

VILLE DE Chelles

PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION

Septembre 2015



erea-conseil

39 rue Furtado
33800 BORDEAUX
T : 05 56 31 46 46
F : 05 56 31 40 77

@ : erea@erea-conseil.fr

Préambule	6
1. L'objet de la révision du PLU de Chelles	7
1.1. Rappel des procédures antérieures	7
1.2. Les motifs de la révision.....	8
2. Le contexte règlementaire et législatif	10
2.1. Le respect des lois en vigueur.....	10
2.2. La coordination avec les documents de planification, les programmes et les procédures	13
Partie 2 Diagnostic communal	35
1. Contexte et morphologie urbaine	36
1.1 Chelles dans les dynamiques du Grand Paris	36
1.2 Repères historiques de l'urbanisation	39
1.3 Morphologie urbaine.....	45
1.4 Synthèse	59
2. Chelles, un territoire en mutation	60
2.1 Une commune dynamique et attractive	60
2.2 Evolutions sociales et inégalités.....	70
2.3 Synthèse : accompagner et maîtriser la croissance démographique.....	77
3. Une commune résidentielle sous pression	78
3.1 L'explosion du parc de logements.....	78
3.2 Une structure des logements caractéristique de la deuxième couronne francilienne .	83
3.3 Des occupants majoritairement propriétaires.....	88
3.4 Le parc social face aux évolutions sociodémographiques	90
3.5 Un marché de l'immobilier sous tension.....	96
4.2 Les politiques de la ville et de l'habitat en réponse aux pressions démographiques	100
4.3 L'accueil et l'habitat des gens du voyage.....	104
4.4 Synthèse : adapter l'offre de logements aux pressions métropolitaines	105
5. Des défis importants pour l'offre d'équipements et de services.....	107
5.1 Globalement, des équipements saturés.....	107
5.2 Les services à la personne face aux évolutions démographiques	107
5.3 Un pôle de loisirs à l'échelle intercommunale	115
5.4 L'aérodrome de Chelles	119
5.5 Couverture numérique : vers un Très Haut Débit en fibre ?.....	119
5.6 Synthèse : maintenir l'offre d'équipements aux résidents et développer son rayonnement	122
6. Chelles : un rôle économique dans le dynamisme métropolitain	123
6.1 Une place importante entre la métropole et la Seine-et-Marne.....	123
6.2 De nombreuses infrastructures d'accueil pour les entreprises.....	125
6.3 Une population active tournée vers le cœur d'agglomération	128
6.4 Les caractéristiques de l'emploi à Chelles	131
6.5 Une économie dynamique et diversifiée	134

SOMMAIRE GENERAL

6.6 Des opportunités pour le tourisme	146
6.7 Agriculture : la nécessité de maintenir les activités	146
6.8 Synthèse : garantir un développement économique attractif	149
7. Mobilités et transports : vers une accessibilité accrue	151
7.1 Repères : une commune entre métropole et espaces ruraux	152
7.2 Le réseau viaire	156
7.3 Des modes actifs à développer	159
7.4 Une desserte en transports collectifs accrue	165
7.5 Les défis du stationnement des modes motorisés	168
7.6 Les autres initiatives en matière de mobilité	171
6.7 Synthèse : favoriser la cohabitation des modes dans un contexte de desserte accrue	172



Préambule

--	--

1. L'objet de la révision du PLU de Chelles 7
2. Le contexte règlementaire et législatif 10

1. L'objet de la révision du PLU de Chelles

L'article R.123.2 du Code de l'Urbanisme précise ce que doit être le Rapport de Présentation du Plan Local d'Urbanisme.

Article R.123.2 (Décret n° 2001-260 du 27 mars 2001, modifié par le décret n°2004-531 du 9 juin 2004, modifié par le décret n°2015-218 du 25 février 2015 - art. 1).

1.1. Rappel des procédures antérieures

1.1.1 Le Plan d'Occupation des Sols

La ville de Chelles a disposé d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) **approuvé en 1999** ainsi que d'un POS partiel sur les secteurs du Sempin et des bords de Marne. Il a été **modifié en 2003** puis **en 2005** dans l'objectif d'adapter certains aspects du document et d'y intégrer certains projets d'aménagement telles que la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Centre Gare et la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Madeleine.

1.1.2 Le PLU approuvé en 2008

Le Conseil municipal a approuvé son PLU le **18 Janvier 2008**. Depuis, un certain nombre de modifications ou de mises en compatibilité ont été mises en œuvre, conformément aux possibilités offertes par le code de l'urbanisme, pour répondre aux besoins liés à l'avancement des projets d'aménagement et pour préciser ou ajuster certaines règles :

- Une première modification a été approuvée le **21 Septembre 2012**. Son objet était double : d'une part, l'intégration de la ZAC de l'éco-quartier Castermant dans le document d'urbanisme communal, et d'autre part la prise en compte de projets résultant des réflexions menées sur les périmètres d'étude tel Besson-Nord depuis l'approbation du PLU en 2008 ;
- Le **31 Mai 2013**, une seconde modification du PLU a été approuvée en Conseil municipal, concernant la ZAC de l'Aulnoy, afin d'augmenter la constructibilité des îlots et de revoir la volumétrie des constructions autorisées ;
- Le PLU a également été modifié le **20 Septembre 2013** dans le but de revoir les droits à construire dans certains secteurs par la diminution des densités autorisées et une augmentation du pourcentage d'espaces verts. L'adaptation du règlement aux spécificités de la Cité Cheminote ainsi que certaines dispositions pour faciliter l'instruction des demandes de travaux et certaines dispositions relatives aux clôtures, stationnement et aux équipements à caractère public ou d'intérêt collectif ont également été les objets de cette troisième modification du PLU.
- Une première révision simplifiée a été approuvée le **31 Janvier 2014** afin de faire évoluer le document d'urbanisme pour un projet d'extension de la mosquée située dans le quartier des Coudreaux.

1.2. Les motifs de la révision

La Ville a engagé la révision générale de son PLU par **délibération du Conseil Municipal en date du 15 Mai 2014**, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme et aux dispositions de la loi « *Solidarité et Renouvellement Urbains* » (SRU) du 13 décembre 2000, modifiées par la loi « *Urbanisme et Habitat* » du 2 juillet 2003, la loi « *Engagement National pour le Logement* » (ENL) du 13 juillet 2006, la loi dite « *Boutin* » du 25 mars 2009 et la loi « *portant Engagement National pour l'Environnement* » du 12 juillet 2010, ainsi que de la nouvelle loi « *pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové* » (ALUR) du 26 mars 2014.

La délibération prescrivant la révision du PLU rappelle :

« Si ces nouvelles dispositions nationales s'imposent aux collectivités qui doivent les prendre en compte, c'est également l'occasion pour Chelles de repenser ses outils règlementaires en cohérence avec son projet de ville. La révision du PLU est donc un acte fort puisqu'il détermine et concrétise la nouvelle politique d'aménagement du territoire chellois à long terme.

