REPUBLIQUE FRANCAISE
Département de
SEINE ET MARNE

Arrondissement de
TORCY

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 15 DÉCEMBRE 2020

Le mardi 15 décembre 2020 à 18h30, les Membres du Conseil Municipal, régulièrement convoqués en séance le 9 décembre 2020, se sont réunis au Centre culturel de Chelles, Salle Tristan et Iseult, sous la présidence de Monsieur RABASTE, Maire.

Etaient présents :

M. Brice Rabaste, Mme Colette Boissot, M. Philippe Maury, Mme Céline Netthavongs, M. Jacques Philippon, Mme Audrey Duchesne, M. Benoît Breysse, Mme Annie Ferri, M. Guillaume Segala, Mme Angela Avond, M. Frank Billard, Mme Ingrid Caillis-Brandl, M. Christian Couturier, Mme Laëtitia Millet, Mme Michèle Dengreville, Mme Nicole Saunier, Mme Martine Broyon, M. Alain Coudray, M. Gildas Cosson, M. Pierre-Jean Darmanin, Mme Nathalie Dubois, M. Isidore Zossoungbo, Mme Hélène Herbin, M. Charles Aronica, M. Laurent Dilouya, M. Sylvain Pledel, Mme Caroline Agletiner-Blakely, M. Stéphane Bossy, Mme Cendrine Laniray, M. Cédric Lassau, M. Yann Garaud, Mme Alizata Diallo, Mme Patricia Lavorata, M. Karim Mekrez, M. Salim Drici, M. Olivier Gil, Mme Lydie Bereziat, M. Eric Banette.

Ont remis pouvoir :

Mme Claudine Thomas à Mme Colette Boissot, Mme Elise Blin à Mme Nathalie Dubois, M. Raphaël Labreuil à M. Philippe Maury, Mme Carole Devillierre à M. Salim Drici.

Absents :

Mme Lydie Autreux, M. Hervé Agbessi, Mme Béatrice Troussard.

Secrétaire de séance : Mme Audrey Duchesne

14) OBJET : AMÉNAGEMENT ET URBANISME - MISE EN RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

VILLE DE CHELLES **DÉLIBÉRATION DU 15 DÉCEMBRE 2020**

14) OBJET : AMÉNAGEMENT ET URBANISME - MISE EN RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Chelles a été approuvé le 19 décembre 2017.
Ce document fixe les règles de construction et les grandes orientations d'aménagement qui concourent au développement de la Commune par la valorisation de l'identité de Chelles et la maîtrise de son développement urbain.
L'objectif majeur était de répondre aux grands enjeux actuels et futurs de la Commune tout en s'inspirant de Chelles d'hier.
Le PLU doit ainsi permettre de garantir la protection des espaces verts, naturels et agricoles de la Commune.
Il a aussi intégré des dispositions règlementaires permettant la préservation des quartiers pavillonnaires et un développement urbain maîtrisé et circonscrit.

Près de trois ans après le début de sa mise en application, des besoins de précisions et d'évolutions de certains éléments du document apparaissent nécessaires à la mise en œuvre du projet urbain communal décliné au travers du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Il est par conséquent proposé d'engager une révision du PLU selon les grands objectifs énoncés ci-dessous, qui s'inscrivent pleinement dans la continuité de mise en œuvre du projet urbain municipal et dans l'engagement des divers enjeux et projets identifiés et déclinés au travers des documents du PLU actuel.

Un triple objectif est ainsi poursuivi.

En premier lieu, de manière à permettre la concrétisation de différentes études de projets engagées depuis 2018, il est nécessaire aujourd'hui de les intégrer pleinement dans les différentes pièces du document d'urbanisme.

Les secteurs de projet plus particulièrement concernés sont les suivants :

■ **Le site du Mont-Guichet,** sur lequel il est proposé de poursuivre le développement de projets d'agriculture péri-urbaine en permettant des installations nécessaires à l'exploitation agricole sur d'autres terrains appartenant notamment à l'Agence régionale des espaces verts.
D'une manière plus globale, une réflexion pourra être menée visant à étudier la possibilité d'étendre de tels projets sur d'autres espaces naturels de la coulée verte, dans l'objectif du PADD de redonner une fonction aux espaces verts dans la ville.

■ **Le secteur « Arcades » de la Cité Cheminote-ICF La Sablière,** dont le projet de renouvellement patrimonial nécessite un ajustement du règlement, de l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation), et de son identification sur la carte de synthèse du PADD.

