux jours et horaires d'ouverture habituels de la Mairie
 - sur le registre dématérialisé sur le site internet de la Ville et à l'adresse <https://www.registre-dematerialise.fr/2947>
 - par écrit à la Mairie au nom du commissaire enquêteur
- Les permanences du commissaire enquêteur :
 - le vendredi 11 mars 2022 de 9h00 à 12h00
 - le samedi 2 avril 2022 de 9h00 à 12h00
 - le lundi 11 avril 2022, dernier jour de l'enquête, de 14h00 à 17h30

(Pièce jointe n°1)

2.3 – Publicité légale de l'enquête et information complémentaire du public

La publicité de l'enquête a été réalisée conformément à l'article 5 de l'arrêté prescrivant l'enquête.

Les parutions dans les journaux

Quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique l'avis d'enquête a été publié à la rubrique des annonces légales dans deux journaux diffusés dans le département de Seine-et-Marne :

- La Marne datée du mercredi 23 février 2022
- Le Parisien daté du mercredi 23 février 2022

L'avis a été rappelé dans les huit premiers jours de début d'enquête dans :

- La Marne datée du mercredi 16 mars 2022
- Le Parisien daté du mercredi 16 mars 2022

Les affichages légaux

Des affiches portant avis d'enquête publique au format et transcriptions réglementaires ont été apposées à compter du 24 février 2022 à la Mairie de Chelles (intérieur et extérieur), sur tous les panneaux d'affichage administratif de la Ville et sur le site concerné par la modification avenue du Gendarme Castermant.

Les formalités légales ont été attestées par les certificats successifs des 8, 11 et 23 mars 2022 et par le certificat d'affichage et de formalités à la clôture de l'enquête le 11 avril 2022.

(Pièce jointe n°2)

Autres moyens d'information du public

- La mise en ligne sur le site officiel de la Ville :

- ° insertion de l'avis d'enquête et de l'arrêté d'ouverture dès le 22 février 2022
- ° mise à disposition du dossier par téléchargement le 11 mars 2022

(pièce jointe n°3)

- Encart dans la page « mairie pratique » du mensuel « Chellesmag » n°98 d'avril 2022.

(pièce jointe n°4)

2.4 – Échanges préalables avec le Maître d'ouvrage

Une réunion a été organisée le 27 juillet 2020 en Mairie de Chelles avec Madame MARDRUS de la Direction juridique et Monsieur BOUCHEZ de la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme. Le projet et son contexte ont été présentés et le dossier du projet version papier remis.

Les dates de l'enquête publique, des permanences, de la publicité ont été définies puis remises à une date ultérieure suite à la décision de la MRAe de la nécessité d'une évaluation environnementale puis à sa recommandation d'organiser une concertation avec les habitants et les associations locales. Les échanges se sont poursuivis par courriels au fur et à mesure de l'avancée du dossier.

2.5 – Visite des lieux

La réunion a été suivie d'une visite en voiture dans toute la voirie du secteur Castermant, guidée par M. BOUCHEZ. Elle m'a permis de me rendre compte sur site des limites actuelles de la zone UDb et de la zone 2AUXc des franges est et sud-est et des répartitions dans le cadre du projet.

Une seconde visite s'est faite à pied après la première permanence du 11 mars à la lumière de la connaissance plus approfondie du projet et a permis de mieux appréhender la topographie des lieux : les imposants hangars à l'ouest, le parking des Services techniques à l'est et au-delà le secteur enfriché en creux détourné par la CD934 et la rue Gabriel de Mortillet ; entre les deux, les bâtiments des anciens abattoirs peu visibles derrière les murs de la rue Gabrielle de Mortillet et derrière l'école Lise London côté avenue du Gendarme Castermant ; deux impasses fermées de part et d'autre d'une friche enherbée et arbustive et des bâtiments à l'abandon. L'ensemble constituant un paysage urbain peu qualitatif.

2.6 – Déroulement des permanences

Les trois permanences ont eu lieu dans des salles de réunion de la Mairie soit au premier, soit au second étage avec la possibilité de me déplacer pour recevoir une personne à mobilité réduite. J'ai eu la visite de Mme MARDRUS à chacune d'elles.

- A la première permanence, je n'ai eu aucune visite du public.

- Lors de la deuxième permanence, deux personnes sont venues pour information.

- A la dernière permanence, j'ai eu la visite de trois personnes. D'abord celle du président de l'association ADEQUA avec qui j'ai eu des échanges à propos de sa contribution déposée auparavant sur le registre dématérialisé ; puis celle de deux personnes habitant avenue Castermant demandant l'aménagement de parking pour personnes handicapées.

Aucun incident n'est à signaler au cours de ces permanences.

2.7 – Formalités de fin d'enquête

L'enquête s'est terminée comme prévu le vendredi 11 avril 2022.

Recueil des registres

J'ai pris possession du registre papier que j'ai clos à 17h30. Il contenait trois contributions : un courrier recommandé adressé au commissaire enquêteur, une observation manuscrite et une contribution de 25 observations du registre dématérialisé et retranscrite.

Le registre dématérialisé a été clos par le système à 23h59. Il comptabilisait à cet instant les 2 observations déjà retranscrites dans le registre papier et 0 téléchargement pour 444 visiteurs.
(*pièce jointe 8*)

Procès-verbal de notification des observations recueillies

Conformément à l'article R.123-18 du code de l'environnement, j'ai notifié les 3 contributions du public au Maître d'ouvrage, au cours d'une réunion tenue le 11 avril 2022.

Participaient à cette réunion Mme Régine MARDRUS, Directrice Direction juridique, M. Thierry BOUCHEZ, Directeur Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme, Mme You-MI-KIM-LAGANE, du Pôle Etudes Prospectives et Stratégiques- Développement Territorial.

Le document de travail se composait des 3 contributions rapportées en intégralité dans l'ordre de dépôt
Les documents mis à jour ont été envoyés à la Mairie de Chelles par courriel le mardi 12 avril 2022.

1/ les 2 observations de SNCF Immobilier

2/ les 25 observations réparties en 5 thèmes de l'association ADEQUA

3/ l'observation d'un couple de particuliers

(*pièces jointes n°5 et 6*)

Mémoire en réponse de la commune de Chelles

Le mémoire en réponse m'est parvenu par courriel le 25 avril 2022.

(*pièce jointe n°7*)

3 – ANALYSE DES OBSERVATIONS

Les observations du public sont en noir, [les réponses de la commune de Chelles en bleu et les appréciations du commissaire enquêteur en bleu foncé.](#)

1/ Observation de Mme Dominique PRADO pour SNCF Immobilier par LRAR et sur le registre dématérialisé, le 5 avril 2022

Le dossier présenté appelle de la part de la SNCF les remarques suivantes concernant le futur règlement de la zone 1AUXc. [...]

La SNCF en contact avec un groupe spécialisé dans les enseignes de restauration a proposé à la commune de compléter l'offre d'activité de restauration sur ce secteur, afin de constituer un lieu de destination en lien avec le futur Musée des Transports Urbains qui sera construit sur la parcelle contigüe (AZ 155 et 156) dans le cadre du zonage UDb envisagé.

Compte tenu de l'implantation initiale d'activités automobiles, et de leurs spécificités, des retraits importants par rapport à l'ensemble des limites de propriétés (voie, emprises publiques et foncières voisines) avaient été proposés au projet de règlement.

L'implantation de divers restaurants justifie d'adapter ces règles de retrait afin d'ordonner plus qualitativement les futures constructions, et d'accentuer les liens avec le nouveau quartier des Halles de Castermant, dont le futur Musée.

Pour cela il est demandé de réduire les obligations de retrait des constructions futures de la manière suivante :

Article 1AUXc II.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation :

1 - Permettre aux constructions nouvelles de s'implanter :

- Avec un recul de 3 mètres minimum (et non 6 mètres) par rapport aux voies bordant le site,
- Un retrait d'au moins 3 mètres (et non 10 mètres) par rapport aux emprises publiques ferroviaires du secteur Triage situées en rive Sud.

2 - Ne pas imposer de règle d'implantation par rapport aux voies internes réalisées sur le périmètre 1AUXc destiné aux commerces et activités de services.

Article 1AUXc II.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

- Réduire de la même manière l'implantation des constructions par rapport à la limite séparative latérale Ouest bordant le projet du Musée à 3 mètres de retrait (au lieu du prospect de H=L avec un minimum de 5 mètres).

Réponse de la commune de Chelles

La commune de Chelles est favorable à la demande d'ajustement des distances de retrait des constructions de la SNCF, qui permet 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 RD934.

Appréciation du commissaire enquêteur

La demande de SNCF Immobilier se justifie par l'évolution du projet sur la future zone 1AUXc et la nature des activités prévues.

2/ Observations de M. Jean-Pierre FEVRE pour l'association ADEQUA, sur le registre dématérialisé, le 6 avril 2022

M. FEVRE écrit en remarque préalable :

Les observations s'appuient autant sur le dossier que sur l'ensemble des pièces s'y rapportant qui permettent et une meilleure compréhension et d'apprécier dans quelle mesure les avis des personnes publiques associées ainsi que de la MRAe ont été suivis.

Elles font état d'une relative distanciation dans la prise en considération des avis des autorités ainsi que du besoin d'éclaircissements sur de nombreux points, susceptibles sinon de mettre en doute les intentions affichées.

Réponse préalable de la commune de Chelles

D'une manière générale, en réponse aux différentes observations de l'association qui met en avant l'incomplétude du dossier (manque de précisions, de schémas d'aménagement, etc...), il convient de préciser que l'enquête publique concerne principalement le cadre réglementaire devant permettre la réalisation du projet urbain « IMPG2 Castermant ».

Il ne s'agit pas de se prononcer sur le projet d'aménagement, mais sur l'adaptation et l'intégration de certains dispositifs réglementaires visant à encadrer le futur projet.

Conformément au code de l'urbanisme, le projet d'aménagement des Halles de Castermant, dont l'étude environnementale est en cours, sera porté à la connaissance du public. Par ailleurs, cette première étape de concertation s'inscrit dans une démarche de concertation globale, qui vise à informer – de façon plus

appropriée et exhaustive – toute personne intéressée.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le projet de modification du PLU de Chelles porte sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUXc et des conséquences sur le zonage et le règlement écrit, motivées par le projet urbain « IMPG2 Castermant ». La présentation de ce projet se limite à ce stade aux orientations de l'OAP n°5. Dans le détail, l'aménagement devra se conformer au règlement ainsi qu'aux autres documents d'urbanisme en vigueur. L'association ADEQUA et l'ensemble du public pourront déposer leurs observations sur le projet d'aménagement lorsque celui-ci sera porté à la consultation publique.

2.1/ Observations relatives au mémoire en réponse à l'avis de la MRAe

2.1.1/ La concertation

Elle n'a été engagée qu'à la suite de la demande de la MRAe de « compléter le dossier afin d'indiquer si une concertation avec les habitants et les associations locales a été organisée ... ». Son bilan est inclus dans les pièces annexes.

Mais, pour Adequa qui y a participé, ses modalités sont à interroger : impressionnantes formellement, le piètre bilan en révèle le peu d'impact sur les orientations du projet, ce qui devrait en être le but.

Le bilan de la concertation pour cette modification n°1 reprend les idées générales qui ont précédé du projet de modification : évolution de la zone concernée en zone urbanisable, architecture traditionnelle de Seine-et-Marne, futur quartier résidentiel mixte, bénéficiant d'aménagements paysagers de qualité et doté de toutes les commodités. Ces orientations très générales et « lisses » ne laissent pas prise à commentaire, en notant toutefois que les termes « architecture traditionnelle de Seine-et-Marne » ont remplacé ceux contestés par Adequa d'architecture de « style chellois » et utilisés dans des documents précédents.

Par ailleurs, malgré la disponibilité des spécialistes mis à disposition du public pour les assister dans la consultation du dossier, l'accueil dans une pièce à l'écart des bureaux du service de l'urbanisme, lui-même à l'écart dans une aile de la mairie et la publicité minimale n'incitaient pas à la démarche.

Rien d'étonnant alors à ce que le bilan tiré soit nul, décrivant longuement la seule procédure, à l'exception de l'intervention d'un habitant soulignant la nécessité de renforcer la desserte en transports publics.

L'exemple de la concertation mise en place par IDFM (Ile de France Mobilité) à propos du projet Bus des Bords de Marne (BBBM, mise en site propre de la ligne de bus 113) montre ce qu'il faut organiser si l'on veut réellement recueillir un avis éclairé :

- 1 – une réunion publique
- 2 – une documentation suffisamment détaillée et justifiant des choix d'orientation pour faire ressortir les enjeux.

Observation Adequa

La concertation, telle qu'organisée, n'a pas permis de relever suffisamment de réactions pour que l'on considère que, malgré une démarche formelle respectant les conditions légales, elle a été correctement menée.

Réponse de la commune de Chelles

Lors de sa séance du 14 décembre 2021, le Conseil Municipal de la Ville de Chelles a décidé du lancement de la concertation préalable, dont il a fixé les modalités, de la première modification, de droit commun, du PLU approuvé le 19 décembre 2017 qui concerne le secteur Castermant.

La réalisation du projet nécessite d'ajuster le document d'urbanisme de la Commune en vue d'une ouverture à l'urbanisation du secteur Est de Castermant par une procédure de modification de droit commun.

Cette procédure a été initiée depuis début 2020. Une étude environnementale a été diligentée. Ce projet a déjà été évoqué au Conseil municipal, en février 2021, pour décider de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUXc du PLU et, dès lors que cette délibération est intervenue après le 8 décembre 2020 date de publication de la Loi dite ASAP du 7 décembre 2020, il convenait de mettre en œuvre une concertation relative à cette modification prévue pour se dérouler entre la semaine 51 en 2021 et la semaine 5 en 2022.

La délibération intégrale du 14 décembre 2021 a été affichée pendant un délai d'un mois en Mairie ; depuis le 20 décembre 2021, cette délibération étant également accessible par le lien www.chelles.fr.

Un avis au public a été affiché en Mairie (extérieur et intérieur) et sur tous les panneaux d'affichage administratif de la Commune depuis le 17 décembre 2021 et a été inséré sur le site internet de la Ville de Chelles, accessible par le lien www.chelles.fr. Il est paru dans le Journal d'annonces légales Le Parisien le mardi 21 décembre 2021.

Un registre d'expression et d'observations a été mis à disposition du public à l'accueil principal de l'Hôtel de Ville pour recevoir les observations ou propositions du public ainsi qu'un dossier depuis le 21 décembre 2021.

L'adresse internet dédiée, concertationmodification1plu@chelles.fr, a été créée et a été active.

Les avis ou propositions reçus de façon exogène à ce registre ont été annexés au dit-document.

Deux demi-journées de portes ouvertes ont été organisées les après-midi des mercredis 12 et 19 janvier 2022 à la Direction de l'Urbanisme.

La concertation s'est clôturée, comme annoncé ab initio, le 5 février 2022.

Le bilan de la concertation a été tiré lors de la séance du Conseil Municipal du 15 février 2022. Il a été joint au dossier d'enquête.

Ainsi, la concertation s'est déroulée en respectant exactement les modalités fixées par le Conseil Municipal.

On peut soutenir que ces dernières étaient, contrairement à ce qu'allègue l'Association ADEQUA, adaptées à l'objet de l'enquête.

En effet, la réunion publique n'est pas forcément la panacée. Ce type d'échanges au cours d'une réunion publique peut également correspondre à un projet connu comme clivant dont la réunion publique peut être le lieu d'expression des courants d'opinion. Tel n'est pas le cas du projet nécessitant la modification du PLU.

Elle peut également être adaptée à un sujet appréhendable directement par le public qui peut assez facilement intégrer les données en s'en faire une opinion personnelle ou mettre l'accent sur tel point qui le concerne. Tel est le cas pour la concertation sur des itinéraires de lignes de bus comme l'exemple cité par l'association.

Une modification de document local d'urbanisme, davantage réglementaire avec des sigles et des règles juridiques, qui nécessite des prérequis de connaissance juridiques ou urbanistiques, quand bien même un effort de saine vulgarisation est mené, se prête moins aux réunions publiques. La présentation générale doit rester dans les grandes lignes principales ou est indigeste et décourage l'auditoire.

En revanche, des demi-journées de portes ouvertes à la Direction de l'urbanisme semblaient mieux convenir pour s'adapter, lors d'entretien moins impersonnels, à la personne qui vient aux renseignements et pour apporter une guidance individualisée dans le dossier et une réponse ciblée par rapport à la question posée.

D'ailleurs, Monsieur Fèvre, pour l'association, a su profiter de cette occasion et a rencontré, au cours de l'une de ces deux demi-journées les responsables de l'urbanisme auxquels il a pu poser des questions.