Sa situation exceptionnelle à quelques minutes de la capitale et de grands bassins économiques fait de Chelles une des villes majeures de l'Est francilien. La prochaine gare du Grand Paris viendra davantage renforcer la place prépondérante de notre commune dans une métropole urbaine et dynamique. Parallèlement, Chelles bénéficie d'un large tissu pavillonnaire et d'espaces naturels étendus, à fort potentiel, mais fragiles.

Entre un environnement exceptionnel et l'influence des grandes politiques nationales d'aménagement du territoire, Chelles est au tournant de son histoire. Les obligations en matière de construction de logements ne doivent pas être le prétexte à une densification irraisonnée de Chelles qui tend à un bétonnage des espaces verts et à un déséquilibre entre démographie, emploi, logement et équipements publics. Il s'agit au contraire de redonner aux pouvoirs publics locaux la possibilité de repenser la ville dans sa globalité, avec cohérence.

Ainsi la révision du Plan local d'urbanisme poursuit 5 objectifs :

- 1) Assurer un développement urbain maîtrisé et harmonieux :
 - Maîtriser plus efficacement la construction dans les zones principalement pavillonnaires ;
 - Réévaluer la programmation immobilière en fonction des capacités en équipement dont dispose réellement la commune ;
- 2) Garantir un développement économique attractif :
 - Impulser et accompagner la reconversion de futurs espaces économiques d'envergure, notamment sur le triage ;
 - Réaménager le centre ville afin de redynamiser son commerce et d'améliorer son attractivité ;
- 3) Protéger et mettre en valeur l'environnement :
 - Renforcer la protection des zones naturelles du PLU ;
 - Intégrer les dispositions du Grenelle II de l'environnement ;

- *Suivre les préconisations des outils locaux tels que l'Agenda 21 ou le Plan Climat Energie Territorial*
- 4) *Mieux gérer les déplacements :*
- *Réorganiser les déplacements pour lutter contre la congestion de Chelles compte tenu de l'accroissement de la mobilité et de l'utilisation des modes de déplacements motorisés, notamment l'automobile ;*
 - *Mettre en place une politique de stationnement adaptée à chaque quartier ;*
- 5) *Actualiser les documents d'urbanisme :*
- *Intégrer les mises à jour et les évolutions législatives et réglementaires intervenues depuis 2008. »*



2. Le contexte réglementaire et législatif

2.1. Le respect des lois en vigueur

Le PLU doit prendre en compte un certain nombre de dispositions réglementaires nationales.

2.1.1. Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000

La loi « *Solidarité et Renouvellement Urbain* » (SRU) a pour but de promouvoir un développement urbain cohérent, solidaire et durable. A ce titre, l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme fixe les principes fondamentaux qui s'imposent aux documents d'urbanisme.

Extrait de l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme :

« 1° *L'équilibre entre :*

- a) *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- b) *L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- c) *La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable ;*
- d) *Les besoins en matière de mobilité.*

1°bis La qualité urbaine architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

2.1.2. Loi Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003

La loi « *Urbanisme et Habitat* » (UH) a pour objectif de simplifier et clarifier certaines des dispositions de la loi SRU et, notamment, dans le cas des PLU. Composée de 98 articles, la loi aborde quatre thèmes principaux :

- L'urbanisme.
- La sécurité des constructions.
- La participation des employeurs à l'effort de construction.
- L'activité des organismes d'habitation à loyers modérés, les sociétés d'économie mixte, les copropriétés et l'offre locative.

La loi UH réforme profondément les conditions d'utilisation des procédures de modification et de révision, qui donnaient lieu à un abondant contentieux.

La modification devient la règle générale. La commune pourra désormais changer son PLU par une simple modification, dès lors qu'elle ne change pas le projet communal présenté dans le PADD et qu'elle ne réduit pas les zones agricoles (A) ou naturelles (N) ou un espace boisé classé.

A l'intérieur des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), la commune pourra donc changer son PLU par une simple modification, dès lors qu'elle ne remet pas en cause les orientations générales du PADD.

En d'autres termes, si la commune change la traduction réglementaire de son projet communal, elle procède par modification. Si elle change le projet communal, elle devra recourir à la révision.

2.1.3. Loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010

La loi « *Grenelle 2* » du 12 juillet 2010 décline, thème par thème, les objectifs de l'Etat dans le domaine de l'environnement, entérinés par le premier volet législatif du Grenelle de l'Environnement, dit loi « *Grenelle 1* » du 3 août 2009.

Comportant plus de 100 articles, ce texte définit six grands chantiers :

- **Bâtiments et urbanisme** avec un double objectif : diviser par cinq la consommation d'énergie dans les constructions neuves d'ici 2012 et modifier le Code de l'Urbanisme afin de favoriser les énergies renouvelables.
- **Transports** avec des mesures en faveur du développement des transports collectifs urbains ou favorisant le développement des modes alternatifs à la route pour le transport de marchandises.
- **Energie et climat** avec pour objectif central la réduction de 20% des émissions de gaz à effet de serre d'ici 2020.
- **Préservation de la biodiversité** avec des dispositions relatives à l'agriculture, à la protection des espèces et des habitats ainsi qu'à l'assainissement et aux réserves en eau (afin d'assurer le bon fonctionnement des écosystèmes et de retrouver une bonne qualité écologique des eaux, il est prévu, entre autres, d'élaborer d'ici 2012 une trame verte et bleue pour créer une continuité territoriale entre les espaces protégés).

- **Protection sanitaire et gestion des déchets** avec des dispositions contre les nuisances sonores ou lumineuses et des mesures visant à davantage responsabiliser les producteurs de déchets.
- **Définition d'une « nouvelle gouvernance écologique »** permettant d'engager la concertation en amont des projets grâce, notamment à la rénovation des enquêtes publiques et à l'intégration d'associations d'éducation à l'environnement dans les instances de consultation.

2.1.4. Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 « pour l'accès au logement et un urbanisme rénové » (ALUR) est entrée en vigueur le 27 mars 2014.

Dans un contexte de crise du logement, elle traduit la volonté de l'Etat de construire plus et mieux en engageant la transition écologique des territoires. Ainsi, la loi ALUR clarifie la hiérarchie des normes dans les documents d'urbanisme. Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) s'affirme comme le garant de la cohérence des politiques publiques à l'échelle du bassin de vie. Il est également renforcé pour mieux encadrer l'urbanisme commercial et limiter l'étalement urbain.

La loi donne désormais aux élus les moyens d'élaborer les plans locaux d'urbanisme (PLU) sur le périmètre des intercommunalités, afin de promouvoir un urbanisme durable et des projets de développement à la bonne échelle. Elle prévoit le transfert automatique de la compétence PLU aux communautés de communes et d'agglomération, mais le dispositif est suffisamment souple pour être adapté aux communautés dans leur grande diversité.