■ **Les secteurs des résidences sociales, notamment ceux de MC Habitat au Mont-Châlats, de 1001 Vies Habitat à la Grande Prairie,** qui n'ont pas encore fait l'objet d'opération d'ensemble de réhabilitation et de renouvellement patrimonial et pour lesquels il est proposé :

- d'une part d'identifier sur la carte du PADD les enjeux de requalification et de rééquilibrage social des quartiers,
- d'autre part d'intégrer au règlement les dispositions favorisant ces opérations.

■ **Le secteur nord des anciennes serres horticoles entre Château-Gaillard et Castermant,** prévu pour la réalisation d'un projet résidentiel pavillonnaire d'ores et déjà identifié et intégré au PLU pour lequel il convient d'établir un règlement et une OAP, et de le reporter sur la carte du PADD.

■ **Le linéaire commercial de l'avenue des Sciences identifié au document en vigueur,** pour lequel il apparait nécessaire :
- d'une part d'ajuster les règles spécifiques en matière d'implantation et d'installation des locaux d'activités commerciales afin de créer des conditions règlementaires plus favorables en matière de fonctionnement et d'ordonnancement des constructions,
- d'autre part d'uniformiser à l'ensemble du linéaire identifié, la possibilité d'implanter de nouveaux locaux commerciaux, sans en prescrire l'obligation.

■ **Les franges des espaces commerciaux des secteurs de l'avenue de Sylvie et de Terre-Ciel,** dont il convient d'en préciser les contours et les enjeux et destinations futures**.** Dans ce sens, il apparait opportun :
- d'affiner et d'ajuster les destinations possibles des espaces urbains situés en périphérie des zones identifiées aujourd'hui exclusivement en activité commerciale, aux abords du canal et du centre commercial Terre-Ciel dans l'objectif de permettre davantage de possibilités de renouvellement du bâti et de diversité des fonctions,
- d'intégrer cet objectif dans la règlementation et le zonage,
- d'améliorer et d'ajuster le report graphique des grands espaces commerciaux sur la carte de synthèse du PADD.

■ **Le secteur Sud-Triage SNCF**, inscrit dans un premier temps en zone dite d'urbanisation future stricte 2AU, qui nécessite une modification du document dans l'objectif d'une analyse sur les possibilités d'une évolution des activités à vocation économique.

■ **Le site de la plaine de jeux communale des Coudreaux,** sur lequel un projet de requalification et de réaménagement en espace paysagé de sport et loisirs est à l'étude, qui nécessitera des dispositions et un zonage spécifiques en zone naturelle permettant un remodelage du terrain et une vocation paysagère de sports et loisirs.

En deuxième lieu, ces trois années passées de mise en pratique du nouveau règlement d'urbanisme ont mis en avant la nécessité de préciser et d'ajuster divers aspects qu'il est proposé d'intégrer au projet de révision du PLU.
Ainsi, l'analyse des dossiers et l'instruction des demandes de travaux et permis de construire ont pu faire apparaître des difficultés d'application ou de lecture de certaines rédactions réglementaires**.**
L'application du nouveau PLU a aussi permis de déceler ponctuellement des nécessaires ajustements de règles et de limites de zones, au regard de certaines réalités physiques des terrains et de leurs constructions.
Il apparaît donc utile de définir plus précisément certaines dispositions règlementaires de diverses zones du PLU, notamment la zone UP des secteurs pavillonnaires, dans l'objectif d'une part, d'en améliorer la rédaction et la compréhension, d'autre part, de mieux prendre en compte des spécificités du foncier et du bâti existant.

De plus, il convient de préciser que durant ces dernières années, les études de programmes de constructions menées avec les pétitionnaires et leurs architectes ont permis de travailler les projets architecturaux en s'inspirant des bâtisses du 19ème et début du 20ème siècle qui marquent historiquement bon nombre de secteurs urbains et plus particulièrement pavillonnaires, et représentent aujourd'hui le patrimoine Chellois.
Ces analyses doivent se poursuivre afin que les divers projets intègrent une écriture architecturale traditionnelle utilisant des codes et matériaux dans l'esprit de ce patrimoine historique.
Dans la poursuite de l'objectif de préservation de cette identité communale, il convient de renforcer et préciser ces attentes au travers des divers documents composant le PLU.

Enfin, en troisième lieu, cette révision doit permettre d'actualiser le document communal au regard de l'évolution de divers textes ou documents dont il doit tenir compte.
Ainsi, il conviendra d'intégrer les dispositions du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de Marne Confluence, pour une mise en compatibilité du PLU avec l'ensemble de ce document supra-communal.
Le SAGE a été approuvé le 02 janvier 2018. Cet outil de planification de l'eau fixe des objectifs généraux et des dispositions permettant de satisfaire aux principes d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau.
Les dispositions du SAGE, mentionnées dans l'actuel document d'urbanisme, doivent ainsi être prises en compte de manière plus complète et précise dans les pièces opposables en matière de droit des sols.