Appréciation du commissaire enquêteur

On peut comprendre l'insatisfaction de l'association ADEQUA en attente d'informations plus précises sur l'opération Castermant, mais comme il est précisé plus haut et rappelé dans la réponse de la commune, le détail de l'aménagement et son impact seront soumis ultérieurement à la consultation du public et n'entrent pas dans le cadre de la modification n°1 du PLU.

Par ailleurs, le bilan de la concertation qui fait état de la visite de deux personnes peut aussi marquer le manque d'intérêt du public pour une opération sur laquelle la commune a communiqué comme l'article de 3 pages dans la rubrique « Cadre de vie » du « Chellesmag » de janvier 2022, concomitamment à la phase de concertation.

2.1.2/ Justification des choix retenus

MRAe : « Justifier le choix d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUXc au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle de ces zones »

Réponse dossier : « la justification (...) et la faisabilité opérationnelle sont détaillées en pages 135 à 137 de l'évaluation environnementale »

Analyse par Adequa des pages 137 et 138 de l'évaluation environnementale

Thématique « Occupation des sols » (p.137), examen item par item

a) « *Espaces ouverts construits artificialisés (activités et équipements) et espaces ouverts artificialisés au titre du MOS* » : avec le concept de ZAN, le caractère artificialisé selon le MOS est contesté. Reconnaître comme étant artificialisés ces espaces ouverts permet de dire que leur statut ne change pas si on les bâtit. Or, selon les nouvelles orientations, qui étaient connues au moment de la rédaction du dossier, une partie des espaces ouverts en question sont des espaces végétalisés de pleine terre, donc naturels. La référence au MOS permet de justifier une opération partant d'un milieu « légalement » artificialisé vers un milieu artificialisé, alors qu'il s'agit en fait, dans la réalité, pour les espaces ouverts, d'une opération d'artificialisation d'un espace naturel.

b) « *Terrains en dents creuses* » : une dent creuse est un espace entre deux ensembles immobiliers, qui appelle à urbaniser, même si un autre choix peut être opéré ; mais ici, s'agissant des espaces ouverts, c'est une friche (voir Dossier Auddicé Urbanisme, page 17 qui parle d'un site constitué « d'espaces enfrichés ») dont la relativement vaste étendue doit légitimement appeler à une réflexion sur le choix entre urbanisation ou naturalisation.

c) « *Processus de densification et de renouvellement urbain engagé dans la commune et se poursuit grâce à la modification du PLU* ». Construire sur des friches, ce n'est pas procéder par densification mais par extension.

d) « *Pas d'ouverture à l'urbanisation nouvelle depuis l'entrée en vigueur du PLU en 2017* ». L'allusion au respect du principe de ZAN est claire, mais si le concept permet toujours de construire dans les limites qu'il définit, le décideur a toujours le choix de densifier au lieu de consommer des espaces libres.

e) « *Inscription du projet Castermant au programme IMGP2* ». Le projet présenté pour concourir au programme IMGP2 ne prenait pas en compte une réflexion sur densification/extension (dossier, page 3).

f) « *Bonne atteinte des objectifs de croissance démographique et de production de logements associées au PADD/ Respect des obligations de croissance minimales du SDRIF* ». Dont acte, mais on note l'accent mis sur les « obligations de croissance minimales ».

g) « *Faisabilité opérationnelle acquise par le portage du foncier et l'encadrement du projet* ». Le propos est sans rapport avec l'observation de la MRAe.

Thématique « Milieu urbain et habitat » (p.138)

a) « *Démographie* », « *Habitat* », « *Population active et emploi* » : les points repris sous ces items sont intéressants, mais ne répondent pas à la question de la MRAe.

b) « *Transports et déplacements* ». L'item est plus proche de la question posée, mais ne dit rien, concernant les points abordés, sur en quoi le projet est supérieur à une alternative ainsi que le demande la MRAe.

Observation Adequa

Il n'est pas répondu valablement à la question de l'Autorité environnementale.

Conclusion intermédiaire Adequa

Soucieuse de promouvoir une forme de démocratie participative, au moins consultative, Adequa regrette le peu de cas fait de la consultation et des avis de la MRAe et la volonté déclarée de rester dans les limites basses de la réglementation.

Adequa rappelle que le PLU 2017 a modifié le PLU précédant qui prévoyait une densification autour de l'axe majeur des avenues du Mal Foch et de la Résistance. Autant la modification de 2017 est légitime, autant la question posée par la MRAe est légitime.

Par ailleurs, la réponse en mémoire laisse l'impression d'une certaine désinvolture vis-à-vis d'une Autorité alors que l'on pouvait évoquer la page 96 de l'évaluation environnementale établie par Audiccé Urbanisme qui stipule qu'il « *n'existe pas d'autres secteurs sur la commune présentant ces caractéristiques d'être en ville, dont la nature des propriétaires permet une maîtrise foncière rapide et certaine, et de totaliser un tènement foncier aussi important permettant de constituer sur la décennie à venir le principal pôle de développement et de production de nouveaux logements* », ou encore la page 123 où il est repris que « *les principes d'aménagement retenus pour ce projet amènent à une consommation raisonnée du foncier* ».

Considérant 1) que la consultation a respecté la forme mais a été insuffisante sur le fond ; 2) que la MRAe, par son statut d'Autorité, porte, elle aussi, les intérêts des citoyens, et que ne pas, ou mal, répondre à ses observations, c'est aussi ne pas ou mal éclairer l'avis du public, l'association Adequa considère que le dossier est incomplet.

Réponse de la commune de Chelles

Situé le long du faisceau ferré Chelles – Vaires, le projet d'aménagement des Halles de Castermant s'implante sur un secteur ayant accueilli, dans le passé, des activités économiques et industrielles polluantes référencées dans la base de données BASOL. Parmi ces activités, figurent :

- La société « AUBINE » : ancienne Installation Classée soumise à Déclaration, ayant accueilli des activités d'entretien de véhicules de collecte de déchets et d'ordures ménagères, entre 1980 et 2008, et présentant des zones de pollution concentrées en hydrocarbures ;

- La société « FISCHER » : ancienne Installation Classée soumise à Déclaration, ayant accueilli des activités de fabrication de produits métalliques (transformateur PCB), dont la halle est provisoirement occupée par l'AMTUIR (COP signée le 22 juin 2012) ;
- Les anciens abattoirs municipaux, construits en 1912, en activité jusqu'en 1955, puis affectés aux Ateliers municipaux en 1959, qui – au vu des informations disponibles – est susceptible d'être une ancienne Installation Classée soumise à Déclaration.

Il est en outre concerné par deux secteurs d'information des sols (SIS), dont le site Tournier – Fischer, et la station de distribution gare de triage de Vaires-sur-Marne, située à proximité directe du site Castermant.

Le périmètre du projet d'aménagement est majoritairement composé de secteurs artificialisés, hormis les espaces délaissés de la SNCF, dont les terrains ont été déblayés / remblayés, en lien avec la présence de la gare de triage. Il s'agit en outre d'un secteur de renouvellement urbain et de recyclage foncier, identifié depuis plusieurs dizaines d'années, inscrit en continuité du tissu urbain existant, qui n'a pas d'égal à l'échelle de la commune.

Les divers arguments justifiant les enjeux et l'ouverture à l'urbanisation sont rappelés dans la délibération du 9 février 2021, ainsi qu'au complément du rapport de présentation de la modification du PLU n°1.

Appréciation du commissaire enquêteur

Sur la thématique « Occupation des sols », le secteur 2AUXc est identifié dans le MOS en « espace ouvert artificialisé » et les terrains concernés par la modification du PLU ne présente pas de vocation agricole ; dans le PLU en vigueur ce secteur est destiné à l'implantation d'activités commerciales et l'ouverture à l'urbanisation ne constitue pas à mon avis une extension.

L'association Adequa reprend la 2^{ème} recommandation du point 3 de la MRAe et focalise son analyse sur les deux dernières lignes de la réponse de la commune. Même si le premier paragraphe apporte aussi des éléments, il faut reconnaître avec le contributeur que la réponse de la commune reste laconique avec des renvois au dossier. Cependant, je considère que la délibération du Conseil municipal en date du 9 février 2021 jointe au dossier, concernant « 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 », apporte des éléments de réponse satisfaisants sur le sujet.

2.1.3/ Insertion paysagère du projet

MRAe : « *Approfondir l'analyse de l'insertion paysagère du projet ... en prévoyant des dispositions visant à prendre en compte les enjeux paysagers associés* »

Réponse Projet : « *... installer les bâtiments sur un socle permettant d'offrir des espaces de stationnement enterré pour libérer le sol au maximum de l'emprise de la voiture. Le projet (...) s'organise autour d'une trame viaire reprenant les rues existantes et complétée par une voie verte et des venelles en voirie partagée (...). L'ensemble du projet est accompagné d'un programme de plantation généralisé à toutes les échelles, dans les espaces privatifs des ensembles collectifs et les espaces publics* ».

Observation Adequa

Aucune précision n'est apportée sur l'importance et la localisation du stationnement sur voirie. On ne trouve nulle trace d'une Voie Verte. Peut-on encore nommer « venelles » des voiries partagées, donc parcourables normalement par des véhicules routiers ?

Le dossier n'apporte pas les éléments nécessaires à une information éclairée du public.

Réponse de la commune de Chelles

Les données relatives au stationnement sur voirie (importance, localisation ...) concernent le projet d'aménagement, et ne sont pas considérées par la présente enquête publique, qui a pour objet son cadre réglementaire.

Il est nécessaire de préciser que l'étude environnementale du projet d'aménagement conçu et proposé par le groupement « ATLAND – VINCI » est actuellement en cours.

Appréciation du commissaire enquêteur

Comme déjà évoqué plus haut, ces thématiques seront précisées lors de la présentation du projet d'aménagement. Dans sa réponse à la MRAe page 9 concernant l'insertion paysagère du projet, la commune de Chelles présente un schéma descriptif des espaces paysagers tel qu'envisagé dans le projet d'aménagement.

2.2/ Observations relatives à l'avis des PPA

En préambule aux observations, la commune de Chelles signale que

Dans le cadre de la procédure de modification du PLU, le projet de modification a été notifié aux personnes publiques, à l'autorité environnementale, puis a été soumis à l'enquête publique. Conformément aux dispositions de l'article L 153-43 du code de l'urbanisme, ce n'est qu'à la suite de ces étapes et du rapport du commissaire enquêteur que le projet peut éventuellement être modifié, pour tenir compte des avis qui sont joints au dossier, des observations du public, des recommandations et du rapport du commissaire enquêteur, afin d'être approuvé par délibération du Conseil municipal.

Les divers avis des personnes publiques associées ont par conséquent été joints au dossier d'enquête.

Voici ci-après les éléments de réponses qui peuvent être apportés par rapport aux différentes observations de :

- Communauté d'Agglomération Paris – Vallée de la Marne (CA PVM);
- Conseil Départemental de Seine-et-Marne (CD 77)
- Chambre de Commerce et d'Industrie de Seine-et-Marne (CCI)

2.2.1/ Le stationnement (CA PVM)

Adequa : A propos des normes auxquelles se rapporte le dossier, la CA demande de bien préciser qu'il y a lieu de distinguer entre celles concernant le stationnement public et celles concernant le stationnement privé. Elle souligne que, « pour les besoins du public, qui n'a pas toujours la possibilité de consulter (les normes Afnor auxquelles se réfère le dossier) 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 ».

Observation Adequa

L'avis, susceptible d'éclairer le public, n'a pas été suivi.

Réponse de la commune de Chelles

Il est proposé d'annexer au dossier les 2 documents Afnor NFP91-120 concernant les parcs à usage privatif et AFNOR NFP9-1-100 pour les parcs de stationnement public, pour la bonne information du public.

2.2.2/ Développement d'activités économiques et commerciales

Adequa : CA PVM : « La zone 1 AUXc ... est destinée(e) 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 »

Observation Adequa

Le dossier, ne reprenant dans sa partie « complément au rapport de présentation que les « activités de commerce et activités de service » (pages 9 et 12) et ne détaillant qu'en page 12 les sous-destinations « artisanat, commerce de détail, restauration et activités de service », en des termes bien plus généraux donc, ne reprend pas cette précision et n'informe donc pas suffisamment le public

CA PVM : « 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 » ... ». « Il semblerait 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 de modes doux et la clientèle de passage associée, ...) ce qui transformera rapidement ces cellules commerciales en cellules pour les activités de services (agences immobilière, profession libérale, etc.) avec un risque élevé de vacance importante »

Observation Adequa

La question de l'activité économique se posait déjà lors du projet d'écoquartier de l'ex communauté d'agglomération de Marne-et-Chantier, sur un périmètre proche de celui du dossier. Lors des réunions publiques de consultation, Adequa avait avancé des arguments proches de ceux de la CCI (voir infra) et de la CA PVM, avait avancé une alternative en proposant de s'orienter vers l'accueil d'activités d'artisanat spécialisé, d'art, etc., qui donneraient au quartier une identité forte complétant celle des autres quartiers et participant au développement de l'attractivité globale de la ville. La mention de la page 5 du dossier « créer une nouvelle centralité autour de la mise en valeur de l'artisanat » aurait pu correspondre, mais semble concerner de l'artisanat de bouche.

Le dossier n'apporte pas les précisions suffisantes pour éclairer le public.

CCI : « La CCI de Seine et Marne recommande de rechercher un développement mesuré et complémentaire aux activités commerciales existantes ... centre commercial Terre-Ciel ... boulevard Pierre Mendès France ... 4 commerces et restaurants implantés rue Gabriel Mortillet et commerces de la zone commerciale (Leroy Merlin) ».

Observation Adequa

Le dossier ne traite pas le sujet et ce faisant, n'apporte pas les précisions suffisantes pour éclairer le public.

Réponse de la commune de Chelles

Contrairement à ce qui est indiqué dans le courrier de la Communauté d'Agglomération Paris – Vallée de la Marne, les commerces et services de proximité seront bien 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 locales : boulangerie à laboratoire ouvert, ressourcerie, moyenne surface alimentaire biologique, ... En outre, 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.

Appréciation du commissaire enquêteur

La commune précise que les commerces et services de proximité seront concentrés au sein de la halle Mortillet réhabilitée, répondant ainsi à l'inquiétude de la CAPVM concernant la création de cellules commerciales en rez-de-chaussée le long du futur boulevard urbain et des axes routiers.

Il s'agira alors de modifier la formulation en page 5 du dossier de modification n°1 qui prête à confusion : « *Les futures constructions [...] dont la programmation favorisera l'implantation de services et activités de proximité en rez-de-chaussée, permettant de retrouver un usage de la rue à l'échelle et à la vitesse du piéton.* »

Par ailleurs la commune donne des exemples non exhaustifs de commerces et activités et il est essentiel qu'ils soient complémentaires et non concurrentiels avec ceux de Terre Ciel.

2.2.3/ Circulation, liaisons cyclables et en transports en commun

CD77 : « *Ces voies communales (RD934 – déviation sud- et futur Boulevard urbain Castermant) participeront au développement des liaisons cyclables et des transports en commun existants sur le site. Ces liaisons devront toutefois être renforcées et s'articuler avec le cadre urbain résidentiel et commercial limitrophe.* »

Cette observation rejoint celle faite par un habitant lors de la consultation attirant l'attention sur la nécessité d'un renforcement de la desserte par transports publics.

« *Par ailleurs, le projet ... impactera les conditions de circulation sur la RD934 (et que) les besoins de liaison doivent être organisés ...* »

« *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 ...* »

Observation Adequa

L'association Adequa s'associe à ces observations et signale sa proposition (consultable sur son site) d'une solution rapide, provisoire mais a priori peu onéreuse, d'une ouverture du futur Boulevard urbain Castermant vers l'est, facilitant ainsi la desserte par les bus dans les deux sens. Sa proposition répond également en partie aux réserves du département quant aux raccordements des voies secondaires du futur quartier sur la portion de voie comprise entre les deux giratoires de part et d'autre du débouché ouest de la rue Mortillet.

Réponse de la commune de Chelles

A la fin de l'année 2020, le groupement « ATLAND – VINCI » a mandaté le 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 confortables et cela tant le matin que le soir ;

- que 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 pour les carrefours situés à l'Ouest du quartier.

Il est à noter :

- que le BET propose de transformer le « faux » giratoire Gendarme Castermant en vrai giratoire, de façon à faciliter l'accès depuis l'Est, au cœur du quartier,
- que 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 de type boulevard urbain, dans la même lignée de ce qui est réalisé sur l'avenue du Général de Gaulle, ainsi que sur une séquence de l'avenue de Claye.