La loi programme également la fin des plans d'occupation des sols (POS) et la fin de la notion de coefficient d'occupation des sols (COS), devenue obsolète.

Pour favoriser la densification des tissus pavillonnaires existants, la taille minimale des terrains est supprimée. Dans les zones tendues notamment, ces quartiers constituent un gisement de foncier à exploiter pour construire des logements, tout en contribuant au renouvellement urbain, à l'amélioration du cadre de vie et à l'optimisation des équipements existants.

Pour mettre en œuvre des politiques foncières plus volontaires et plus efficaces, la loi fixe désormais un cadre juridique sûr au droit de préemption, permettant aux collectivités locales de faire face à leurs besoins et à leurs obligations, tout en assurant une garantie réelle des droits des propriétaires et des habitants.

2.1.5. Loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris

La loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris inscrit l'objectif de renforcer l'attractivité économique de la région Ile-de-France et de réduire ses déséquilibres territoriaux, en s'appuyant sur le développement de nouveaux pôles de compétitivité et de nouvelles centralités urbaines à l'échelle régionale, ainsi que la constitution d'un nouveau réseau de transports publics de voyageurs en rocade.

Pour accompagner le développement économique et urbain de la région, la loi relative au Grand Paris prévoit la construction annuelle de 70 000 logements en Ile-de-France. Elle fixe les modalités de la maîtrise d'ouvrage, les outils juridiques et les moyens de financement de ces différents objectifs.

Ainsi, elle crée la Société du Grand Paris (SGP), établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial pour assurer la conception et la réalisation du réseau de transports publics du Grand Paris, qui reliera les pôles de développement aux grandes infrastructures de transports existantes, ferroviaires et aéroportuaires, et au cœur de l'agglomération.

Le schéma d'ensemble du réseau de transport public du Grand Paris a été approuvé par décret en Conseil d'Etat le 24 août 2011.

2.2. La coordination avec les documents de planification, les programmes et les procédures

Un certain nombre de documents à vocation prescriptive, contractuelle et programmatique sont aujourd'hui approuvés (SDRIF, PDUIF, CDT, etc.) ou en cours d'élaboration. Ils concernent, pour la plupart, des espaces plus vastes que le territoire communal, mais renvoient à la nécessité d'une convergence des politiques et des projets pour atteindre des objectifs communs. Le PLU, document soumis à des obligations de compatibilité avec certaines procédures de rang supérieur, devra bien entendu, s'intégrer dans cette logique.

2.2.1. Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)

2.2.1.1. Le contenu et la portée réglementaire du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), issu de la procédure de révision du SDRIF de 1994, a été adopté par le Conseil Régional d'Ile-de-France le 18 octobre 2013 puis approuvé par décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013.

Le SDRIF est un document d'aménagement et d'urbanisme qui donne un cadre à l'organisation de l'espace francilien à l'horizon 2030. Comme le prévoit l'article L. 141-1 du code de l'urbanisme, « *ce schéma détermine notamment la destination générale des différentes parties du territoire, les moyens de protection et de mise en valeur de l'environnement, la localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements. Il détermine également la localisation préférentielle des extensions urbaines, ainsi que des activités industrielles, artisanales, agricoles, forestières et touristiques* ».

Sur cette base, il offre un cadre, fixe des limites, impose des orientations et laisse aux collectivités territoriales, au travers de leurs documents d'urbanisme locaux, la responsabilité de la traduction de ces grandes orientations au niveau local.

En l'absence de SCoT, les plans locaux d'urbanisme (PLU) ou les documents d'urbanisme locaux en tenant lieu, doivent donc être compatibles avec les dispositions du SDRIF.

Pour être compatibles, les documents ou décisions concernés doivent « *permettre la réalisation des objectifs et options que le SDRIF a retenus pour la période d'application* »

desdits documents ou décisions et « ne pas compromettre la réalisation des objectifs et les options retenus pour une phase ultérieure ». Ce rapport de compatibilité « doit être regardé comme s'appliquant aux options fondamentales et aux objectifs essentiels de l'aménagement et du développement par lesquels s'exprime la cohérence globale des orientations du SDRIF ».

Ce document est constitué de plusieurs pièces :

- Les fascicules « *Vision régionale* » et « *Défis, projet spatial régional et objectifs* », exposant la vision régionale et les ambitions d'aménagement portées par le SDRIF.
- Le fascicule « *orientations réglementaires* » qui fascicule regroupe l'ensemble des dispositions normatives s'imposant notamment aux SCoT, et en leur absence aux PLU ou documents d'urbanisme en tenant lieu.
- La « *carte de destination générale des différentes parties du territoire* » fixant le champ d'application géographique des orientations et donnant la traduction cartographique réglementaire du projet spatial régional.
- Le fascicule « *propositions pour la mise en œuvre* », présentant les dispositifs permettant la réalisation des objectifs et les orientations réglementaires du SDRIF.

2.2.1.2. Les orientations réglementaires s'imposant à la commune

Rappelons que la lecture de ces « *orientations réglementaires* » ne peut se faire qu'en s'appuyant sur leur déclinaison géographique inscrite sur la « *carte de destination générale des différentes parties du territoire* » suivante¹ :