La procédure de révision est effectuée suivant les mêmes dispositions, que celles consistant à élaborer un Plan Local d'Urbanisme, qui sont codifiées par les articles L. 153-11 et suivants du Code de l'urbanisme.
En outre, suivant les articles L. 153-11 et L. 153-33 du même Code, la délibération qui prescrit une révision du PLU précise les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de concertation avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

LE CONSEIL MUNICIPAL

Après avoir entendu l'exposé de son rapporteur et en avoir délibéré,

A l'unanimité des membres présents et représentés (37 voix pour, 5 abstentions)

Vu le Code général de collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L101-1 et suivants, L151-1 et suivants, L153-1 et suivants et L103-2 ainsi que les articles R132-1 et suivants, R151-1 et suivants, R153-1 et suivants, R.153-20 et R.153-21,

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

Vu la modification simplifiée du PLU concernant le secteur dit « Sernam » de la ZAC de l'Aulnoy, approuvée le 17 novembre 2020,

Vu l'avis de la Commission municipale urbanisme, environnement, transports et cadre de vie du 30 novembre 2020,

Considérant que trois années après la mise en application du nouveau document d'urbanisme communal, des besoins de précisions et d'évolutions de certains éléments et projets déclinés au travers dudit document apparaissent nécessaires à la mise en œuvre du projet urbain, dans la poursuite des enjeux et objectifs du PLU approuvé le 19 décembre 2017,

DECIDE de prescrire la révision du Plan Local d'Urbanisme.

DELIBERE sur les objectifs poursuivis développés ci-avant, visant principalement à :

1) Intégrer plus précisément les conditions de réalisations de divers projets aux pièces règlementaires du PLU et au PADD.

2) Apporter divers ajustements, renforcements ou précisions au règlement et au zonage, dans l'objectif de mieux prendre en compte d'une part certaines spécificités de foncier et de bâti existant, d'autre part les aspects patrimoniaux et historiques de Chelles dans les études des nouvelles constructions.

3) Intégrer les dispositions du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) au travers des documents règlementaires du PLU.

DECIDE, conformément aux dispositions de l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme, d'ouvrir une concertation sur le projet de révision du PLU associant, pendant toute la durée du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Cette concertation sera mise en œuvre par les moyens suivants :

* A l'accueil principal de l'Hôtel de Ville, un registre d'expression sera mis à disposition pour recueillir les observations ou propositions du public.
Les avis ou propositions reçus de façon exogène à ce registre seront annexés au dit-document. Ils devront être adressés soit par courrier à l'attention de Monsieur le Maire-Concertation préalable à la révision du PLU, soit par mail via une adresse dédiée à la concertation préalable à la révision du PLU.

* Une information par les bulletins municipaux et le site internet de la Ville,

* L'organisation de réunion(s) et/ou exposition(s) publique(s).

La concertation fera l'objet d'un bilan le moment venu d'arrêter le projet de révision du PLU.
Ce bilan de concertation sera ensuite joint au dossier d'enquête publique.

PRECISE qu'il pourra être fait appel à des prestataires extérieurs pour la conduite des études.

DECIDE de donner l'autorisation au Maire pour signer tout contrat, avenant ou convention de prestation de service nécessaire à la révision du PLU.

DIT que les crédits destinés au financement des dépenses afférentes seront inscrits au budget communal.

DIT que la présente délibération sera notifiée au Préfet de Seine-et-Marne, ainsi qu'aux personnes publiques associées visées aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'urbanisme.

DIT que conformément aux articles R153-20 et R153-21 du Code de l'urbanisme, la

présente délibération sera affichée pendant un délai de un mois en Mairie et fera l'objet d'une mention dans un journal d'annonces légales diffusé dans le département, rappelant l'engagement de la concertation.

DIT que la présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs conformément à l'article R 2121-10 du Code général des collectivités territoriales.

ET ONT LES MEMBRES PRESENTS SIGNE AU REGISTRE

POUR EXTRAIT CONFORME

Conseillers en exercice : 45
Conseillers présents : 38
Conseillers représentés : 4
Pour : 37
Contre : 0
Abstentions : 5

Brice RABASTE,
Maire de Chelles,

Reçu en Sous-Préfecture de Torcy le 18 décembre 2020
Identifiant de télétransmission : 077-217701085-20201215-107976-DE-1-1
Affichée le 22/12/20

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