Les propositions d'aménagement susvisés vont être précisément étudiées avec le Département. Le principe d'un carrefour intégrant un branchement à l'est vers la RD934 suggéré par l'association rejoint le souhait de la commune.

Appréciation du commissaire enquêteur

L'organisation de la circulation est un paramètre fort de la qualité du cadre de vie du secteur Castermant. Son détail n'entre pas dans l'objet de cette enquête mais la réponse de la commune montre que l'étude est intégrée par le porteur du projet d'aménagement, en collaboration avec le Département.

L'association Adequa a apporté le 9 avril sur son site une analyse de la situation actuelle et une proposition sur une solution transitoire pour une issue « Est » de l'avenue du Gendarme Castermant qui peut alimenter positivement la réflexion sur ce sujet.

2.3/ Observations relatives au rapport de présentation

2.3.1/ Page 4 : « Améliorer la trame piétonnière (perméabilité des tissus urbains, finesse du maillage viaire) ».

Observation Adequa

Le dossier omet d'évoquer le passage piétonnier sous la déviation du RD934 reliant l'extrémité est du projet au parking aérien inférieur de Terre-Ciel.

Réponse de la commune de Chelles

Ce passage ne sera pas maintenu, donnant sur une emprise privée (projet en cours d'étude).

2.3.2/ Page 5 : Le débouché d'une voirie sur le giratoire d'accès au parking aérien bas de Terre-Ciel

Observation Adequa

Est-il uniquement piétonnier ? Ouvert aux cycles ? Ouvert aux automobiles ? Le dossier n'est pas renseigné.

Réponse de la commune de Chelles

Hormis l'accès principal au futur site sud-est et Musée depuis le giratoire sud, des traversées piétonnes et cyclables sont en cours d'étude, de manière à sécuriser le franchissement de la RD (rive Nord au Sud et Sud au Nord).

2.3.3/ Page 10 : « Appliquer les 25% minimum exigés en logements locatifs ... ».

Observation Adequa

S'en tenir au minimum fait courir le risque que, appliqué aux seuls grands projets et du fait de la construction permanente de maisons individuelles, le seuil de 25% ne puisse être obtenu sur le périmètre de la ville.

Réponse de la commune de Chelles

La commune de Chelles comptait 24,3% de logements sociaux au 1^{er} janvier 2021. Au total, le quartier des Halles de Castermant comptera 27% de logements sociaux et permettra de participer à l'effort de production de logements accessibles socialement au plus grand nombre.

Appréciation du commissaire enquêteur

Cette valeur de 27 % de logements sociaux sur le secteur Castermant pourra participer à compenser le manque au niveau des constructions individuelles. Suite à un échange ultérieur à la remise du mémoire en réponse, la question relative à la destination des logements sociaux a permis de discerner les logements à caractère social locatifs et en accession ainsi que des logements adaptés pour personnes âgées en résidence autonomie considérés comme hébergements. Il conviendra de le préciser dans le rapport de présentation du dossier et d'ajouter dans le règlement de la zone UDb que l'hébergement est autorisé dans le périmètre de l'OAP n°5.

2.3.4/ Page 10 : « Permettre la construction à l'angle de deux voies ... permettant d'assurer une visibilité correcte aux carrefours routiers et d'optimiser les liaisons douces ».

Observation Adequa

On peut cependant penser que les règles de circulation prévues (voies partagées, donc circulables à moins de 30km/h) répondent à cette norme. Mais en l'absence de données techniques permettant au public de se convaincre de ces dires d'expert, le dossier est sur ce point incomplet.

2.3.5/ Page 10 : « Ne pas fixer de linéaire minimum de façade ».

Observation Adequa

La fixation d'un minimum de linéaire de façade entre pourtant dans le type de mesures destinées à lutter contre les puits de chaleur urbains en laissant des espaces végétalisables et de détente.

2.3.6/ Page 11 : « Au regard de l'emprise bâtie ... (l')abattement des eaux pluviales in situ ... pourra être assuré à travers la prescription d'une surface éco-aménageable à 30%, sans imposer un minimum pour la pleine terre ».

Observation Adequa

Une surface éco-aménageable peut être un support de biodiversité, un régulateur thermique, mais si elle retient l'eau dans une certaine mesure, elle en renvoie l'excédent vers les réseaux, contrairement à la pleine terre.

Le remplacement de 30% de pleine terre par 30% de « surface éco-aménageable semble contrevenir à la règle du traitement des eaux de pluie à la propriété. La même observations'applique à la surface éco-aménageable de 20% applicables la zone 1AUXc (page 13)

2.3.7/ Page 11 : « Limiter à l'application des normes NF les règles de stationnement et de leur dégagement dans les parcs collectifs de stationnement ... de manière à permettre l'intégration d'un maximum de places de stationnement à l'intérieur des programmes de construction ... dans un souci de préservation du cadre urbain ».

Observation Adequa

Le souci est louable s'il s'agit d'éviter de stationner en surface (préservation du cadre urbain), mais rechercher le minimum peut engendrer des difficultés de manœuvre dues à la réduction de la distance

de débattement signalée par la CA PVM (voir supra), ce qui peut être un frein au stationnement en souterrain et inciter à privilégier le stationnement en surface, ce que les termes employés semblent ne pas privilégier.

La disposition reprise page 14 du règlement selon laquelle « *l'emprise au sol n'est pas réglementée pour les parties de parcs de stationnement en tout ou partie enterrées* » laisse espérer une solution de stationnement sur voirie interdit sauf temporairement pour secours, services, etc.

Le projet n'est pas assez complet ni précis pour un avis éclairé du public.

2.3.8/ Page 11 : « ... voies à créer lorsque leur longueur est supérieure à 50 m, conserver une largeur minimale d'emprise prescrite à 8 m, en supprimant cependant l'obligation d'une chaussée aménagée pour le passage de deux files afin de permettre la création de zones de rencontre où les modes doux sont prioritaires, ou encore des voies à sens unique, sans minimum de files de circulation requis »

Observation Adequa

On envisage donc bien des zones 30 (voies à sens unique) et du stationnement sur voirie, ce qu'autorise les statuts de zone 30 et de zone de rencontre.

Il n'est pas fait mention qu'« *une étude de trafic et de circulation a été réalisée dans le cadre du dossier d'étude d'impact du projet Castermant. Les déplacements des véhicules, des vélos et des piétons ont été étudiés* » (Audiccé Urbanisme, Evaluation environnementale)

L'étude d'impact doit être jointe aux documents d'analyse du dossier. En son absence, le dossier ne permet pas une information éclairée du public

Réponse de la commune de Chelles

Dispositifs réglementaires (construction à l'angle des voies, linéaire minimum de façade, surfaces éco-aménageables, etc.) :

Dans sa partie 3, le rapport de présentation expose les diverses dispositions réglementaires, portant sur la modification de la zone UDb, l'intégration d'une zone 1AUXc d'activité de commerces et services, et l'établissement du nouveau périmètre d'OAP n°5, propre à l'ensemble du projet urbain du secteur Castermant. Le rapport décline aussi les principales composantes du règlement et leur justification plus particulièrement en matière de destination, d'implantation, d'emprise, de volumétrie, de stationnement, et de surface d'espaces verts. Ces dispositions apportent ainsi un cadre que le projet à l'étude devra à minima satisfaire. En complément de ce propos introductif, il est indiqué :

- Que chaque programme immobilier dont le terrain d'assiette fait plus de 10 000 m² est soumis à ses obligations vis-à-vis de la « loi sur l'eau », et qu'il est analysé au cas par cas de manière à limiter le ruissellement, avec une étape préalable de sensibilisation par rapport au SAGE Marne Confluence ;
- Que le remplacement de 30% de pleine terre par 30% d'autres surfaces éco-aménageable ne contrevient pas nécessairement à la règle du traitement des eaux de pluie à la parcelle, selon les solutions qui sont retenues, les surfaces éco-aménageables intégrant les surfaces de pleine terre mais aussi d'autres surfaces perméables ;
- Que les caractéristiques du site Castermant (secteur partiellement en friche, ayant accueilli des activités industrielles polluantes) doivent également être pris en compte pour son aménagement.

Appréciation du commissaire enquêteur

Les observations notées 2.3.4 à 2.3.8 portent sur des modifications apportées au règlement de la zone UDb du secteur Castermant située dans le périmètre de l'OAP n°5 avec, en caractères gras, les justifications de ces particularités et qui s'appliqueront à la mise en œuvre de l'aménagement.

Les observations où il est dit que le dossier n'est pas assez complet pour un avis éclairé du public

trouveront normalement les compléments d'information dans le dossier d'aménagement et son étude d'impact qui seront mis à la consultation du public. A défaut le public pourra formuler ses observations. Ainsi, la réponse globale de la commune de Chelles m'apparaît appropriée au regard de l'objet de cette enquête.

2.4/ Observations relatives à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation OAP n°5

2.4.1/ Insertion urbaine et architecturale

OAP : « Permettre ... des typologies variées ... privilégiant les matériaux tels que ... la terre crue ... ».

Observation Adequa

Aucun exemple n'étant proposé ni de typologies, ni de construction en terre crue, il faut y croire ou estimer que le dossier n'apporte pas les éléments pour une compréhension éclairée du public.

OAP : « Privilégier une conception bioclimatique des bâtiments ... cherchant à maximiser les apports naturels du soleil en hiver et un rafraîchissement naturel en été ».

Observation Adequa

Les solutions avancées restent traditionnelles mais ne reprennent pas les recommandations qui s'imposent désormais et surtout destinées à contrer les fortes chaleurs, à savoir des appartements traversants.

Le dossier ne répond pas, ou insuffisamment aux préoccupations liées au changement climatique.

2.4.2/ Ambitions paysagères

Observation Adequa

Le dossier présente des orientations encourageantes. Mais il ne reprend pas la recommandation du cabinet Auddicé urbanisme (page 18 du rapport Evaluation environnementale) de préserver le patrimoine arboré déjà présent sur le site « en particulier l'alignement de platanes existant ».

Le dossier omet une information importante pour éclairer le public, sur un sujet relevant de l'art. 350-3 du code de l'environnement interdisant la destruction des alignements d'arbres sauf cas particuliers motivés.

2.4.3/ Dessertes et liaisons douces

Observation Adequa

a) Le schéma ne reprend pas la liaison vers le giratoire donnant accès au parking aérien bas de Terre-Ciel, telle que représentée dans la vue cavalière de la page 5. Le schéma indique trois variantes de voiries selon la nature du trait (épais continu pour Castermant, fin et continu pour Mortillet et pointillé pour une partie des voies internes) mais la légende n'en reprend que deux (Castermant et voies internes).

Sur ces deux points, le dossier ne permet pas une information éclairée du public.

b) Le schéma ne caractérise pas ce qui semble être des liaisons internes, représentées par des traits pointillés verts, repris seulement dans la rubrique « Ambitions paysagères » comme « porosités visuelles et végétalisées en cœur d'îlot ». Or, la vue cavalière de la page 5 montre bien qu'il s'agit de voies d'accès au moins à la rangée d'immeubles placée en deuxième position. S'agit-il de ces « venelles » dont il est question ailleurs ? La définition de « venelle » selon Wikipédia est « une petite rue ou ruelle, souvent courte, reliant deux autres rues plus importantes » ; le site futura-sciences note que « pour les puristes, la différence entre les deux (venelle et ruelle) réside dans l'étroitesse de la venelle, alors qu'une ruelle peut être un peu plus large et régulière ». En l'absence de parkings communs à plusieurs immeubles accessibles par les « voies secondaires », les autos des immeubles en deuxième position devront emprunter ces « porosités visuelles ».

Le dossier ne donne pas de précision sur leur régime de circulation et ne permet pas une information éclairée du public

c) « *Permettre la requalification et le reprofilage de l'avenue du Gendarme Castermant ...* ». Le schéma reprend bien le Bd Castermant comme voie primaire mais n'établit pas le lien (« *permettre* ») entre l'aménagement de la zone de constructions et celui de cette voirie.

Le dossier ne permet pas une information éclairée du public

d) « *Sur le secteur à dominante résidentielle, l'ensemble des voies internes ... sont ...partagées. L'usage de l'automobile est possible mais les modes doux y sont prioritaires* »

Traduit en régime de circulation, cela signifie zone 30 et zone de rencontre (l'aire piétonne semble exclue du fait que la marche n'y est pas prioritaire mais exclusive et que les voitures y sont seulement tolérées pour rejoindre, à la vitesse du pas, leur parking au sein de la propriété). Une conséquence est que le stationnement sur voirie et à l'intérieur du secteur à dominante résidentielle, est autorisé.

Rien n'étant dit sur ce point ni sur une éventuelle régulation, le dossier est incomplet.

Conclusion intermédiaire Adequa

Globalement le document manque de schémas d'aménagement (aménagement des différents types de voiries, des typologies architecturales, des implantations d'immeubles, du caractère traversant des appartements, etc.) et ne permet pas une appréciation éclairée des éléments trop vaguement décrits.

Réponses de la commune de Chelles

De manière générale, par rapport aux différentes observations apportées, il convient de rappeler que l'OAP définit des grands principes et n'a pas vocation à se substituer au projet d'aménagement. La vue cavalière page 5 est par ailleurs une illustration (perspective) du concours IMGP2 et ne peut pas servir à interpréter des partis d'aménagement.

Il convient également de rappeler que le projet de modification du PLU vise à définir le cadre réglementaire du projet d'aménagement Castermant et n'a pas à comporter de schémas d'aménagement.

Insertion urbaine et architecturale :

- La terre crue n'est pas le seul matériau cité et est donnée à titre d'exemple.
- Conception bioclimatique des bâtiments : L'OAP définit un cadre que le projet à l'étude devra a minima satisfaire.

Ambitions paysagères :

- L'alignement de platanes situé à l'est du périmètre du projet, au droit de l'espace dénommé « trou du cirque », ne sera pas conservé. Le projet prévoit la plantation de près de 800 arbres et arbustes sur l'ensemble du quartier.

Desserte et liaisons douces :

- Le schéma indique bien le raccordement de la desserte du secteur Sud-Est sur le giratoire (symbole triangle).
- Il existe bien 2 types de voiries : Castermant + Gabriel de Mortillet (trait continu sur le schéma) et les autres voies, de statut plus secondaire (trait pointillé sur le schéma). Celles-ci, dites « venelles » dans le cadre du projet, seront des voies partagées uniquement empruntées par les résidents du quartier, à l'exemple de la rue Raymond Council ou de la rue des Frères Verdeaux.

Appréciation du commissaire enquêteur

Adequa regrette dans sa conclusion le manque de schémas d'aménagement mais il est rappelé que les OAP visent à définir les intentions et orientations d'aménagement qualitatives des aménagements prévus dans un périmètre donné. La perspective cavalière présentée en page 5 du complément au rapport de présentation ne représente que les principes de composition urbaine du projet IMGP2. La présentation concrète du projet d'aménagement sera soumise par ailleurs à la consultation du public.

La remarque relative à l'alignement d'arbres est judicieuse et son atteinte ne pourra se faire qu'au regard de l'article L.350-3 du code de l'environnement. Le programme de plantations dans les espaces publics est présenté dans la réponse de la commune de Chelles à la MRAe concernant l'insertion paysagère du projet.

2.5/ Observations relatives au règlement

2.5.1/ Page 6 : « *En UDb hors secteur Castermant ... les constructions nouvelles doivent s'implanter en recul de 3 m minimum ... en UDb secteur Castermant ... recul d'au moins 2mètres* ».

Observation Adequa

Un justificatif de cette mesure a priori favorisant la densification des constructions sur le secteur est à apporter.

En son absence, le dossier ne permet pas une information éclairée du public

2.5.2/ Page 11 : « *... si l'élément de façade est aveugle, le retrait est de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives, seules les constructions annexes et locaux deux roues non motorisés peuvent s'implanter en limites séparatives.* »

Observation Adequa

Ces dispositions, combinées avec celles de la page 12 n'imposant pas de « *distance entre une construction principale et une construction annexe ou local deux roues non motorisé* » permettent une continuité du bâti selon le schéma : immeuble, local, local, immeuble, cohérent avec la suppression de la limite de longueur de façade, mais réduisant la qualité recherchée du paysage urbain. En ce sens, la vue cavalière de la page 5 du rapport de présentation, où tous les bâtis sont séparés par des espaces verts, peut être considérée comme fautive et susceptible d'induire en erreur.

N'y a-t-il pas contradiction entre ces dispositions et le point II-1-2-5 qui stipule que

« *les constructions annexes doivent s'implanter en retrait de 1m minimum par rapport aux limites séparatives latérales ...* » ?