a) Des principes généraux

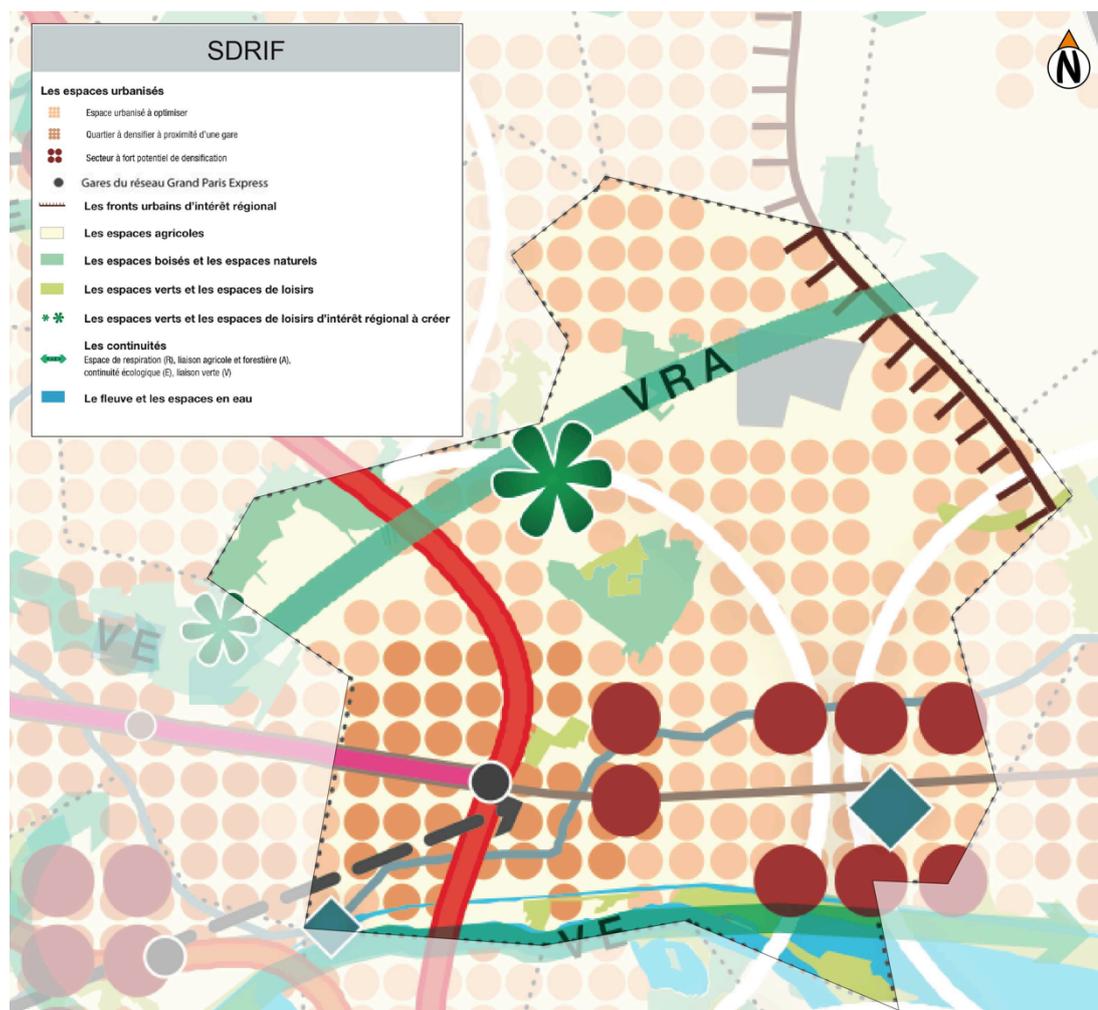
Compte tenu de son caractère propre, la politique d'aménagement de la Ville devra être compatible avec les grands principes suivants.

→ En matière d'organisation urbaine

Il conviendra de :

- Favoriser la **mutabilité des terrains** et la **densification des constructions** dans les tissus urbains existants, notamment en exploitant des friches et des enclaves urbaines, etc.
- Favoriser le développement de **grandes opérations en zones urbaines**.
- **Renforcer la mixité des fonctions** et sa traduction dans l'aménagement de l'espace afin d'éviter une logique de zonage.
- **Renforcer les centres de villes existants et leur armature** (transports collectifs, commerces, artisanat, espaces publics, etc.) ainsi que leur hiérarchisation aux différentes échelles (des centres de villes aux centres de quartiers), ce qui favorisera la diversité des fonctions et la densification des secteurs avoisinants.

¹ Cette carte indique les vocations des espaces concernés, telles qu'elles résultent des caractéristiques de l'espace en cause et des orientations réglementaires auxquelles elle est étroitement subordonnée, sans que cette représentation puisse être précise eu égard à l'échelle de la carte. Il appartient donc aux documents d'urbanisme locaux de préciser les limites des espaces identifiés, ainsi que celles des éléments représentés symboliquement, dans le respect des principes de subsidiarité et de compatibilité



Source : Extrait de la carte de destination, SDRIF

→ En matière de logement

Chaque territoire doit pouvoir à ses besoins locaux en matière de logement, notamment social, mais aussi participer à la réponse des besoins régionaux et à la réduction des inégalités sociales et territoriales au sein de l'espace francilien, dans le respect des objectifs annuels de production de nouveaux logements qui sont assignés aux communes et à leurs groupements.

→ En matière d'activité et d'emploi

La densification de l'existant est à privilégier par rapport à des extensions nouvelles. Les conditions propices à la modernisation du parc de bureaux ou à la reconversion de bureaux destinés à d'autres usages, du fait notamment de leur localisation ou de leur obsolescence, doivent être définies.

b) Des orientations spatialisées

La « *carte de destination générale des différentes parties du territoire* » fait apparaître les différentes orientations à respecter sur le territoire communal.

→ *La gestion des espaces urbanisés*

Sur la commune, la gestion des espaces urbanisés doit être conduite en tenant compte de la typologie suivante :

- **Les espaces urbanisés à optimiser** : ils couvrent l'ensemble de la commune à l'exception de la continuité verte s'étendant d'est en ouest. A l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10 % de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat².
- **Les quartiers à densifier à proximité des gares**, espaces urbanisés d'ores et déjà bien desservis ou devant l'être à terme. Ces quartiers sont définis par un rayon de l'ordre de 1 km autour d'une gare ferroviaire ou d'une station de métro, existante ou à venir : ils couvrent la partie Sud-Ouest de la commune. Dans les communes comprenant des quartiers à densifier à proximité d'une gare, à l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 15 % de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat¹.
- **Les secteurs à fort potentiel de densification**, espaces urbanisés comprenant des emprises mutables importantes ou des secteurs disposant d'un fort potentiel de valorisation. Ici, sont identifiés **les secteurs au Sud-Est autour de la ZAC Sud-Triage ainsi qu'à l'est de la ZAC Centre-Gare**. Ces secteurs offrent un potentiel de mutation majeur qui ne doit pas être compromis. Ils doivent être le lieu d'efforts accrus en matière de densification du tissu urbain, tant dans les secteurs réservés aux activités que dans les secteurs d'habitat, ces derniers devant contribuer de façon significative à l'augmentation et à la diversification de l'offre de logements pour répondre aux besoins locaux et participer à la satisfaction des besoins régionaux.

→ *La gestion des espaces et des continuités naturelles*

Dans ce domaine, la carte identifie des éléments à préserver et valoriser au titre du milieu naturel :

- **Les espaces verts et les espaces de loisirs** représentés essentiellement sur la commune par le parc du Souvenir Emile Fouchard, la Montagne de Chelles, les squares à l'est de la commune et les bords de Marne. Ils regroupent des espaces d'emprise variable qui ont eu initialement une vocation sociale (détente, ressourcement, sport, etc.), et dont un grand nombre remplit aujourd'hui au titre d'espaces ouverts des fonctions environnementales importantes. Ils participent également au développement de l'offre touristique et à l'attractivité régionale.

Il convient de pérenniser dans les documents d'urbanisme la vocation de ces espaces verts et d'optimiser l'ensemble des fonctions ou des services qu'ils rendent.