Le dossier doit apporter les éclaircissements utiles à une compréhension éclairée du public

2.5.3/ Page 19 : « *Excepté le long de l'avenue du Gendarme Castermant, le rez-de-chaussée pourra être surélevé de 1,50 m ... afin d'intégrer au volume bâti un socle de stationnement semi- enterré.* »

Observation Adequa

La formulation peut faire craindre que les constructions longeant le boulevard Castermant ne seront pas dotées de parking semi ou entièrement enterrés et que le stationnement se fera en surface, ce qui va à l'encontre de la qualité recherchée du paysage urbain. Or, c'est toujours possible en prévoyant des rampes, de préférence à l'arrière des bâtiments.

Le dossier doit apporter les précisions utiles à une compréhension éclairée du public.

2.5.4/ Page 22 : Clôtures

Observation Adequa

Le texte reste inchangé par rapport à la règle applicable à l'ensemble du secteur UDb. Il aurait pu être

modifié pour Castermant afin d'éviter un effet « mise en boîte » de chaque immeuble doublé d'un effet « damier » du quartier, contrairement à la transparence et à la préservation du cadre urbain telles que recherchées.

2.5.5/ Page 27 : « ... hors secteur Castermant, les surfaces éco-aménageables doivent présenter au moins 30% de la surface de la parcelle (et) la surface des espaces verts de pleine terre doit représenter au moins 20% de la surface de la parcelle. En UDb secteur Castermant, les surfaces éco-aménageables doivent représenter au moins 30% de la surface ... ».

Observation Adequa

Il faut faire soi-même le calcul : hors Castermant, Bâtiment = 50% surface + éco- aménageable=30% + pleine terre = 20% ; Castermant : Bâtiment = 60% surface + éco- aménageable = 30% + pleine terre = 10%. Il reste peu de place pour végétaliser sérieusement (voir la différence d'efficacité des sols sur le tableau de la page 26) entre les bâtiments.

L'Évaluation environnementale rédigée par Audiccé Urbanisme, en sa page 113, établit une hiérarchisation implicite des mesures de gestion des eaux : 1) gestion des eaux pluviales à la parcelle ; 2) déconnexion des surfaces imperméabilisées des réseaux d'assainissement par infiltration ou stockage ; 3) maintien d'espaces perméables (surfaces éco-aménageables).

Le choix du dossier de privilégier les surfaces éco-aménageables au lieu des surfaces de pleine terre doit être justifié.

Le dossier ne donne pas les renseignements utiles à une bonne compréhension du lecteur.

2.5.6/ Page 31 : voirie

Observation Adequa

Dans le cas de voies créées d'une longueur supérieure à 50 m, si l'obligation d'avoir une largeur minimale d'emprise est inchangée, celle d'une « *chaussée aménagée pour le passage de deux files* » est supprimée.

Cette suppression, reprise en rouge et donc spécifique au secteur Castermant, vaut ici pour toute la zone UD et dépasse donc l'objet de l'enquête.

Conclusion intermédiaire Adequa

Le flou dans les dispositions ne permet pas au lecteur de différencier les éléments en faveur du mode de vie de habitants du futur quartier ou d'une densification tournée vers les besoins de l'opération d'aménagement.

Réponses de la commune de Chelles

Recul de 2 m des constructions : Le principe de composition urbaine retenu et décliné sur l'OAP n°5 est de développer des séquences bâties Nord-Sud, en front de rue avec cependant des variations d'épannelage, de traitement et de positionnement de façades. La règle d'implantation à l'alignement ou en recul d'au moins 2 m permet ainsi de laisser la possibilité de proposer divers rythmes de façades.

Surélévation du RDC : Le projet d'aménagement Castermant prend appui sur la forte topographie du site pour intégrer un niveau de stationnement semi-intégré. Le stationnement résidentiel ne se fera pas en surface. C'est ce qu'autorise le règlement de la modification du PLU.

Clôtures : La remarque faite relève de l'appréciatif. La réglementation rend possible, mais n'impose pas la question des clôtures.

Surfaces éco-aménageables : Il y a là une erreur de calcul dans l'observation de l'association. Les surfaces en pleine terre font partie des surfaces aménageables. Il y a un principe de pondération qui s'applique selon les solutions qui sont retenues.

Pour les autres points réglementaires soulevés par l'association ADEQUA, leur justification est précisée au rapport de présentation. La commune prend ainsi acte des observations de M. Fèvre et n'a pas de précisions particulières à formuler. Néanmoins, ces observations permettent de relever deux erreurs rédactionnelles qu'il convient de corriger :

- Une contradiction entre les articles II.1-2-4 et II.1-2-5 concernant l'implantation des locaux annexes en limites séparative, 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 sera proposé d'ajouter 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 sera par conséquent apportée.

En outre, il est proposé de joindre au dossier les normes NF en matière de stationnement privé et public.

Appréciation du commissaire enquêteur

La commune de Chelles apporte les précisions appropriées sur quatre observations et prend en compte les deux autres pour compléter les articles concernés.

3/ M. Claude GITTARD et Mme Géraldine RIESENMEY, sur le registre papier le 11 avril 2022

Demandent la création de places de stationnement pour personnes handicapées avenue du Gendarme Castermant.

Appréciation du commissaire enquêteur

Cette observation qui n'entre pas dans le cadre de cette enquête n'a pas fait l'objet d'une réponse écrite mais, évoquée lors de la réunion de notification des observations, cette problématique des aménagements et de l'accessibilité pour les personnes handicapées sera prise en compte dans les projets développés tant privés que par les aménagements viaires et leurs annexes.

Serris, le 11 mai 2022



Joël CHAFFARD
Commissaire enquêteur

Enquête publique

**relative au projet de modification n°1
du Plan Local d'Urbanisme de CHELLES
Seine-et-Marne**

du 11 mars 2022 au 11 avril 2022 inclus

Deuxième partie

AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1 – LE PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU DE CHELLES

Dans le PLU en vigueur approuvé le 19 décembre 2017, les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) prévoient pour le secteur Castermant la réalisation de logements et le développement des activités économiques, notamment commerciales. Dans le plan de zonage du PLU, l'emprise du secteur Castermant est inscrite :

- d'une part en zone urbaine de développement UDb à dominante d'habitat,
- d'autre part sur sa frange est, en zone d'urbanisation future à moyen/long terme 2AUXc, destinée à l'implantation d'activités commerciales, constituée de délaissés SNCF aux abords de la zone de triage de Vaires-sur-Marne.

Pour être compatible avec les objectifs du Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) et ses densités de référence de 2013, le scénario de développement exposé au rapport de présentation du PLU retient, à l'horizon 2030, une population de l'ordre de 57000 habitants pour un parc de 25800 logements ; cela nécessite la construction de 3 360 logements sur la période 2013-2030, soit un rythme annuel de l'ordre de 200 logements.

La modification n°1 du PLU de Chelles a pour objet de permettre « le renouvellement urbain du secteur Castermant et de ses franges sud-est » afin de réaliser les objectifs de l'offre en logements et de développement des activités économiques. Ce projet est lié à l'opération « Inventons la Métropole du Grand Paris 2 » (IMGP2) baptisée « Les Halles de Castermant », qui prévoit :

- la réalisation de 750 logements, dont 27 % de logements sociaux,
- une salle polyvalente, une crèche, l'extension du groupe scolaire Lise London,
- 2400 m² d'activités commerciales et de services en récupérant les locaux des anciens abattoirs aujourd'hui occupés par les services techniques de la Ville et en favorisant l'implantation de services et activités de proximité en rez-de-chaussée,
- la création d'une halle d'exposition de 4200 m² pour recueillir le Musée des transports urbains.

Hors projet IMGP2 est également prévu dans le secteur frange sud-est l'accueil d'activités commerciales et de services en continuité de celles du centre commercial Terre Ciel.

Afin de permettre la mise en œuvre de ce projet, la modification n°1 du PLU présente des adaptations au règlement graphique et au règlement écrit :

- étendre de 3,1 ha sur la zone 2AUXc l'emprise de la zone urbaine UDb et compléter son règlement par des dispositions nécessaires à la réalisation de l'opération « Les Halles de Castermant » ;
- reclasser en zone à urbaniser à court terme 1AUXc la zone 2AUXc restante de 1 ha, qui correspond aux abords sud-est du Secteur Castermant, et définir un règlement permettant l'accueil d'activités de commerces et de services et des équipements d'intérêt collectif ;
- créer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP n°5) sur l'emprise de ces zones modifiées et définir des principes d'aménagement liés à l'insertion urbaine, architecturale et paysagère, et aux dessertes et liaisons douces.

2 – AVIS SUR L'ORGANISATION ET LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Au terme de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11 mars 2022 au 11 avril 2022, soit sur une durée de 32 jours consécutifs, il ressort que :

- L'avis au public faisant connaître l'ouverture et les modalités d'enquête a fait l'objet des mesures de publication réglementaires :

- par affichage fait le 24 février 2022, soit plus de 15 jours avant l'ouverture et maintenu jusqu'au terme de l'enquête à la mairie ainsi que dans les lieux habituels d'affichage municipal et sur le site concerné par la modification, avenue du Gendarme Castermant ;
- par publications dans les annonces légales de deux journaux diffusés dans le département, le 23 février 2022, soit plus de 15 jours avant le début de l'enquête et rappelé dans la première semaine de celle-ci le 16 avril 2022 dans les mêmes journaux ;
- par publication sur le site internet de la Ville de Chelles internet de la Ville dès le 22 février 2022.

Par ailleurs :

- le mensuel municipal « Chellesmag » n°98 du mois d'avril a inséré dans la page « mairie pratique » un encart informant de l'objet de l'enquête publique, des dates et du lien sur le site de la Ville pour en avoir les détails ;
- en amont de l'ouverture à l'enquête publique, une concertation associant le public a été mise en place sur une durée de 6 semaines entre la semaine 51 en 2021 et la semaine 5 en 2022, annoncée par voie de presse (*Le Parisien* du 21 décembre 2021) par voie d'affichage en mairie et sur les panneaux d'affichage administratif et sur le site internet de la Ville et avec deux demi-journées de porte ouverte.
- Le dossier d'enquête était consultable sous forme papier à la mairie de Chelles, sur un poste informatique dédié et sur le site internet de la Ville.
- Le public pouvait consigner ses observations et propositions sur le registre papier à la mairie aux jours et horaires habituels d'ouverture, sur le registre dématérialisé, directement ou via le site internet de la Ville et par courrier.
- Les trois permanences se sont tenues aux jours et horaires prévus dans l'arrêté d'organisation.
- Les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions d'accueil. J'ai reçu la visite de 5 personnes, seules ou par deux. Parmi elles, deux personnes ont déposé une observation commune en cours de permanence.
- Au total, il y a eu 3 contributions, 1 manuscrite sur le registre papier 1 reçue par courrier, doublée sur le registre dématérialisé, 1 sur le registre dématérialisé, ces deux dernières annexées sur le registre papier.
- Le procès-verbal de synthèse a été transmis au maître d'ouvrage le 12 avril 2022 après une réunion de notification des observations faite en mairie en présence de trois personnes de l'administration de la Ville
- Le mémoire en réponse, complet et circonstancié, m'est parvenu par courriel dans les 15 jours qui ont suivi le 25 avril 2022.

Je considère

- que les articles de l'arrêté prescrivant l'organisation de l'enquête ont été respectés ;
- que les modalités d'organisation de l'enquête permettaient au public de pouvoir s'informer dans de bonnes conditions sur l'objet de l'enquête, de rencontrer le commissaire enquêteur au cours des trois permanences prévues et de déposer ses observations.

3 – AVIS SUR LE FOND DU PROJET

3.1 – S’agissant de la pertinence du projet

Le secteur Castermant est classé en zone UDb, c’est-à-dire en zone de développement intermédiaire à moyen terme dans le PLU approuvé en décembre 2017. Identifié dans le PADD pour le développement des constructions le long des axes majeurs, c’est un secteur susceptible de participer au scénario retenu par la Ville de la construction de 200 logements par an. Outre l’école Lise London donnant sur l’avenue du Gendarme Castermant, le secteur est constitué d’une friche peu qualitative située entre d’anciens bâtiments industriels qui abritent aujourd’hui la collection de l’association des Musées des transports urbains, interurbains et ruraux (AMTUIR) accessible au public seulement quelques jours par an et les anciens abattoirs occupés par le Centre technique municipal.

Le secteur a fait l’objet de plusieurs études en vue de sa transformation urbaine jusqu’à ce projet déposé dans le cadre du concours « Inventons la Métropole du Grand Paris 2 » (IMGP2). Ce projet « Les Halles de Castermant » permet sur la zone UDb le développement de l’offre de logements et le développement de la vocation économique par les commerces et services de proximité concentrés au cœur du futur quartier dans la halle réhabilitée des anciens abattoirs. Le projet IMGP2 se prolonge sur la frange sud-est, en zone 2AUXc occupée par des délaissés de terrain SNCF, par la réalisation de logements dans la partie entrée de ville dans la continuité du secteur Castermant et la réalisation d’un Musée des transports plus au sud. Cette extension au secteur Castermant initial permet de mettre en valeur la collection de l’AMTUIR et une programmation de 750 logements sur l’ensemble du secteur Est, dont 27 % de logements sociaux déclinés en logements locatifs, logements en accession et en logements adaptés pour personnes âgées en résidence autonomie.

Dans le règlement du PLU actuel le secteur 2AUXc est destiné à l’implantation d’activités commerciales et ne peut être ouvert à l’urbanisation que par une modification du présent PLU qui permettra de définir un règlement adapté au projet.

Le projet de modification du PLU porte ainsi sur l’ouverture à l’urbanisation de la zone 2AUXc, reclassée en zone UDb sur 3,1 ha pour la partie incluse dans le projet IMGP2 et en zone 1AUXc pour 1 ha. Hors IMGP2, cette dernière, zone d’urbanisation à court terme, pourrait compléter l’offre d’activité de restauration en lien avec le nouveau quartier des Halles de Castermant dont le futur musée.

Trois propriétaires institutionnels ou assimilés sont présents sur l’opération : l’Etablissement public foncier d’Île-de-France (PPFIF), la Commune et la SNCF, assurant ainsi la maîtrise foncière de l’opération.

A la recommandation de la Mission régionale de l’Autorité environnementale (MRAe) de justifier « le choix d’ouvrir à l’urbanisation la zone 2AUXc au regard des capacités d’urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle du programme de construction... », la Commune de Chelles a une réponse succincte, relevée par l’association Adequa, d’un renvoi aux pages 135 à 137 de l’évaluation environnementale. Pour une réponse détaillée, il faut se reporter à la délibération du Conseil municipal du 9 février 2021 en application des dispositions de l’article L.153-38 du code de l’urbanisme.

Je considère que la modification n°1 du PLU doit permettre la réalisation d’un projet de nature à améliorer la qualité paysagère d’une entrée de ville, de contribuer au développement économique et à l’objectif du SDRIF concernant les densités de référence, de proposer une solution d’accueil et d’exposition de la collection de l’AMTUIR.

3.2 – S’agissant de l’OAP n°5.

La programmation des différentes fonctions dans les deux zones concernées par le projet de modification fait l’objet d’une orientation d’aménagement et de programmation (OAP n°5) qui définit les principes d’aménagement liés à l’insertion urbaine, architecturale et paysagère et aux dessertes et liaisons douces, sans pour autant que les intentions soient concrètement précisées.

L’association Adequa regrette le manque de schémas d’aménagement qui ne permet pas une appréciation éclairée des éléments vaguement décrits.

La commune de Chelles rappelle à juste titre que l’OAP n’a pas vocation à se substituer au projet d’aménagement. Le projet de modification du PLU vise à définir le cadre réglementaire du projet d’aménagement et l’OAP comporte un schéma précisant les principales caractéristiques d’organisation spatiale du secteur. Le projet d’aménagement des Halles de Castermant proprement dit sera porté à la connaissance du public qui pourra formuler ses observations sur un dossier concret.

3.3 – S’agissant du règlement écrit

Concernant la zone UDb, l’intégration du projet IMGP2 « Les Halles de Castermant » implique d’apporter des modifications au règlement qui permettront la réalisation du projet.

- Dans le chapitre UD.1, l’article I.1.3 qui concerne uniquement UDb ne mentionne pas l’hébergement. Or il est prévu dans les logements sociaux qu’une partie soit destinée à des logements adaptés aux personnes âgées en résidence autonomie. Il conviendrait d’ajouter cette sous-destination dans le périmètre de l’OAP n°5.
- Les 5 observations de l’association ADEQUA sur le règlement trouvent les précisions appropriées dans les réponses de la commune de Chelles. Elles permettent pour deux d’entre elles d’apporter une correction :
 - Pour lever la contradiction entre les articles II.1-2-4 et II.1-2-5, le premier permettant une implantation en limite en UDb secteur Castermant, le second prescrivant un retrait d’au moins 1 m sur l’ensemble de la zoneUDb, il sera proposé d’ajouter à ce dernier que le retrait de 1 m concerne la zone UDb hors secteur Castermant
 - A l’article UD.III-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.

Concernant la nouvelle zone créée 1AUXc, la commune de Chelles est favorable à la demande d’ajustement des distances de retrait de SNCF Immobilier en lien avec la nature des futures constructions orientées vers la restauration :

- Article II.1-1 : Permettre aux constructions nouvelles de s’implanter :
 - avec un recul de 3 m minimum (et non de 6 m) par rapport aux voies bordant le site ;
 - un retrait d’au moins 3 m (et non 10 m) par rapport aux emprises publiques ferroviaires du secteur Triage situées en rive Sud.Ne pas imposer de règle d’implantation par rapport aux voies internes réalisées sur le périmètre 1AUXc destiné aux commerces et activités de services.
- Article II-1.2 : Réduire l’implantation des constructions par rapport à la limite séparative latérale Ouest bordant le projet du Musée à 3 m de retrait (au lieu de H=L, avec un minimum de 5 m)

3.4 – S’agissant de l’avis des personnes publiques associées (PPA)

Concernant le stationnement

A la remarque de la CA PVM, la commune de Chelles propose de joindre au dossier les normes NF en matière de stationnement privé et public.

Concernant le développement d’activités économiques

A la proposition de la CA PVM de concentrer les commerces au cœur du futur quartier, la commune de Chelles confirme que les commerces et services de proximité seront bien concentrés au sein de la halle Mortillet réhabilitée. Il convient donc de modifier en ce sens la formulation en page 5 du complément du rapport de présentation du dossier de modification : « *Les futures constructions [...] dont la programmation favorisera l’implantation de services et activités de proximité en rez-de-chaussée, permettant de retrouver un usage de la rue à l’échelle et à la vitesse du piéton.* »

Quant à la nature des nouvelles activités économiques, la CA PVM et la CCI d’Île-de-France recommandent de rechercher un développement mesuré et complémentaire aux activités commerciales existantes et de ne pas engendrer de nouvelles concurrences.

Concernant la voirie

Le projet des Halles de Castermant et de sa frange sud-est va impacter le trafic sur la voirie primaire définie dans l’OAP n°5 et son articulation avec la RD934.

Le Département de Seine-et-Marne demande 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 (av. Castermant) ;
- une réflexion portant sur les articulations entre les différents secteurs du projet incluant
 - ° la RD934 et le partage de la voirie pour intégration des circulations douces
 - ° la configuration des accès du Musée des Transports aux franges sud et à l’accès est à l’avenue Castermant sollicités depuis la RD934.

Les décisions qui seront prises sur l’organisation du trafic n’entrent pas dans le cadre de la modification du PLU et l’OAP n°5 ne fait figurer que la desserte de la zone 1AUXc depuis le giratoire sud du centre commercial, mais elles sont primordiales pour le cadre de vie du futur quartier et ses environs. Les études sont en cours en collaboration avec le Département et devront être présentées avec le projet d’aménagement.

3.5 – S’agissant des incidences environnementales

L’état initial de l’environnement a mis en évidence les enjeux globalement faibles à modérés du site d’étude sur les paramètres étudiés. Les deux enjeux considérés comme forts concerne l’hydrogéologie, avec principalement la forte aptitude à l’infiltration traduisant une forte vulnérabilité de la nappe d’eau souterraine, et les risques de mouvement de terrain par les aléas forts pour le retrait-gonflement des argiles.

Force est de constater, à l’instar de la MRAe, que l’analyse des incidences environnementales constitue essentiellement un exposé succinct de la façon dont ce document d’urbanisme prend en compte l’environnement. Dans son mémoire en réponse, la commune de Chelles estime que l’analyse des incidences environnementales est fortement corrélée aux caractéristiques du projet d’aménagement. Les éléments de réponse font référence à ce qui sera développé dans le dossier du projet d’aménagement et son étude d’impact pour ce qui concerne les risques et nuisances et l’insertion paysagère. Ainsi pour cette dernière, un schéma présente le programme des plantations dans les espaces privatifs des ensembles collectifs et les espaces publics.

4 – CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Je constate :

- que l'arrêté prescrivant l'enquête a été respecté ;
- que l'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions et qu'aucun incident n'est à signaler ;
- que le public s'est peu mobilisé et s'est exprimé par 3 contributions dont celle de l'association ADEQUA qui a porté sur l'ensemble du projet mais également sur certains points concernant l'étape ultérieure de l'aménagement.

Je note :

que certaines observations se sont 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 ;
- de 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 ;
- de 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.

De plus, je recommande :

- 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.

Je considère :

- que le projet de modification n°1 du PLU de Chelles présenté dans le dossier permet, par les modifications du règlement graphique et du règlement écrit, complétées des propositions et recommandations ci-dessus, permettent la réalisation du projet IMGP2 « Les Halles de Castermant » ;
- que les orientations d'aménagement et de programmation de l'OAP n°5 doivent se traduire par des effets positifs sur l'habitat, le cadre de vie, la qualité paysagère ;
- que certaines mesures pour éviter et réduire les incidences notables prévisibles sur la mise en compatibilité du plan sur l'environnement sont listées mais non explicitées dans l'évaluation environnementale mais relevant plus de la phase d'aménagement, elles devront être précisées dans l'étude d'impact de celle-ci.
- que la commune de Chelles apporte les réponses appropriées aux observations liées à l'objet de l'enquête.

**En conclusion, j'émet un AVIS FAVORABLE
au projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chelles.**

Serris, le 11 mai 2022

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Chaffard', written over a horizontal line.

Joël CHAFFARD
Commissaire enquêteur

Enquête publique

relative au projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de CHELLES Seine-et-Marne

du 11 mars 2022 au 11 avril 2022 inclus

Troisième partie

PIÈCES JOINTES

Pièce 1 : Arrêté du Maire de la Ville de Chelles en date du 21 février 2022 portant ouverture d'une enquête publique sur la première modification de droit commun du plan local d'urbanisme de Chelles, issu de la révision générale, tel qu'approuvé le 19 décembre 2017.

Pièce 2 : Certificat d'affichage et de formalités daté du 11 avril 2022 à la clôture de l'enquête

Pièce 3 : Copies d'écran du site officiel de la Ville le 15 mars 2022

Pièce 4 : Extrait du mensuel « Chellesmag » n°98 d'avril 2022

Pièce 5 : Compte rendu de la réunion de notification des observations du 11 avril 2022

Pièce 6 : Procès-verbal de synthèse des observations

Pièce 7 : Mémoire en réponse de la Commune de Chelles

Pièce 8 : Registre papier d'enquête publique recueilli à la clôture de l'enquête

Pièce 9 : Dossier papier relatif à l'enquête publique

Pièce 1

Direction juridique, foncier et patrimoine
No A 2022-150

Accusé de réception - Ministère de l'intérieur

077-217701085-20220201-117494-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le prélet : 21/02/2022

ARRETE DU MAIRE

ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LA
PREMIÈRE MODIFICATION DE DROIT
COMMUN DU PLAN LOCAL
D'URBANISME DE CHELLES, ISSU DE
LA RÉVISION GÉNÉRALE, TEL
QU'APPROUVÉ LE 19 DÉCEMBRE 2017

Le Maire de la Ville de Chelles,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 153-36 et suivants, L. 153-41 et suivants, L. 153-23 et suivants ainsi que L. 132-7 et L. 132-9,

Vu le Code de l'environnement et notamment le chapitre III du titre II du livre Ier, principalement les articles L. 120-1, L. 123-1-A, L. 123-1 à L. 123-18, L. 123-19-8 à L. 123-19-11 et R. 123-1 à R. 123-46,

Vu les délibérations du Conseil municipal des 9 février 2021, 14 décembre 2021 et 15 février 2022,

Vu la décision n° E2000030 /77 en date du 03/07/2020 du Premier vice-président du Tribunal Administratif de Melun, sur délégation de la Présidente du Tribunal Administratif de Melun, désignant Monsieur Joël CHAFFARD, en qualité de commissaire enquêteur titulaire,

Vu le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme qui constituera la première modification de droit commun du PLU de Chelles en vigueur,

ARRETE**Article 1^{er} : Objet de l'enquête publique**

Il sera procédé à une enquête publique sur la première modification de droit commun du PLU de Chelles approuvé le 19 décembre 2017.

Article 2 : Lieu – date d'ouverture, durée, dates ultimes de l'enquête et horaires

L'enquête se déroulera en Mairie de Chelles, siège de l'enquête, durant 32 jours consécutifs du vendredi 11 mars 2022 inclus au lundi 11 avril 2022 inclus.

Les pièces du dossier, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le Commissaire Enquêteur, seront déposés à la Mairie de Chelles, à l'accueil principal, pendant trente-deux jours consécutifs, aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie.

Mairie de Chelles

| Parc du Souvenir Émile Fouchard | 77505 Chelles cedex |

| Tél. : 01 64 72 84 84 | www.chelles.fr |

Les horaires d'ouverture au public de la Mairie, hors dimanches et jours fériés, sont rappelés pour mémoire :

Les lundis, mardis, mercredis et vendredis de 9 h 00 à 12 h 30 et de 14 h 00 à 17h 30,

Les jeudis, fermeture au public en matinée, ouverture de 12 h 00 à 17 h 30,

Les samedis de 9 h 00 à 12 h 30.

Article 3 : Le Commissaire Enquêteur et ses permanences

Monsieur Joël CHAFFARD, désigné par décision du Tribunal Administratif de Melun assumera les fonctions de Commissaire Enquêteur.

Le Commissaire Enquêteur recevra à la Mairie de Chelles :

- le vendredi 11 mars 2022 de 9 H 00 à 12 h 00 en salle Athéna au second étage de l'hôtel de Ville,

- le samedi 2 avril 2022 de 9 H 00 à 12 h 00 en salle Apollon au premier étage de l'hôtel de Ville,

et

- le lundi 11 avril 2022, dernier jour de l'enquête, de 14 h 00 à 17 h 30 en salle Apollon au premier étage de l'hôtel de Ville.

Il est précisé que le Commissaire Enquêteur peut faire compléter le dossier, demander l'organisation d'une réunion publique ou décider de proroger la durée de l'enquête publique dans la limite de la durée maximale prévue par les textes en vigueur.

Article 4 : Observations du public

Toute personne peut consigner ses observations sur le registre d'enquête, à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le Commissaire Enquêteur, aux jours et heures d'ouverture de la Mairie au public.

Le public peut faire parvenir également ses observations par écrit à Monsieur le Commissaire Enquêteur (Première modification du PLU) à la Mairie de Chelles, lequel les annexera au registre.

De même, le public pourra également consigner ses observations à destination de Monsieur le Commissaire Enquêteur, sur le registre dématérialisé tenu à sa disposition sur le site Internet de la Ville de Chelles : www.chelles.fr et à l'adresse : <https://www.registre-dematerialise.fr/2947> .

Pendant toute la durée de l'enquête, les observations du public peuvent être consultées et communiquées aux frais de la personne qui en fait la demande.

Article 5 : Publicité légale et information complémentaire du public

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze (15) jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit (8) premiers jours de l'enquête, dans deux journaux régionaux diffusés dans le département.

Cet avis sera affiché en Mairie de Chelles ainsi que sur tous les panneaux d'affichage administratifs de la Commune, et avenue du Gendarme Castermant, quinze jours au moins avant la date d'ouverture de l'enquête et publié par tout autre procédé en usage dans la

Commune, notamment sur le site Internet de la Ville de Chelles. Ces mesures de publication seront justifiées par un certificat du Maire de la Commune.

Un exemplaire des journaux dans lesquels aura été publié l'avis sera annexé au dossier soumis à l'enquête :

- avant l'ouverture, de l'enquête en ce qui concerne la première insertion,
- au cours de l'enquête, en ce qui concerne la deuxième insertion.

Copie de l'avis au public, comme des informations sur le dossier de cette première modification du PLU de Chelles puis sur le résultat de l'enquête, pourront être trouvées sur le site Internet de la Ville de Chelles www.chelles.fr

Un Micro-ordinateur sera mis à disposition du public à l'accueil pendant toute la durée de l'enquête aux horaires d'ouverture de la Mairie au public, sur lequel le dossier pourra être consulté.

Article 6 : Débat public, concertation

Il n'y a pas eu de débat public.

Une concertation a été organisée en vertu de la délibération du Conseil municipal du 14 décembre 2021 qui en a fixé les modalités. Le bilan de la concertation a été présenté au Conseil municipal du 15 février 2022. Ce bilan figurera au dossier d'enquête publique.

Article 7 : Consultations préalables à l'enquête

Les éventuels avis formulés par les personnes publiques auxquelles le dossier aura été notifié avant l'ouverture de l'enquête seront insérés au dossier d'enquête.

Ainsi, le dossier mis à l'enquête comporte outre le dossier de modification, les avis recueillis, l'étude environnementale, l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) et le mémoire en réponse de la Commune, ainsi que le bilan de la concertation.

Article 8 : Communication du dossier d'enquête et des documents annexés

Le dossier d'enquête publique est communicable à toute personne sur sa demande et à ses frais, avant l'ouverture de l'enquête publique ou pendant celle-ci.

Les pièces constitutives du dossier mis à l'enquête seront mises en ligne sur le site Internet de la Ville de Chelles : www.chelles.fr

Article 9 : Clôture de l'enquête – rapport et conclusions du Commissaire Enquêteur

A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 2, 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, dès après remise du rapport et ce, pendant la durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Article 10 : 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 modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport et des conclusions motivées du Commissaire Enquêteur et il appartiendra au Conseil Municipal d'approuver la modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme. La décision d'approuver la modification 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.

Article 11 : Personne responsable du projet

Le Maire de Chelles a compétence pour ouvrir l'enquête publique sur la modification du PLU. Aussi, le Maire de Chelles est la personne responsable du projet. Les demandes d'informations sur le dossier de modification peuvent lui être formulées via la Direction Juridique de la Commune.

Toutefois, pendant le temps de l'enquête le Commissaire Enquêteur, qui conduit l'enquête et peut questionner le responsable du projet, est l'interlocuteur privilégié.

Article 12 : Ampliations

Ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- Monsieur le Préfet de Seine-et-Marne
- Monsieur le Sous-Préfet de Torcy
- Monsieur le Commissaire Enquêteur
- Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Melun

Chargés chacun en ce qui les concerne d'en assurer l'exécution,

Fait à Chelles, le 17 février 2022




Brice Rabaste
Maire de Chelles,

Reçu en Préfecture de Seine-et-Marne le **21 FEV. 2022**

Affiché ou notifié le **21 FEV. 2022**

Cet arrêté est susceptible de faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Melun dans un délai de deux mois

Pièce 2**CERTIFICAT
D’AFFICHAGE
ET DE FORMALITES
A LA CLÔTURE DE
L’ENQUÊTE**

Objet : Mise à l’enquête publique de la première modification de droit commun du P.L.U. de la Commune de Chelles

Je soussignée, Céline NETTHAVONGS, Adjointe au Maire de la Commune de Chelles déléguée à l’aménagement, à l’urbanisme et aux affaires juridiques, certifie que l’avis au public annonçant l’ouverture de l’enquête publique sur le projet de la modification de droit commun n°1 du Plan Local d’Urbanisme de la Commune de Chelles, a été affiché à la Mairie de CHELLES (intérieur et extérieur), ainsi que sur tous les panneaux d’affichage administratif de la Ville, à compter du 23 février 2022, et sur le site même concerné par la modification avenue du Gendarme Castermant dès le 24 février 2022, et y est demeuré jusqu’à la fin de l’enquête inclusivement.

L’ouverture de l’enquête a été mentionnée sur le site Internet de la Ville de Chelles dès le 22 février 2022 avec insertion de l’avis d’enquête et de l’arrêté d’ouverture de l’enquête.

Les pièces du dossier sont insérées sur le site internet de la Ville où elles sont restées accessibles jusqu’à ce jour inclusivement.

Le registre dématérialisé est resté ouvert depuis le matin du 11 mars 2022 jusqu’à la clôture de l’enquête.

En outre, au dossier d’enquête mis à la disposition du public ont été insérés les journaux des parutions dans les journaux d’annonces légales de l’avis d’enquête,

- effectuées 15 jours au moins avant le début de l’enquête, à savoir « La Marne » n°3975 du mercredi 23 février 2022 et « le Parisien » n°24101 du mercredi 23 février 2022,
- et dans les 8 premiers jours de l’enquête, à savoir « La Marne » n°3978 du mercredi 16 mars 2022 et « le Parisien » n°24119 du mercredi 16 mars 2022,

En foi de quoi, j’ai rédigé le présent certificat pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Chelles, le 11 avril 2022



Céline NETTHAVONGS,

Adjointe au Maire

déléguée à l’aménagement,

à l’urbanisme et aux affaires juridiques.