- **Les continuités naturelles** qui participent de la trame verte et bleue. Sur la commune, **les espaces naturels du « croissant vert », traversant la commune**

² Si la densité moyenne des espaces d'habitat est inférieure à 220 logements / hectare, ce qui est le cas de Chelles.

d'est en ouest, sont considérées appartenir à ces continuités en tant que « *liaison verte* », qui relie des espaces verts du cœur de métropole, des espaces ouverts de la ceinture verte.

Le « croissant vert » devra être maintenu sur ce secteur dont le développement urbain pourrait grever l'intérêt régional de préservation/valorisation des espaces ouverts et leur fonctionnement. Dans ce contexte, s'il n'est pas toujours possible de maintenir une emprise large pour une telle continuité, son caractère multifonctionnel est essentiel à préserver.

- **Les réseaux hydrographiques et l'ensemble des milieux associés, ici la Marne**, qui font l'objet d'ambitions multiples (préservation de la biodiversité, développement du transport fluvial, maintien et développement des espaces à vocation économique, gestion et prévention des risques, etc.) et pour lesquels il conviendra notamment :
 - de contribuer à l'amélioration de la qualité écologique et chimique des masses d'eau ;
 - de s'assurer que l'urbanisation respecte l'écoulement naturel des cours d'eau ;
 - de veiller à ce que les berges non imperméabilisées du fleuve soient préservées et leur rétablissement favorisé à l'occasion des opérations d'aménagement et de renouvellement urbain ;
 - de permettre la réouverture des rivières urbaines et les soustraire aux réseaux d'assainissement, en réservant une marge de recul suffisante à leur renaturation.

2.2.1.3. Les « propositions pour mise en œuvre » concernant spécifiquement le territoire communal

Les « propositions pour mise en œuvre » déclinent les pistes de réflexion nécessitant un travail partenarial approfondi entre la Région, l'État et les collectivités locales. Elles visent à articuler au mieux l'ensemble des politiques concourant à la mise en œuvre du projet d'aménagement régional, mais **leur réalisation ne conditionne pas l'application du SDRIF en tant que document d'urbanisme**.

Pour concrétiser cette volonté, la définition d'une géographie stratégique identifie les espaces où il est nécessaire de garantir plus particulièrement la cohérence dans l'action tant locale que régionale, et de concentrer des moyens pour répondre au projet spatial : les **territoire d'intérêt métropolitain**³.

Chelles fait partie du territoire d'intérêt métropolitain de la « vallée de la Marne ». Du point de vue régional, l'enjeu est d'accompagner sa recomposition territoriale et d'accompagner le nécessaire développement économique. Il importe à la fois d'accompagner les filières existantes et de soutenir les nouvelles filières du développement durable.

³ Sur ces territoires d'intérêt métropolitain se posent des enjeux de développement et d'aménagement à l'échelle d'un bassin de vie pour lesquels les principaux acteurs locaux sont incités à partager une vision commune et solidaire. Pour chacun d'entre eux, le Schéma directeur définit les objectifs généraux d'aménagement et précise les secteurs spécifiques permettant une application privilégiée de ses orientations. La mise en œuvre opérationnelle des grands projets d'aménagement au sein de chaque territoire relève de documents contractuels ou conventionnels engageant les partenaires à leur réalisation.

Pour la ville, le lieu privilégié de mise en œuvre des enjeux du territoire est celui de la zone de triage. Il s'inscrit dans le « secteur spécifique » de la Cité Descartes où la mutation des zones d'activités vers les éco-industries (traitement et valorisation des déchets, fabrication de matériaux innovants à haute performance énergétique, domotique) et les activités connexes au transport ferroviaire (ferroulage, transport combiné, maintenance ferroviaire, etc.) seront favorisées.

2.2.1.4. Le calcul de la densité de référence

Afin de justifier de sa compatibilité avec le SDRIF 2013, le document d'urbanisme devra apporter une démonstration claire et étayée sur les moyens mis en œuvre pour le respect des nouvelles dispositions, notamment celles relatives à la densification.

Le document concerné doit clairement établir la densité de référence prise en compte à la date du 27 décembre 2013 (entrée en vigueur du SDRIF). La densité de référence regroupe, en fait, plusieurs ratios qui vont permettre d'évaluer les impacts du PLU et de vérifier sa compatibilité avec le SDRIF :

- **la densité moyenne des espaces d'habitat** : il s'agit du rapport entre le nombre de logements et la superficie des espaces d'habitat. Le SDRIF entend par espaces d'habitat, les surfaces occupées par de l'habitat individuel ou collectif (y compris les espaces privatifs et les espaces communs) ;
- **la densité humaine** : elle est obtenue en divisant la somme de la population et de l'emploi, accueillis ou susceptibles de l'être, par la superficie de l'espace urbanisé à laquelle s'ajoute, le cas échéant, la superficie des nouveaux espaces d'urbanisation.

Le calcul de la densité de référence telle que définie dans le SDRIF s'appuie sur plusieurs éléments :

- une estimation de la population communale et du parc de logements à la date d'approbation du SDRIF (fin 2013) ;
- une estimation du nombre d'emplois en 2013 ;
- une estimation de la superficie des espaces urbanisés et des espaces à vocation d'habitat à partir du Mode d'Occupation des Sols détaillée de 2012, disponible sur le site de l'IAU.

a) L'estimation de la population chelloise en décembre 2013

La population chelloise est estimée à 53 300 habitants à la fin de l'année 2013.

Cette estimation est faite en tenant compte :

- du nombre de logements livrés entre 2012 (date du dernier recensement INSEE) et la fin de l'année 2013, soit 129 logements ;
- du point mort ou seuil d'équilibre (nombre de logements à construire pour maintenir la population au niveau qu'elle avait précédemment. Pour la période 2012-2013, le point mort est estimé à 107 logements par an (123 logements par an entre 2007 et 2012), répartis comme suit :

	2007-2012	2012-2013
Renouvellement du parc (démolition, changements de destination)	139	39
Desserrement des ménages (diminution de la taille des ménages)	268	21
Variation de la vacance et des résidences secondaires	206	47
POINT MORT	613	107
POINT MORT ANNUEL	123	107
Nombre de logements construits au cours de la période	1 637	129
Nombre de logements permettant une augmentation de la population	1 024	22
Population supplémentaire	2 582	55
Population des ménages à la fin de la période	53 002	53 054
Population municipale à la fin de la période	53 247	53 300

Source : INSEE, RP 2011, CAMC

Le **parc de logements** chellois était composé de 22 270 logements en 2012. En tenant compte du calcul du point mort, il est **estimé à 22 438 logements à la fin de l'année 2013**.