Mairie de Chelles

| Parc du Souvenir Émile Fouchard | 77505 Chelles cedex |

| Tél. : 01 64 72 84 84 | www.chelles.fr |

Pièce 3

ACTUALITÉS

Enquête publique

ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LA PREMIÈRE MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Par arrêté du Maire de Chelles du 17 février 2022 l'ouverture d'une enquête publique a été prescrite sur la première modification de droit commun du

[EN SAVOIR +](#)

Téléchargez l'arrêté

Notice non technique

Dossier du projet de la modification du PLU

Annexe avis des personnes publiques associées

Annexe dossier évaluation environnementale

Annexe et bilan de concertation

Annexe actes réglementaires

Dossier affichage & formalités

- [Notice non technique](#)

Pièce 4

mairiepratique

Hôtel de Ville
Fouchard 77500 Chelles - Tél. : 01 64 72 84 84

LES NUMÉROS D'URGENCE
Police Secours : 17
Commissariat de Police nationale : 01 60 93 20 00
Pompiers : 18 ou 01 64 72 46 00
SOS Médecins : 08 25 33 36 15
Samu : 15
Urgences dentaires : 08 92 23 11 28
Ambulances : 01 60 08 48 51
Pharmacies de garde : s'adresser au commissariat de Police nationale au 01 60 93 20 00
Urgences vétérinaires : 01 47 46 09 09

L'ASSOCIATION CHELLOISE D'ÉCOUTE ET D'AIDE AUX FEMMES (ACEAF)
Reçoit sur rendez-vous les mardis, jeudis, ou vendredis
Appeler le 07 71 25 79 89 tous les jours de 8h à 20h ou par mail : aceaf77500@gmail.com

PERMANENCE DE LA Sénatrice CLAUDINE THOMAS
Dans le cadre de ses fonctions parlementaires au Sénat, il est possible de la contacter aux adresses suivantes : c.thomas@senat.fr ou permanenceclaudinethomas@gmail.com
Téléphone : 01 64 68 72 60

PERMANENCE DE LA DÉPUTÉE STEPHANIE DO
Dans le cadre de ses fonctions parlementaires à l'Assemblée nationale, il est possible de la contacter aux adresses suivantes : www.stephaniedo.fr/permanence ou www.stephaniedo.fr/contact
Permanence : 28, Avenue François Mitterrand 77500 Chelles

PERMANENCES JURIDIQUES À LA MAISON DE LA JUSTICE ET DU DROIT
Dédiées à l'aide aux victimes et à la médiation judiciaire, ces permanences ont lieu les 2^e, 4^e et 5^e lundis du mois, sur rendez-vous, de 9 h 30 à 12 h et de 13 h 30 à 17 h.
Maison de la justice et du droit - 71-73 rue du Tir. Pour prendre rendez-vous : 01 72 84 62 85

HORAIRES DE LA DÉCHETTERIE
La déchetterie de Chelles, située rue de la Briqueterie, est ouverte du lundi au samedi de 9h à 18h30 et de 9h à 12h30 le dimanche. Plus d'informations sur : www.sietrem.fr. Téléphone : 0 800 770 061 (service et appel gratuits). Mail : info@sietrem.fr

LA NAVETTE DU BASSIN CHELLOIS
Effectuez vos réservations via l'application mobile La Navette du Bassin Chellois ou via le site internet www.lanavettebassinchellois.fr
Numéro de téléphone : 01 60 05 05 55

RÉVISION DU RLP
Le règlement local de publicité (RLP) est en révision depuis la délibération du Conseil municipal du 2 juillet 2019. Un diagnostic a été établi, des orientations posées qui ont fait l'objet d'un débat en Conseil municipal du 9 février 2021. Les documents de zonage et le règlement ont fait l'objet de réflexions et sont en projet. La concertation se poursuit en vue de l'arrêt du règlement avant sa mise à l'enquête publique.
Une réunion publique aura lieu le mercredi 20 avril 2022 à partir de 19h en salle Malraux au Centre culturel.

ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LA PREMIÈRE MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLAN LOCAL D'URBANISME
Par arrêté du Maire de Chelles du 17 février 2022 l'ouverture d'une enquête publique a été prescrite sur la première modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de Chelles approuvé le 19 décembre 2017, laquelle concerne le secteur Castermant. L'enquête se déroulera en Mairie de Chelles, siège de l'enquête, durant 32 jours consécutifs, du vendredi 11 mars 2022 au lundi 11 avril 2022.
Voir les détails de l'enquête dont les dates des permanences du commissaire enquêteur sur www.chelles.fr.

ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LE DÉCLASSEMENT PARTIEL DE L'AVENUE DU GENDARME CASTERMANT
Par arrêté du Maire de Chelles du 25 février 2022 l'ouverture d'une enquête publique a été prescrite sur le déclassement partiel de l'avenue du Gendarme Castermant.
L'enquête se déroulera en Mairie de Chelles, siège de l'enquête, durant 20 jours consécutifs, du mercredi 23 mars 2022 au lundi 11 avril 2022 inclus.
Voir les détails de l'enquête dont les dates des permanences du commissaire enquêteur sur www.chelles.fr.

Pièce 5

**PROCÈS-VERBAL
de la réunion du lundi 11 avril 2022 de 17h30 à 18h30
en Mairie de CHELLES**

Objet : Notification au Maître d'Ouvrage des observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique relative à la modification n°1 du PLU de Chelles

Références : Tribunal administratif Dossier n° E21000096/77
Arrêté du Maire de CHELLES n°2022-150 en date du 17 février 2022

Pièce jointe : Procès-verbal de synthèse des observations

Participaient à cette réunion :

- Madame Régine MARDRUS, Directrice Direction juridique
- Monsieur Thierry BOUCHEZ, Directeur Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme
- Madame You-MI-KIM-LAGANE, du Pôle Etudes Prospectives et Stratégiques-
Développement Territorial
- Monsieur Joël CHAFFARD, Commissaire enquêteur

Cette réunion a eu lieu conformément à l'article R.123-18 du code de l'environnement.

La participation du public s'est traduite par 3 contributions reçues sur le registre papier et le registre dématérialisé, l'une se limitant à une seule observation, les deux autres abordant plusieurs points.

Les observations ont toutes été reprises et les premiers éléments de réponse ont pu être apportés.

Le maître d'ouvrage s'est engagé à répondre à toutes les observations et propositions dans le mémoire en réponse qu'il doit produire.

Serris, le 12 avril 2022



Joël CHAFFARD
Commissaire enquêteur

Pièce 6**PROCÈS-VERBAL de SYNTHÈSE****des observations et propositions recueillies du 11 mars 2022 au 11 avril 2022 au cours de l'enquête publique relative à la modification n°1 du PLU de la commune de CHELLES**

Les 3 contributions du public sont rapportées dans leur intégralité afin de respecter l'argumentation. Elles sont numérotées dans l'ordre de réception :

- en mairie sur le registre papier
- sur le registre dématérialisé
- par courrier

Si la contribution aborde plusieurs points, ils sont eux-mêmes référencés par un numéro.

1/ Observation de Mme Dominique PRADO pour SNCF Immobilier par LRAR et sur le registre dématérialisé, le 5 avril 2022

Par arrêté en date du 17 février 2022, la commune de Chelles a prescrit l'ouverture de l'enquête publique sur la première modification de droit commun du PLU, laquelle concerne le secteur Castermant.

Le dossier présenté appelle de la part de la SNCF les remarques suivantes concernant le futur règlement de la zone 1AUXc.

A l'origine du projet en 2018 était prévue l'implantation d'activités de concession automobile sur l'ensemble de la partie ouest du site correspondant à la zone 1AUXc projetée.

Or, la société porteuse de ces projets liés à l'automobile s'est désengagée.

La SNCF en contact avec un groupe spécialisé dans les enseignes de restauration a alors proposé à la commune de compléter l'offre d'activité de restauration sur ce secteur, afin de constituer un lieu de destination en lien avec le futur Musée des Transports Urbains qui sera construit sur la parcelle contigüe (AZ 155 et 156) dans le cadre du zonage UDb envisagé.

Compte tenu de l'implantation initiale d'activités automobiles, et de leurs spécificités, des retraits importants par rapport à l'ensemble des limites de propriétés (voie, emprises publiques et foncières voisines) avaient été proposés au projet de règlement.

L'implantation de divers restaurants justifie d'adapter ces règles de retrait afin d'ordonnancer plus qualitativement les futures constructions, et d'accentuer les liens avec le nouveau quartier des Halles de Castermant, dont le futur Musée.

Pour cela il est demandé de réduire les obligations de retrait des constructions futures de la manière suivante :

Article 1AUXc II.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation :

1- Permettre aux constructions nouvelles de s'implanter :

- Avec un recul de 3 mètres minimum (et non 6 mètres) par rapport aux voies bordant le site,
- Un retrait d'au moins 3 mètres (et non 10 mètres) par rapport aux emprises publiques ferroviaires du secteur Triage situées en rive Sud.

2 - Ne pas imposer de règle d'implantation par rapport aux voies internes réalisées sur le périmètre 1AUXc destiné aux commerces et activités de services.

Article 1AUXc II.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

- Réduire de la même manière l'implantation des constructions par rapport à la limite séparative latérale Ouest bordant le projet du Musée à 3 mètres de retrait (au lieu du prospect de H=L avec un minimum de 5 mètres).



2/ Observations de M. Jean-Pierre FEVRE pour l'association ADEQUA, sur le registre dématérialisé, le 6 avril 2022

Les observations s'appuient autant sur le dossier que sur l'ensemble des pièces s'y rapportant qui permettent et une meilleure compréhension et d'apprécier dans quelle mesure les avis des personnes publiques associées ainsi que de la MRAe ont été suivis.

Elles font état d'une relative distanciation dans la prise en considération des avis des autorités ainsi que du besoin d'éclaircissements sur de nombreux points, susceptible sinon de mettre en doute les intentions affichées.

MÉMOIRE EN RÉPONSE AVIS DE LA MRAe

2.1/ La concertation

Elle n'a été engagée qu'à la suite de la demande de la MRAe de « compléter le dossier afin d'indiquer si une concertation avec les habitants et les associations locales a été organisée ... ». Son bilan est inclus dans les pièces annexes.

Mais, pour Adequa qui y a participé, ses modalités sont à interroger : impressionnantes formellement, le piètre bilan en révèle le peu d'impact sur les orientations du projet, ce qui devrait en être le but.

Le bilan de la concertation pour cette modification n°1 reprend les idées générales qui ont procédé du projet de modification : évolution de la zone concernée en zone urbanisable, architecture traditionnelle de Seine-et-Marne, futur quartier résidentiel mixte, bénéficiant d'aménagements paysagers de qualité et doté de toutes les commodités. Ces orientations très générales et « lisses » ne laissent pas prise à commentaire, en notant toutefois que les termes «

architecture traditionnelle de Seine-et-Marne » ont remplacé ceux contestés par Adequa d'architecture de « *style chellois* » et utilisés dans des documents précédents.

Par ailleurs, malgré la disponibilité des spécialistes mis à disposition du public pour les assister dans la consultation du dossier, l'accueil dans une pièce à l'écart des bureaux du service de l'urbanisme, lui-même à l'écart dans une aile de la mairie et la publicité minimale n'incitaient pas à la démarche.

Rien d'étonnant alors à ce que le bilan tiré soit nul, décrivant longuement la seule procédure, à l'exception de l'intervention d'un habitant soulignant la nécessité de renforcer la desserte en transports publics.

L'exemple de la concertation mise en place par IDFM (Ile de France Mobilité) à propos du projet Bus des Bords de Marne (BBBM, mise en site propre de la ligne de bus 113) montre ce qu'il faut organiser si l'on veut réellement recueillir un avis éclairé :

3 – une réunion publique

4 – une documentation suffisamment détaillée et justifiant des choix d'orientation pour faire ressortir les enjeux.

Observation Adequa

La concertation, telle qu'organisée, n'a pas permis de relever suffisamment de réactions pour que l'on considère que, malgré une démarche formelle respectant les conditions légales, elle a été correctement menée.

2.2/ Justification des choix retenus

MRAe : « *Justifier le choix d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUXc au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle de ces zones* »

Réponse dossier : « *la justification (...) et la faisabilité opérationnelle sont détaillées en pages 135 à 137 de l'évaluation environnementale* »

Analyse par Adequa des pages 137 et 138 de l'évaluation environnementale

2.2.1/ Thématique « Occupation des sols » (p.137), examen item par item

a) « *Espaces ouverts construits artificialisés (activités et équipements) et espaces ouverts artificialisés au titre du MOS* » : avec le concept de ZAN, le caractère artificialisé selon le MOS est contesté. Reconnaître comme étant artificialisés ces espaces ouverts permet de dire que leur statut ne change pas si on les bâtit. Or, selon les nouvelles orientations, qui étaient connues au moment de la rédaction du dossier, une partie des espaces ouverts en question sont des espaces végétalisés de pleine terre, donc naturels. La référence au MOS permet de justifier une opération partant d'un milieu « légalement » artificialisé vers un milieu artificialisé, alors qu'il s'agit en fait, dans la réalité, pour les espaces ouverts, d'une opération d'artificialisation d'un espace naturel.

b) « *Terrains en dents creuses* » : une dent creuse est un espace entre deux ensembles immobiliers, qui appelle à urbaniser, même si un autre choix peut être opéré ; mais ici, s'agissant des espaces ouverts, c'est une friche (voir Dossier Auddicé Urbanisme, page 17 qui parle d'un site constitué « *d'espaces enfrichés* ») dont la relativement vaste étendue doit légitimement appeler à une réflexion sur le choix entre urbanisation ou naturalisation.

c) « *Processus de densification et de renouvellement urbain engagé dans la commune et se*

poursuit grâce à la modification du PLU ». Construire sur des friches, ce n'est pas procéder par densification mais par extension.

d) « *Pas d'ouverture à l'urbanisation nouvelle depuis l'entrée en vigueur du PLU en 2017* ». L'allusion au respect du principe de ZAN est claire, mais si le concept permet toujours de construire dans les limites qu'il définit, le décideur a toujours le choix de densifier au lieu de consommer des espaces libres.

e) « *Inscription du projet Castermant au programme IMGP2* ». Le projet présenté pour concourir au programme IMGP2 ne prenait pas en compte une réflexion sur densification/extension (dossier, page 3).

f) « *Bonne atteinte des objectifs de croissance démographique et de production de logements associées au PADD/ Respect des obligations de croissance minimales du SDRIF* ». Dont acte, mais on note l'accent mis sur les « obligations de croissance minimales ».

g) « *Faisabilité opérationnelle acquise par le portage du foncier et l'encadrement du projet* ». Le propos est sans rapport avec l'observation de la MRAe.

2.2.2/ Thématique « Milieu urbain et habitat » (p.138)

a) « *Démographie* », « *Habitat* », « *Population active et emploi* » : les points repris sous ces items sont intéressants, mais ne répondent pas à la question de la MRAe.

b) « *Transports et déplacements* ». L'item est plus proche de la question posée, mais ne dit rien, concernant les points abordés, sur en quoi le projet est supérieur à une alternative ainsi que le demande la MRAe.

Observation Adequa

Il n'est pas répondu valablement à la question de l'Autorité environnementale.

Conclusion intermédiaire Adequa

Soucieuse de promouvoir une forme de démocratie participative, au moins consultative, Adequa regrette le peu de cas fait de la consultation et des avis de la MRAe et la volonté déclarée de rester dans les limites basses de la réglementation.

Adequa rappelle que le PLU 2017 a modifié le PLU précédant qui prévoyait une densification autour de l'axe majeur des avenues du Mal Foch et de la Résistance. Autant la modification de 2017 est légitime, autant la question posée par la MRAe est légitime.

Par ailleurs, la réponse en mémoire laisse l'impression d'une certaine désinvolture vis-à-vis d'une Autorité alors que l'on pouvait évoquer la page 96 de l'évaluation environnementale établie par Audiccé Urbanisme qui stipule qu'il « *n'existe pas d'autres secteurs sur la commune présentant ces caractéristiques d'être en ville, dont la nature des propriétaires permet une maîtrise foncière rapide et certaine, et de totaliser un tènement foncier aussi important permettant de constituer sur la décennie à venir le principal pôle de développement et de production de nouveaux logements* », ou encore la page 123 où il est repris que « *les principes d'aménagement retenus pour ce projet amènent à une consommation raisonnée du foncier* ».