b) L'estimation du nombre d'emplois à Chelles fin 2013

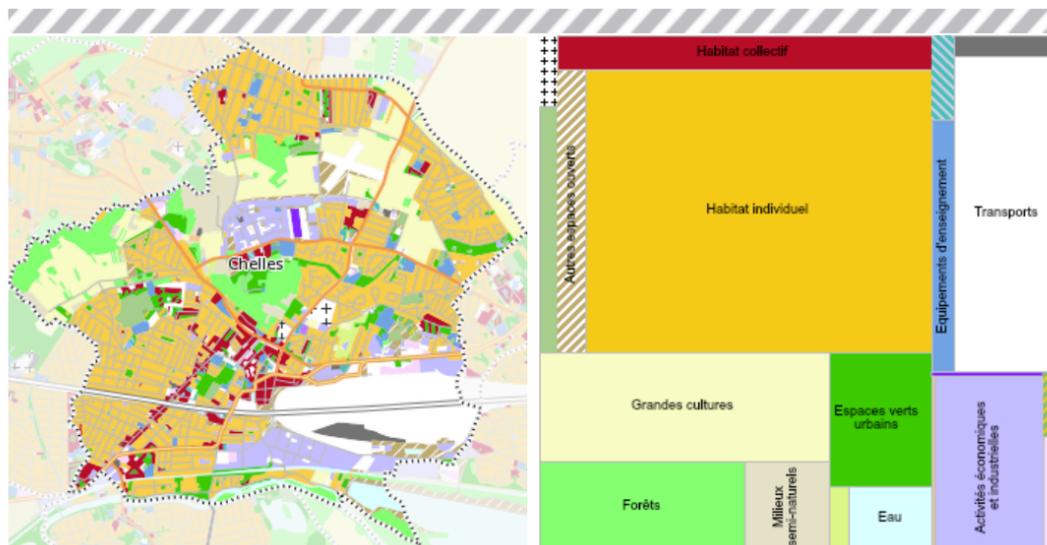
La commune comptait 13 088 emplois lors du recensement de la population réalisé par l'INSEE en 2012, soit une baisse de 185 emplois par rapport à 2007. Il a été fait l'hypothèse d'un maintien du nombre d'emplois entre 2012 et 2013.

Le nombre d'emplois est donc estimé à 13 088 à la fin de l'année 2013.

c) Le calcul des superficies

L'analyse des données de l'IAU sur le Mode d'occupation du sol détaillée en 2012 permet d'obtenir :

- une **surface des espaces urbanisés de 1 007,75ha** ;
- une **surface des espaces d'habitat de 667,79ha**.



Occupation du sol en 2012		Surface en ha
	Forêts	107,56
	Milieux semi-naturels	45,37
	Grandes cultures	186,1
	Autres cultures	6,97
	Eau	32,33
A	Espaces agricoles, forestiers et naturels	378,33
	Espaces verts urbains	83,06
	Espaces ouverts à vocation de sport	23,31
	Espaces ouverts à vocation de tourisme et de loisirs	0,6
	Cimetières	7,4
	Autres espaces ouverts	47,5
B	Espaces ouverts artificialisés	161,87
C	Habitat individuel	585,3
D	Habitat collectif	79,4
E	Habitat autre	3,09
F	Activités économiques et industrielles	112,56
G	Entrepôts logistiques	2,68
H	Commerces	11,31
I	Bureaux	0,82
J	Sport (construit)	6,53
K	Equipements d'enseignement	31,72
L	Equipements de santé	1,12
M	Equipements culturels, touristiques et de loisirs	0
N	Autres équipements	11,35
O	Transports	201,39
P	Carrières, décharges et chantiers	13,69
Q	Espaces construits artificialisés	1060,96
	Superficie communale	1601,16
	Surface des espaces urbanisés (B+Q-O-P)	1007,75
	Surface des espaces d'habitat (C+D+E)	667,79

d) Densité humaine et densité moyenne des espaces d'habitat à la fin 2013 à Chelles

Les différentes estimations réalisées précédemment permettent d'évaluer :

- la **densité humaine** chelloise à la fin de l'année 2013 à 66 / ha d'espace urbanisé (53 300 habitants + 13 088 emplois/1 007,75ha) ;
- la **densité des espaces d'habitat** chelloise à la fin de l'année 2013 à **34 logements / ha d'espace d'habitat** (22 438 logements/667,79ha).

2.2.2. Le Contrat de Développement Territorial (CDT)

2.2.2.1. La portée réglementaire du CDT « Ville Durable Chelles / Vaires »

Le Contrat de Développement Territorial (CDT) est l'un des principaux outils de mise en œuvre de la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 « relative au Grand Paris »⁴.

Il réunit les communes concernées par les projets structurants et l'Etat et constitue une démarche partenariale pour définir à la fois les projets d'aménagement dans les communes qu'il couvre et leurs modalités de réalisation.

Le législateur a imposé un contenu particulièrement ambitieux au contrat de développement territorial : celui-ci se doit, en effet, de définir « *les objectifs et les priorités en matière d'urbanisme, de logement, de transport, de déplacements et de lutte contre l'étalement urbain, d'équipement commercial, de développement économique, sportif et culturel, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et des paysages et ressources naturelles* ».

Il doit également comporter des objectifs chiffrés en matière de logements et un pourcentage de logements sociaux à réaliser, ainsi que les engagements des parties permettant d'assurer la maîtrise de l'énergie.

D'un point de vue procédural, ce contrat est signé après avis de la Région, du département concerné, de l'association des maires d'Île-de-France et du syndicat mixte Paris métropole. Il fait également l'objet d'une enquête publique préalable.

Il vise, plus particulièrement, à permettre une accélération des procédures d'urbanisme tout en recueillant l'accord préalable des collectivités territoriales compétentes. Il peut valoir, en effet, « *déclaration de projet* » pour des opérations clairement identifiées d'aménagement et des projets d'infrastructure de transport collectif et permettre ainsi la mise en compatibilité des documents d'urbanisme concernés avec ces opérations.

Le territoire du CDT comprend les communes de Chelles et de Vaires-sur-Marne, identifiées au SDRIF 2013 comme faisant partie du Territoire d'intérêt métropolitain de la vallée de la Marne.

⁴ Définis à l'article 21 de ladite loi.

2.2.2.2. **Le contenu du CDT « Ville Durable Chelles / Vaires »**

En attente de l'accord-cadre

2.2.3. Le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France (PDUIF)

2.2.3.1. *Le contenu et la portée réglementaire du Plan de déplacements urbains de la Région Île-de-France (PDUIF)*

Le Plan de déplacements urbains de la région Île-de-France (PDUIF) a été approuvé par vote du Conseil régional d'Île-de-France le 19 juin 2014.

Il fixe jusqu'en 2020, pour l'ensemble des modes de transport, les objectifs et le cadre de la politique de déplacements des personnes et des biens sur le territoire régional.

Le PDUIF est au cœur de la planification des politiques d'aménagement et de transport. Il doit en particulier être compatible avec le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) et le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE). De plus, il doit être globalement cohérent avec le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA), et compatible avec les objectifs fixés pour chaque polluant par ce document.