Considérant 1) que la consultation a respecté la forme mais a été insuffisante sur le fond ; 2) que la MRAe, par son statut d'Autorité, porte, elle aussi, les intérêts des citoyens, et que ne pas, ou mal, répondre à ses observations, c'est aussi ne pas ou mal éclairer l'avis du public, l'association Adequa considère que le dossier est incomplet.

2.3/ Insertion paysagère du projet

MRAe : « *Approfondir l'analyse de l'insertion paysagère du projet ... en prévoyant des dispositions visant à prendre en compte les enjeux paysagers associés* »

Réponse Projet : « *... installer les bâtiments sur un socle permettant d'offrir des espaces de stationnement enterré pour libérer le sol au maximum de l'emprise de la voiture. Le projet (...) s'organise autour d'une trame viaire reprenant les rues existantes et complétée par une voie verte et des venelles en voirie partagée (...). L'ensemble du projet est accompagné d'un programme de plantation généralisé à toutes les échelles, dans les espaces privatifs des ensembles collectifs et les espaces publics* ».

Observation Adequa

Aucune précision n'est apportée sur l'importance et la localisation du stationnement sur voirie. On ne trouve nulle trace d'une Voie Verte. Peut-on encore nommer « venelles » des voiries partagées, donc parcourables normalement par des véhicules routiers ?

Le dossier n'apporte pas les éléments nécessaires à une information éclairée du public.

AVIS DE LA CA PARIS-VALLÉE DE LA MARNE

2.4/ Le stationnement

A propos des normes auxquelles se rapporte le dossier, la CA demande de bien préciser qu'il y a lieu de distinguer entre celles concernant le stationnement public et celles concernant le stationnement privé. Elle souligne que, « *pour les besoins du public, qui n'a pas toujours la possibilité de consulter (les normes Afnor auxquelles se réfère le dossier) 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* ».

Observation Adequa

L'avis, susceptible d'éclairer le public, n'a pas été suivi.

2.5/ Développement d'activités économiques

2.5.1/ CA PVM : « *La zone 1 AUXc ... est destiné(e) 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* »

Observation Adequa

Le dossier, ne reprenant dans sa partie « complément au rapport de présentation que les « *activités de commerce et activités de service* » (pages 9 et 12) et ne détaillant qu'en page 12 les sous-destinations « *artisanat, commerce de détail, restauration et activités de service* », en des termes bien plus généraux donc, ne reprend pas cette précision et n'informe donc pas suffisamment le public

2.5.2/ CA PVM : « *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 » ...* ». « *Il semblerait 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 de modes doux et la clientèle de passage associée, ...) ce qui transformera rapidement ces cellules commerciales en cellules pour les activités de services (agences immobilière, profession libérale, etc.) avec un risque élevé de vacance importante »

Observation Adequa

La question de l'activité économique se posait déjà lors du projet d'écoquartier de l'ex communauté d'agglomération de Marne-et-Chantereine, sur un périmètre proche de celui du dossier. Lors des réunions publiques de consultation, Adequa avait avancé des arguments proches de ceux de la CCI (voir infra) et de la CA PVM, avait avancé une alternative en proposant de s'orienter vers l'accueil d'activités d'artisanat spécialisé, d'art, etc., qui donneraient au quartier une identité forte complétant celle des autres quartiers et participant au développement de l'attractivité globale de la ville. La mention de la page 5 du dossier « *créer une nouvelle centralité autour de la mise en valeur de l'artisanat* » aurait pu correspondre, mais semble concerner de l'artisanat de bouche.

Le dossier n'apporte pas les précisions suffisantes pour éclairer le public.

AVIS DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE SEINE-ET-MARNE

2.6/ CD77 : « *Ces voies communales (RD934 – déviation sud- et futur Boulevard urbain Castermant) participeront au développement des liaisons cyclables et des transports en commun existants sur le site. Ces liaisons devront toutefois être renforcées et s'articuler avec le cadre urbain résidentiel et commercial limitrophe. »*

Cette observation rejoint celle faite par un habitant lors de la consultation attirant l'attention sur la nécessité d'un renforcement de la desserte par transports publics.

« *Par ailleurs, le projet ... impactera les conditions de circulation sur la RD934 (et que) les besoins de liaison doivent être organisés ... »*

« *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 ... »*

Observation Adequa

L'association Adequa s'associe à ces observations et signale sa proposition (consultable sur son site) d'une solution rapide, provisoire mais a priori peu onéreuse, d'une ouverture du futur Boulevard urbain Castermant vers l'est, facilitant ainsi la desserte par les bus dans les deux sens. Sa proposition répond également en partie aux réserves du département quant aux raccordements des voies secondaires du futur quartier sur la portion de voie comprise entre les deux giratoires de part et d'autre du débouché ouest de la rue Mortillet.

AVIS DE LA CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE SEINE-ET-MARNE

2.7/ CCI : « *La CCI de Seine et Marne recommande de rechercher un développement mesuré et complémentaire aux activités commerciales existantes ... centre commercial Terre-Ciel ... boulevard Pierre Mendès France ... 4 commerces et restaurants implantés rue Gabriel Mortillet et commerces de la zone commerciale (Leroy Merlin) ».*

Observation Adequa

Le dossier ne traite pas le sujet et ce faisant, n'apporte pas les précisions suffisantes pour éclairer le public

COMPLÉMENT AU RAPPORT DE PRÉSENTATION

2.8/ Page 4 : « *Améliorer la trame piétonnière (perméabilité des tissus urbains, finesse du maillage viaire)* ».

Observation Adequa

Le dossier omet d'évoquer le passage piétonnier sous la déviation du RD934 reliant l'extrémité est du projet au parking aérien inférieur de Terre-Ciel.

2.9/ Page 5 : Le débouché d'une voirie sur le giratoire d'accès au parking aérien bas de Terre-Ciel

Observation Adequa

Est-il uniquement piétonnier ? Ouvert aux cycles ? Ouvert aux automobiles ? Le dossier n'est pas renseigné.

2.10/ Page 10 : « *Appliquer les 25% minimum exigés en logements locatifs ...* ».

Observation Adequa

S'en tenir au minimum fait courir le risque que, appliqué aux seuls grands projets et du fait de la construction permanente de maisons individuelles, le seuil de 25% ne puisse être obtenu sur le périmètre de la ville.

2.11/ Page 10 : « *Permettre la construction à l'angle de deux voies ... permettant d'assurer une visibilité correcte aux carrefours routiers et d'optimiser les liaisons douces* ».

Observation Adequa

On peut cependant penser que les règles de circulation prévues (voies partagées, donc circulables à moins de 30km/h) répondent à cette norme. Mais en l'absence de données techniques permettant au public de se convaincre de ces dires d'expert, le dossier est sur ce point incomplet.

2.12/ Page 10 : « *Ne pas fixer de linéaire minimum de façade* ».

Observation Adequa

La fixation d'un minimum de linéaire de façade entre pourtant dans le type de mesures destinées à lutter contre les puits de chaleur urbains en laissant des espaces végétalisables et de détente.

2.13/ Page 11 : « *Au regard de l'emprise bâtie ... (l')abattement des eaux pluviales in situ ... pourra être assuré à travers la prescription d'une surface éco-aménageable à 30%, sans imposer un minimum pour la pleine terre* ».

Observation Adequa

Une surface éco-aménageable peut être un support de biodiversité, un régulateur thermique, mais si elle retient l'eau dans une certaine mesure, elle en renvoie l'excédent vers les réseaux, contrairement à la pleine terre.

Le remplacement de 30% de pleine terre par 30% de « surface éco-aménageable semble contrevenir à la règle du traitement des eaux de pluie à la propriété. La même observation s'applique à la surface éco-aménageable de 20% applicables la zone 1AUXc (page 13)

2.14/ Page 11 : « *Limiter à l'application des normes NF les règles de stationnement et de leur dégagement dans les parcs collectifs de stationnement ... de manière à permettre l'intégration d'un maximum de places de stationnement à l'intérieur des programmes de construction ... dans un souci de préservation du cadre urbain ».*

Observation Adequa

Le souci est louable s'il s'agit d'éviter de stationner en surface (préservation du cadre urbain), mais rechercher le minimum peut engendrer des difficultés de manœuvre dues à la réduction de la distance de débatement signalée par la CA PVM (voir supra), ce qui peut être un frein au stationnement en souterrain et inciter à privilégier le stationnement en surface, ce que les termes employés semblent ne pas privilégier.

La disposition reprise page 14 du règlement selon laquelle « *l'emprise au sol n'est pas réglementée pour les parties de parcs de stationnement en tout ou partie enterrées »* laisse espérer une solution de stationnement sur voirie interdit sauf temporairement pour secours, services, etc.

Le projet n'est pas assez complet ni précis pour un avis éclairé du public.

2.15/ Page 11 : « *... voies à créer lorsque leur longueur est supérieure à 50 m, conserver une largeur minimale d'emprise prescrite à 8 m, en supprimant cependant l'obligation d'une chaussée aménagée pour le passage de deux files afin de permettre la création de zones de rencontre où les modes doux sont prioritaires, ou encore des voies à sens unique, sans minimum de files de circulation requis »*

Observation Adequa

On envisage donc bien des zones 30 (voies à sens unique) et du stationnement sur voirie, ce qu'autorise les statuts de zone 30 et de zone de rencontre.

Il n'est pas fait mention qu'« *une étude de trafic et de circulation a été réalisée dans le cadre du dossier d'étude d'impact du projet Castermant. Les déplacements des véhicules, des vélos et des piétons ont été étudiés »* (Audiccc Urbanisme, Evaluation environnementale)

L'étude d'impact doit être jointe aux documents d'analyse du dossier. En son absence, le dossier ne permet pas une information éclairée du public

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION OAP n°5

Insertion urbaine et architecturale

2.16/ OAP : « *Permettre ... des typologies variées ... privilégiant les matériaux tels que ... la terre crue ... ».*

Observation Adequa

Aucun exemple n'étant proposé ni de typologies, ni de construction en terre crue, il faut y croire ou estimer que le dossier n'apporte pas les éléments pour une compréhension éclairée du public.

2.17/ OAP : « *Privilégier une conception bioclimatique des bâtiments ... cherchant à maximiser les apports naturels du soleil en hiver et un rafraîchissement naturel en été ».*

Observation Adequa

Les solutions avancées restent traditionnelles mais ne reprennent pas les recommandations qui s'imposent désormais et surtout destinées à contrer les fortes chaleurs, à savoir des appartements traversants.

Le dossier ne répond pas, ou insuffisamment aux préoccupations liées au changement climatique.

Ambitions paysagères

2.18/ Observation Adequa

Le dossier présente des orientations encourageantes. Mais il ne reprend pas la recommandation du cabinet Auddicé urbanisme (page 18 du rapport Evaluation environnementale) de préserver le patrimoine arboré déjà présent sur le site « *en particulier l'alignement de platanes existant* ».

Le dossier omet une information importante pour éclairer le public, sur un sujet relevant de l'art. 350-3 du code de l'environnement interdisant la destruction des alignements d'arbres sauf cas particuliers motivés.

Dessertes et liaisons douces

2.19/ Observation Adequa

a) Le schéma ne reprend pas la liaison vers le giratoire donnant accès au parking aérien bas de Terre-Ciel, telle que représentée dans la vue cavalière de la page 5. Le schéma indique trois variantes de voiries selon la nature du trait (épais continu pour Castermant, fin et continu pour Mortillet et pointillé pour une partie des voies internes) mais la légende n'en reprend que deux (Castermant et voies internes).

Sur ces deux points, le dossier ne permet pas une information éclairée du public.

b) Le schéma ne caractérise pas ce qui semble être des liaisons internes, représentées par des traits pointillés verts, repris seulement dans la rubrique « Ambitions paysagères » comme « *porosités visuelles et végétalisées en cœur d'îlot* ». Or, la vue cavalière de la page 5 montre bien qu'il s'agit de voies d'accès au moins à la rangée d'immeubles placée en deuxième position. S'agit-il de ces « venelles » dont il est question ailleurs ? La définition de « venelle » selon Wikipédia est « *une petite rue ou ruelle, souvent courte, reliant deux autres rues plus importantes* » ; le site futura-sciences note que « *pour les puristes, la différence entre les deux (venelle et ruelle) réside dans l'étroitesse de la venelle, alors qu'une ruelle peut être un peu plus large et régulière* ». En l'absence de parkings communs à plusieurs immeubles accessibles par les « *voies secondaires* », les autos des immeubles en deuxième position devront emprunter ces « *porosités visuelles* ».

Le dossier ne donne pas de précision sur leur régime de circulation et ne permet pas une information éclairée du public

c) « *Permettre la requalification et le reprofilage de l'avenue du Gendarme Castermant ...* ». Le schéma reprend bien le Bd Castermant comme voie primaire mais n'établit pas le lien (« *permettre* ») entre l'aménagement de la zone de constructions et celui de cette voirie.

Le dossier ne permet pas une information éclairée du public

d) « *Sur le secteur à dominante résidentielle, l'ensemble des voies internes ... sont ...partagées. L'usage de l'automobile est possible mais les modes doux y sont prioritaires* »

Traduit en régime de circulation, cela signifie zone 30 et zone de rencontre (l'aire piétonne semble exclue du fait que la marche n'y est pas prioritaire mais exclusive et que les voitures y sont seulement tolérées pour rejoindre, à la vitesse du pas, leur parking au sein de la propriété). Une conséquence est que le stationnement sur voirie et à l'intérieur du secteur à dominante résidentielle, est autorisé.

Rien n'étant dit sur ce point ni sur une éventuelle régulation, le dossier est incomplet.

Conclusion intermédiaire Adequa

Globalement le document manque de schémas d'aménagement (aménagement des différents types de voiries, des typologies architecturales, des implantations d'immeubles, du caractère traversant des appartements, etc.) et ne permet pas une appréciation éclairée des éléments trop vaguement décrits.

RÈGLEMENT

2.20/ Page 6 : « *En UDb hors secteur Castermant ... les constructions nouvelles doivent s'implanter en recul de 3 m minimum ... en UDb secteur Castermant ... recul d'au moins 2 mètres* ».

Observation Adequa

Un justificatif de cette mesure a priori favorisant la densification des constructions sur le secteur est à apporter.

En son absence, le dossier ne permet pas une information éclairée du public

2.21/ Page 11 : « *... si l'élément de façade est aveugle, le retrait est de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives, seules les constructions annexes et locaux deux roues non motorisés peuvent s'implanter en limites séparatives.* »

Observation Adequa

Ces dispositions, combinées avec celles de la page 12 n'imposant pas de « *distance entre une construction principale et une construction annexe ou local deux roues non motorisé* » permettent une continuité du bâti selon le schéma : immeuble, local, local, immeuble, cohérent avec la suppression de la limite de longueur de façade, mais réduisant la qualité recherchée du paysage urbain. En ce sens, la vue cavalière de la page 5 du rapport de présentation, où tous les bâtis sont séparés par des espaces verts, peut être considérée comme fautive et susceptible d'induire en erreur.

N'y a-t-il pas contradiction entre ces dispositions et le point II-1-2-5 qui stipule que « *les constructions annexes Doivent s'implanter en retrait de 1m minimum par rapport aux limites séparatives latérales ...* » ?

Le dossier doit apporter les éclaircissements utiles à une compréhension éclairée du public

2.22/ Page 19 : « *Excepté le long de l'avenue du Gendarme Castermant, le rez-de-chaussée pourra être surélevé de 1,50 m ... afin d'intégrer au volume bâti un socle de stationnement semi-enterré.* »

Observation Adequa

La formulation peut faire craindre que les constructions longeant le boulevard Castermant ne seront pas dotées de parking semi ou entièrement enterrés et que le stationnement se fera en surface, ce qui va à l'encontre de la qualité recherchée du paysage urbain. Or, c'est toujours possible en prévoyant des rampes, de préférence à l'arrière des bâtiments.

Le dossier doit apporter les précisions utiles à une compréhension éclairée du public.

2.23/ Page 22 : Clôtures

Observation Adequa

Le texte reste inchangé par rapport à la règle applicable à l'ensemble du secteur UDb. Il aurait

pu être modifié pour Castermant afin d'éviter un effet « mise en boîte » de chaque immeuble doublé d'un effet « damier » du quartier, contraires à la transparence et à la préservation du cadre urbain telles que recherchées.

2.24/ Page 27 : « ... hors secteur Castermant, les surfaces éco-aménageables doivent présenter au moins 30% de la surface de la parcelle (et) la surface des espaces verts de pleine terre doit représenter au moins 20% de la surface de la parcelle. En UDb secteur Castermant, les surfaces éco-aménageables doivent représenter au moins 30% de la surface ... ».

Observation Adequa

Il faut faire soi-même le calcul : hors Castermant, Bâtiment = 50% surface + éco-aménageable=30% + pleine terre = 20% ; Castermant : Bâtiment = 60% surface + éco-aménageable = 30% + pleine terre = 10%. Il reste peu de place pour végétaliser sérieusement (voir la différence d'efficacité des sols sur le tableau de la page 26) entre les bâtiments.

L'Évaluation environnementale rédigée par Audiccé Urbanisme, en sa page 113, établit une hiérarchisation implicite des mesures de gestion des eaux : 1) gestion des eaux pluviales à la parcelle ; 2) déconnexion des surfaces imperméabilisées des réseaux d'assainissement par infiltration ou stockage ; 3) maintien d'espaces perméables (surfaces éco-aménageables.

Le choix du dossier de privilégier les surfaces éco-aménageables au lieu des surfaces de pleine terre doit être justifié.

Le dossier ne donne pas les renseignements utiles à une bonne compréhension du lecteur.

2.25/ Page 31 : voirie

Observation Adequa

Dans le cas de voies créées d'une longueur supérieure à 50 m, si l'obligation d'avoir une largeur minimale d'emprise est inchangée, celle d'une « *chaussée aménagée pour le passage de deux files* » est supprimée.

Cette suppression, reprise en rouge et donc spécifique au secteur Castermant, vaut ici pour toute la zone UD et dépasse donc l'objet de l'enquête.

Conclusion intermédiaire Adequa

Le flou dans les dispositions ne permet pas au lecteur de différencier les éléments en faveur du mode de vie de habitants du futur quartier ou d'une densification tournée vers les besoins de l'opération d'aménagement.

3/ M. Claude GITTARD et Mme Géraldine RIESENMEY, sur le registre papier le 11 avril 2022

Demandent la création de places de stationnement pour personnes handicapées avenue du Gendarme Castermant.

Pièce 7**Enquête publique relative à la modification du PLU (11/03/2022-11/04/2022)**

Eléments de réponse de la commune de Chelles au procès-verbal de synthèse des observations recueillies pendant l'enquête

Observations de Mme Prado (SNCF Immobilier) :

La commune de Chelles est favorable à la demande d'ajustement des distances de retrait des constructions de la SNCF, qui permet 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 RD934.

Observations de M. Fèvre :

D'une manière générale, en réponse aux différentes observations de l'association qui met en avant l'incomplétude du dossier (manque de précisions, de schémas d'aménagement, etc.), il convient de préciser que l'enquête publique concerne principalement le cadre réglementaire devant permettre la réalisation du projet urbain « IMGP2 Castermant ».

Il ne s'agit pas de se prononcer sur le projet d'aménagement, mais sur l'adaptation et l'intégration de certains dispositifs réglementaires visant à encadrer le futur projet.

Conformément au code de l'urbanisme, le projet d'aménagement des Halles de Castermant, dont l'étude environnementale est en cours, sera porté à la connaissance du public. Par ailleurs, cette première étape de concertation s'inscrit dans une démarche de concertation globale, qui vise à informer – de façon plus appropriée et exhaustive – toute personne intéressée.

CONCERTATION

Lors de sa séance du 14 décembre 2021, le Conseil Municipal de la Ville de Chelles a décidé du lancement de la concertation préalable, dont il a fixé les modalités, de la première modification, de droit commun, du PLU approuvé le 19 décembre 2017 qui concerne le secteur Castermant.

La réalisation du projet nécessite d'ajuster le document d'urbanisme de la Commune en vue d'une ouverture à l'urbanisation du secteur Est de Castermant par une procédure de modification de droit commun.

Cette procédure a été initiée depuis début 2020. Une étude environnementale a été diligentée. Ce projet a déjà été évoqué au Conseil municipal, en février 2021, pour décider de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUXc du PLU et, dès lors que cette délibération est intervenue après le 8 décembre 2020 date de publication de la Loi dite ASAP du 7 décembre 2020, il convenait de mettre en œuvre une concertation relative à cette modification prévue pour se dérouler entre la semaine 51 en 2021 et la semaine 5 en 2022.

La délibération intégrale du 14 décembre 2021 a été affichée pendant un délai d'un mois en Mairie ; depuis le 20 décembre 2021, cette délibération étant également accessible par le lien www.chelles.fr.

Un avis au public a été affiché en Mairie (extérieur et intérieur) et sur tous les panneaux d'affichage administratif de la Commune depuis le 17 décembre 2021 et a été inséré sur le site internet de la Ville de Chelles, accessible par le lien www.chelles.fr. Il est paru dans le Journal d'annonces légales Le Parisien le mardi 21 décembre 2021.

Un registre d'expression et d'observations a été mis à disposition du public à l'accueil principal de l'Hôtel de Ville pour recevoir les observations ou propositions du public ainsi qu'un dossier depuis le 21 décembre 2021.

L'adresse internet dédiée, concertationmodification1plu@chelles.fr, a été créée et a été active.

Les avis ou propositions reçus de façon exogène à ce registre ont été annexés au dit-document.

Deux demi-journées de portes ouvertes ont été organisées les après-midi des mercredis 12 et 19 janvier 2022 à la Direction de l'Urbanisme.

La concertation s'est clôturée, comme annoncé ab initio, le 5 février 2022.

Le bilan de la concertation a été tiré lors de la séance du Conseil Municipal du 15 février 2022. Il a été joint au dossier d'enquête.

Ainsi, la concertation s'est déroulée en respectant exactement les modalités fixées par le Conseil Municipal.

On peut soutenir que ces dernières étaient, contrairement à ce qu'allègue l'Association ADEQUA, adaptées à l'objet de l'enquête.

En effet, la réunion publique n'est pas forcément la panacée. Ce type d'échanges au cours d'une réunion publique peut également correspondre à un projet connu comme clivant dont la réunion publique peut être le lieu d'expression des courants d'opinion. Tel n'est pas le cas du projet nécessitant la modification du PLU.

Elle peut également être adaptée à un sujet appréhendable directement par le public qui peut assez facilement intégrer les données en s'en faire une opinion personnelle ou mettre l'accent sur tel point qui le concerne. Tel est le cas pour la concertation sur des itinéraires de lignes de bus comme l'exemple cité par l'association.

Une modification de document local d'urbanisme, davantage réglementaire avec des sigles et des règles juridiques, qui nécessite des prérequis de connaissance juridiques ou urbanistiques, quand bien même un effort de saine vulgarisation est mené, se prête moins aux réunions publiques. La présentation générale doit rester dans les grandes lignes principales ou est indigeste et décourage l'auditoire.

En revanche, des demi-journées de portes ouvertes à la Direction de l'urbanisme semblaient mieux convenir pour s'adapter, lors d'entretien moins impersonnels, à la personne qui vient aux renseignements et pour apporter une guidance individualisée dans le dossier et une réponse ciblée par rapport à la question posée.

D'ailleurs, Monsieur Fèvre, pour l'association, a su profiter de cette occasion et a rencontré, au cours de l'une de ces deux demi-journées les responsables de l'urbanisme auxquels il a pu poser des questions.

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

Situé le long du faisceau ferré Chelles – Vaires, le projet d'aménagement des Halles de Castermant s'implante sur un secteur ayant accueilli, dans le passé, des activités économiques et industrielles polluantes référencées dans la base de données BASOL. Parmi ces activités, figurent :

- La société « AUBINE » : ancienne Installation Classée soumise à Déclaration, ayant accueilli des activités d'entretien de véhicules de collecte de déchets et d'ordures ménagères, entre 1980 et 2008, et présentant des zones de pollution concentrées en hydrocarbures ;
- La société « FISCHER » : ancienne Installation Classée soumise à Déclaration, ayant accueilli des activités de fabrication de produits métalliques (transformateur PCB), dont la halle est provisoirement occupée par l'AMTUIR (COP signée le 22 juin 2012) ;
- Les anciens abattoirs municipaux, construits en 1912, en activité jusqu'en 1955, puis affectés aux Ateliers municipaux en 1959, qui – au vu des informations disponibles – est susceptible d'être une ancienne Installation Classée soumise à Déclaration.

Il est en outre concerné par deux secteurs d'information des sols (SIS), dont le site Tournier – Fischer, et la station de distribution gare de triage de Vaires-sur-Marne, située à proximité directe du site Castermant.

Le périmètre du projet d'aménagement est majoritairement composé de secteurs artificialisés, hormis les espaces délaissés de la SNCF, dont les terrains ont été déblayés / remblayés, en lien avec la présence de la gare de triage. Il s'agit en outre d'un secteur de renouvellement urbain et de recyclage foncier, identifié depuis plusieurs dizaines d'années, inscrit en continuité du tissu urbain existant, qui n'a pas d'égal à l'échelle de la commune.

Les divers arguments justifiant les enjeux et l'ouverture à l'urbanisation sont rappelés dans la délibération du 9 février 2021, ainsi qu'au complément du rapport de présentation de la modification du PLU n°1.

INSERTION PAYSAGERE DU PROJET

Les données relatives au stationnement sur voirie (importance, localisation ...) concernent le projet d'aménagement, et ne sont pas considérées par la présente enquête publique, qui a pour objet son cadre réglementaire.

Il est nécessaire de préciser que l'étude environnementale du projet d'aménagement conçu et proposé par le groupement « ATLAND – VINCI » est actuellement en cours.

OBSERVATIONS RELATIVES AUX AVIS DES PPA

Dans le cadre de la procédure de modification du PLU, le projet de modification a été notifié aux personnes publiques, à l'autorité environnementale, puis a été soumis à l'enquête publique. Conformément aux dispositions de l'article L 153-43 du code de l'urbanisme, ce n'est qu'à la suite de ces étapes et du rapport du commissaire enquêteur que le projet peut éventuellement être modifié, pour tenir compte des avis qui sont joints au dossier, des observations du public, des recommandations et du rapport du commissaire enquêteur, afin d'être approuvé par délibération du Conseil municipal.

Les divers avis des personnes publiques associées ont par conséquent été joints au dossier d'enquête.

Voici les éléments de réponses qui peuvent être apportés par rapport aux différentes observations :

Stationnement : Il est proposé d'annexer au dossier les 2 documents Afnor NFP91-120 concernant les parcs à usage privatif et AFNOR NFP9-1-100 pour les parcs de stationnement public, pour la bonne information du public.

Développement d'activités économiques et commerciales : Contrairement à ce qui est indiqué dans le courrier de la Communauté d'Agglomération Paris – Vallée de la Marne, les commerces et services de proximité seront bien 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 locales : boulangerie à laboratoire ouvert, ressourcerie, moyenne surface alimentaire biologique, ... En outre, 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.

Circulation, liaisons cyclables et en transports en commun : A la fin de l'année 2020, le groupement « ATLAND – VINCI » a mandaté le 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 :

3. 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,
4. 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 confortables et cela tant le matin que le soir ;
- que 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 pour les carrefours situés à l'Ouest du quartier.

Il est à noter :

- que le BET propose de transformer le « faux » giratoire Gendarme Castermant en vrai giratoire, de façon à faciliter l'accès depuis l'Est, au cœur du quartier,
- que 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 de type boulevard urbain, dans la même lignée de ce qui est réalisé sur l'avenue du Général de Gaulle, ainsi que sur une séquence de l'avenue de Claye.

Les propositions d'aménagement susvisés vont être précisément étudiées avec le Département. Le principe d'un carrefour intégrant un branchement à l'est vers la RD934 suggéré par l'association rejoint le souhait de la commune.

COMPLEMENT AU RAPPORT DE PRESENTATION

Passage piétonnier sous la déviation du RD934 : Ce passage ne sera pas maintenu, donnant sur une emprise privée (projet en cours d'étude).

Voirie sur le giratoire d'accès au parking aérien bas de Terre Ciel : Hormis l'accès principal au futur site sud-est et Musée depuis le giratoire sud, des traversées piétonnes et cyclables sont en cours d'étude, de manière à sécuriser le franchissement de la RD (rive Nord au Sud et Sud au Nord).

Pourcentage de logements sociaux : La commune de Chelles comptait 24,3% de logements sociaux au 1^{er} janvier 2021. Au total, le quartier des Halles de Castermant comptera 27% de logements sociaux et permettra de participer à l'effort de production de logements accessibles socialement au plus grand nombre.

Dispositifs réglementaires (construction à l'angle des voies, linéaire minimum de façade, surfaces éco-aménageables, etc.) : Dans sa partie 3, le rapport de présentation expose les diverses dispositions réglementaires, portant sur la modification de la zone UDb, l'intégration d'une zone 1AUXc d'activité de commerces et services, et l'établissement du nouveau périmètre d'OAP n°5, propre à l'ensemble du projet urbain du secteur Castermant. Le rapport décline aussi les principales composantes du règlement et leur justification plus particulièrement en matière de destination, d'implantation, d'emprise, de volumétrie, de stationnement, et de surface d'espaces verts. Ces dispositions apportent ainsi un cadre que le projet à l'étude devra a minima satisfaire. En complément de ce propos introductif, il est indiqué :

- Que chaque programme immobilier dont le terrain d'assiette fait plus de 10 000 m² est soumis à ses obligations vis-à-vis de la « loi sur l'eau », et qu'il est analysé au cas par cas de manière à limiter le ruissellement, avec une étape préalable de sensibilisation par rapport au SAGE Marne Confluence ;
- Que le remplacement de 30% de pleine terre par 30% d'autres surfaces éco-aménageable ne contrevient pas nécessairement à la règle du traitement des eaux de pluie à la parcelle, selon les solutions qui sont retenues, les surfaces éco-aménageables intégrant les surfaces de pleine terre mais aussi d'autres surfaces perméables ;
- Que les caractéristiques du site Castermant (secteur partiellement en friche, ayant accueillir des activités industrielles polluantes) doivent également être pris en compte pour son aménagement.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION OAP N°5

De manière générale, par rapport aux différentes observations apportées, il convient de rappeler que l'OAP définit des grands principes et n'a pas vocation à se substituer au projet d'aménagement. La vue cavalière page 5 est par ailleurs une illustration (perspective) du concours IMGP2 et ne peut pas servir à interpréter des partis d'aménagement.

Il convient également de rappeler que le projet de modification du PLU vise à définir le cadre réglementaire du projet d'aménagement Castermant et n'a pas à comporter de schémas d'aménagement.

Insertion urbaine et architecturale :

- La terre crue n'est pas le seul matériau cité et est donnée à titre d'exemple.
- Conception bioclimatique des bâtiments : L'OAP définit un cadre que le projet à l'étude devra a minima satisfaire.

Ambitions paysagères :

- L'alignement de platanes situé à l'est du périmètre du projet, au droit de l'espace dénommé « trou du cirque », ne sera pas conservé. Le projet prévoit la plantation de près de 800 arbres et arbustes sur l'ensemble du quartier.

Desserte et liaisons douces :

- Le schéma indique bien le raccordement de la desserte du secteur Sud-Est sur le giratoire (symbole triangle).
- Il existe bien 2 types de voiries : Castermant + Gabriel de Mortillet (trait continu sur le schéma) et les autres voies, de statut plus secondaire (trait pointillé sur le schéma). Celles-ci, dites « venelles » dans le cadre du projet, seront des voies partagées uniquement empruntées par les résidents du quartier, à l'exemple de la rue Raymond Council ou de la rue des Frères Verdeaux.

REGLEMENT

Recul de 2 m des constructions : Le principe de composition urbaine retenu et décliné sur l'OAP n°5 est de développer des séquences bâties Nord-Sud, en front de rue avec cependant des variations d'épannelage, de traitement et de positionnement de façades. La règle d'implantation à l'alignement ou en recul d'au moins 2 m permet ainsi de laisser la possibilité de proposer divers rythmes de façades.

Surélévation du RDC : Le projet d'aménagement Castermant prend appui sur la forte topographie du site pour intégrer un niveau de stationnement semi-intégré. Le stationnement résidentiel ne se fera pas en surface. C'est ce qu'autorise le règlement de la modification du PLU.

Clôtures : La remarque faite relève de l'appréciatif. La réglementation rend possible, mais n'impose pas la question des clôtures.

Surfaces éco-aménageables : Il y a là une erreur de calcul dans l'observation de l'association. Les surfaces en pleine terre font partie des surfaces aménageables. Il y a un principe de pondération qui s'applique selon les solutions qui sont retenues.

Synthèse :

Pour les autres points réglementaires soulevés par l'association ADEQUA, leur justification est précisée au rapport de présentation. La commune prend ainsi acte des observations de M. Fèvre et n'a pas de précisions particulière à formuler. Néanmoins, ces observations permettent de relever deux erreurs rédactionnelles qu'il convient de corriger :

- Une contradiction entre les articles II.1-2-4 et II.1-2-5 concernant l'implantation des locaux annexes en limites séparative, 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 sera proposé d'ajouter 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 sera par conséquent apportée.

En outre, il est proposé de joindre au dossier les normes NF en matière de stationnement privé et public.