À l'inverse, les documents d'urbanisme établis à l'échelle locale (Schéma de cohérence territoriale, Plan local d'urbanisme), les plans locaux de déplacements et les décisions prises par les autorités chargées de la voirie et de la police de la circulation ayant des effets sur les déplacements doivent être compatibles ou rendus compatibles avec le PDUIF.

Pour atteindre les objectifs environnementaux fixés par la réglementation française en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre et diminution de la pollution atmosphérique, l'objectif du PDUIF est de réduire l'usage des modes individuels motorisés par rapport à leur niveau actuel. Il vise ainsi globalement :

- Une **croissance de 20 % des déplacements en transports collectifs.**
- Une **croissance de 10 % des déplacements en modes actifs (marche et vélo).** Au sein des modes actifs, le potentiel de croissance du vélo est de plus grande ampleur que celui de la marche.
- Une **diminution de 2 % des déplacements en voiture et deux-roues motorisés.**

L'évolution globale de la mobilité sera différente suivant les territoires de la région en fonction de leurs spécificités : **la ville de Chelles fait partie du cœur de métropole.** L'objectif, pour Chelles, est d'accompagner le renforcement de la compacité urbaine par le développement de l'usage des transports collectifs et des modes actifs, afin de se rapprocher le plus possible des caractéristiques de la mobilité à Paris.

2.2.3.2. *La stratégie du PDUIF, articulée en neuf défis*

Pour atteindre les objectifs du PDUIF, il est nécessaire de changer les conditions de déplacement et les comportements. Le PDUIF fixe neuf défis à relever pour y arriver ; les défis 1 à 7 concernent les conditions de déplacement et les défis 8 et 9 les comportements.

a) Premier défi : agir sur les formes urbaines et sur l'aménagement

C'est la condition préalable pour permettre une mobilité durable, en :

- orientant l'urbanisation et intensifiant la ville autour des axes de transports structurants et optimisant le fonctionnement urbain à leurs abords ;
- concevant des quartiers adaptés à l'usage des modes alternatifs à la voiture, aux modes actifs en particulier (îlots d'une taille permettant la marche, mixité des fonctions urbaines, densités suffisantes) ;
- pensant le lien entre les quartiers nouveaux et la ville existante afin de renforcer les continuités urbaines.

Ces recommandations doivent trouver une traduction concrète dans les documents d'urbanisme locaux et les projets d'aménagement.

b) Deuxième défi : rendre les transports collectifs plus attractifs

Pour cela, le PDUIF retient trois leviers d'action :

- **développer l'offre de transports collectifs** pour qu'elle réponde à la diversité des besoins de déplacement et à l'augmentation de la demande. Les mesures inscrites au PDUIF correspondent à une croissance de 25 % de l'offre d'ici à 2020 pour tous les modes de transports collectifs, train, RER, métro, tramway, T Zen et bus. Outre le renforcement de l'offre sur les lignes existantes, cela passe par la création de nouvelles lignes dans le cadre du réseau Grand Paris Express, comme celles dont bénéficiera Chelles;
- **renforcer la qualité du service offert aux voyageurs**, et en particulier la fiabilité et le confort du voyage, grâce à des matériels roulants renouvelés et à la fiabilisation de l'exploitation. A l'échelle locale, les lignes de tramway et de T Zen, les lignes Mobilien et Express devront bénéficier des aménagements nécessaires en particulier des priorités aux carrefours ;
- **faciliter l'usage des transports collectifs** pour tous les voyageurs passe en particulier par l'amélioration des conditions d'intermodalité et une meilleure information aux voyageurs.

c) Troisième et quatrième défis : intégrer les modes actifs (marche et vélo) dans les politiques de déplacements comme de véritables modes de déplacements du quotidien

Le PDUIF prévoit la réalisation d'un réseau régional structurant de 3 500 km d'itinéraires cyclables qu'il conviendra de compléter à l'échelle locale.

Plus largement, la pacification de la voirie est un préalable essentiel pour rendre la rue aux modes actifs. Le PDUIF recommande en particulier une réduction des vitesses limites de circulation à 30 km/h sur la voirie locale en zone urbaine.

Enfin, des mesures visant à favoriser le stationnement des vélos doivent accompagner l'effort sur la voirie (dans les gares, sur la voirie ou dans les constructions nouvelles grâce à l'introduction de normes en la matière dans les PLU).

d) Cinquième défi : réduire l'usage des modes individuels motorisés (la voiture et les deux-roues motorisés)

Cela passe d'abord par une politique active pour développer et encourager l'usage des modes alternatifs (transports collectifs, marche, vélo). Toutefois, il est aussi nécessaire d'agir sur les conditions d'usage des modes motorisés, le PDUIF se fixant notamment un objectif de réduction de moitié du nombre de tués et le nombre de blessés hospitalisés :

- La nouvelle **politique routière** portée par le PDUIF est fondée sur l'**optimisation des réseaux existants** et le développement de leur usage multimodal.
- Les **politiques de stationnement** doivent jouer un rôle régulateur de l'usage des modes individuels motorisés sur la base des principes suivants :
 - Permettre le stationnement des véhicules au domicile.
 - Limiter l'usage de la voiture pour les déplacements domicile – travail en fonction de la qualité de la desserte en transports collectifs.
 - Limiter l'occupation de l'espace public par les véhicules en stationnement.

Enfin, il s'agit d'encourager un nouveau rapport à l'automobile **en incitant au covoiturage et à l'autopartage**.

e) Sixième défi : rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement (voirie et transports collectifs) aux personnes à mobilité réduite

Pour la **mise en accessibilité de la voirie**, face à l'ampleur des travaux nécessaires, le PDUIF propose une approche pragmatique basée sur la priorisation des aménagements. En réalisant les travaux les plus simples à mettre en œuvre, on lève déjà 80 % des situations bloquantes.

Concernant les transports collectifs, le Schéma directeur d'accessibilité adopté par le STIF vise à assurer à tous, en 2015, **l'accessibilité des réseaux captant 90 % du trafic** et à proposer des services de substitution en cas de carence.

f) Septième défi : faire évoluer l'organisation du transport de marchandises

La part du transport par la route restera largement prépondérante dans les années à venir. Si les efforts doivent favoriser l'usage de la voie d'eau et du train, il est primordial de promouvoir une organisation logistique qui limite les distances à parcourir, notamment en préservant et développant les sites à vocation logistique.

Les réglementations de circulation et de livraison constituent également des outils majeurs pour faciliter l'organisation des circulations de poids lourds et de véhicules utilitaires légers.

Favoriser le renouvellement du parc vers des véhicules plus respectueux de l'environnement constitue un axe d'action complémentaire.

g) Huitième et neuvième défis : gouvernance et participation

La mise en œuvre du PDUIF repose sur la mobilisation de tous les acteurs des politiques de déplacements. Le système de gouvernance proposé va permettre de concrétiser l'ambition du PDUIF.

Mais, les choix en matière de déplacements sont l'affaire de tous, y compris usagers et citoyens. Des aides aux choix de déplacement seront proposées grâce :

- À la mise à disposition d'une information adaptée sur l'ensemble des modes de transport.
- À l'accompagnement des Franciliens dans leurs choix en matière de mobilité par le développement des plans de déplacements d'entreprises, d'administration et d'établissements scolaires et du conseil en mobilité.

2.2.3.3. *La déclinaison du PDUIF à l'échelle locale : les Plans Locaux de Déplacements*

Les Plans locaux de déplacements (PLD) sont une spécificité prévue en Île-de-France par le code des transports. Compte tenu de l'échelle régionale du PDUIF, les PLD ont pour vocation de le compléter en précisant son contenu au niveau local. Ils sont élaborés à l'initiative des EPCI ou des syndicats mixtes qui ont ainsi la possibilité de développer une politique globale concernant la mobilité sur leur territoire.

Ils sont conçus comme de véritables programmes d'action à cinq ans.

Plus précisément, pour le **cœur de métropole, dont fait partie Chelles**, le PDUIF précise les **priorités stratégiques** que les PLD devront mettre en œuvre. On retiendra plus particulièrement :

- **Concernant les transports collectifs**, une croissance massive de leur usage sera rendue possible grâce aux actions visant à développer une offre de qualité :
 - La fiabilisation du réseau ferré existant est une nécessité absolue pour conforter la croissance de l'usage des transports collectifs. Elle permettra d'améliorer la régularité et de résorber les situations de saturation qui se produisent sur les tronçons les plus chargés des lignes.
 - Le renfort d'offre sur les lignes existantes et le développement du métro, des tramways et du T Zen vont jouer un rôle majeur en offrant des capacités supplémentaires importantes. Ce sera en particulier le cas de la ligne 16 du Grand Paris Express desservant Chelles.
 - Le réseau de bus jouera aussi un rôle important d'irrigation fine des quartiers et de lien avec le réseau ferré. La réalisation d'aménagements de voirie permettant de fiabiliser les temps de parcours est à cet égard un levier majeur pour développer l'offre. C'est notamment le cas de la mise en place de priorités pour les lignes Mobilien aux carrefours.
 - L'intermodalité entre les différents modes de transports collectifs mais aussi les accès à pied et à vélo devront être exemplaires.
- **Les modes actifs** sont au cœur de la mobilité dans le cœur de métropole où ils sont d'ores et déjà utilisés de manière majoritaire. Ce rôle doit être conforté. La mise en œuvre de l'ensemble des actions prévues par les défis 3 et 4 est donc primordiale

pour faciliter et rendre plus sûrs la marche et le vélo. L'aménagement de l'espace public est un levier d'action majeur.

- **Concernant les modes individuels motorisés**, la mise en place de politiques de stationnement visant à limiter l'usage de la voiture est essentielle en accompagnement du développement de l'offre de transports collectifs et des politiques en faveur des modes actifs.

Le cœur de métropole est aussi un territoire privilégié pour **développer les usages partagés de la voiture**. Le développement des nouveaux véhicules urbains y est également un enjeu important.

2.2.4. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Ile-de-France

2.2.4.1. *Le contenu et la portée réglementaire du SRCE d'Ile-de-France*

Approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Ile-de-France a été adopté par arrêté n°2013294-0001 du préfet de la région d'Ile-de-France, préfet de Paris, le 21 octobre 2013.

Le SRCE est un **document cadre** qui oriente les stratégies et les projets, de l'Etat et des collectivités territoriales et leurs groupements. Il s'impose à ces derniers dans un rapport de « **prise en compte** ».

La notion de prise en compte est une forme de compatibilité qui, en droit, rend possible la dérogation, pour un motif tiré de l'opération envisagée. Dans la pratique, si cette notion de « prise en compte » ouvre la possibilité, pour un SCOT par exemple, de s'écarter de la norme supérieure (ici, une orientation du SRCE), ou de déroger à cette norme, le SCOT devra le justifier. De façon générale, il n'est plus permis d'ignorer les objectifs et les orientations du schéma. Ce dernier devra trouver sa déclinaison à toutes les échelles infrarégionales.

Ainsi, les documents d'urbanisme comme le SDRIF, les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT), les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) et les cartes communales doivent prendre en compte le SRCE au cours de leur élaboration ou à l'occasion de leur révision.

Enfin, pour permettre aux acteurs locaux d'intégrer ses objectifs dans leurs activités, leurs politiques ou leurs financements, de développer des partenariats et de s'impliquer dans les maîtrises d'ouvrage adaptées, le SRCE comprend un **plan d'action**. Il constitue un **cadre de référence** à l'échelle régionale pour la mise en œuvre d'actions de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques.

2.2.4.2. *Les objectifs du SRCE*

Le SRCE est le **volet régional de la trame verte et bleue**. A ce titre, il doit :

- **Identifier les composantes** de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques).

- **Identifier les enjeux régionaux** de préservation et de restauration des continuités écologiques, et **définir les priorités régionales** à travers un plan d'action stratégique.
- **Proposer les outils adaptés** pour la mise en œuvre de ce plan d'action pour la préservation et la restauration des continuités écologiques.

Il a pour objet principal **la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques**. La préservation des continuités écologiques vise le maintien de leur fonctionnalité. La remise en bon état des continuités écologiques vise l'amélioration ou le rétablissement de leur fonctionnalité.

La **fonctionnalité des continuités écologiques** repose notamment sur :

- La diversité et la structure des milieux qui les composent et leur niveau de fragmentation.
- Les interactions entre milieux, entre espèces et entre espèces et milieux.
- Une densité suffisante à l'échelle du territoire concerné.

Pour mettre en œuvre ses objectifs, **le SRCE propose notamment une cartographie de la trame verte et bleue** à l'échelle du 1/100 000^{ème}, une cartographie de la trame verte et bleue des départements de Paris et de la petite couronne au 1/75 000^{ème}, et des cartes régionales thématiques dont doivent tenir compte les documents d'urbanisme.

2.2.4.3. Les enjeux à prendre en compte par le PLU de Chelles

Dans ce cadre général, le SRCE identifie un certain nombre d'enjeux s'appliquant d'une part aux milieux urbains et d'autre part aux milieux aquatiques (la Marne) qui correspondent plus particulièrement au territoire de Chelles :

- **Conforter les continuités écologiques de la ceinture verte**, en particulier le long des vallées et au contact des forêts périurbaines.
- **Maintenir et restaurer des continuités écologiques entre les espaces ruraux et le cœur urbain.**
- **Limiter la minéralisation des sols** qui isole la faune du sol et réduit les habitats disponibles pour la faune et la flore en milieu urbain.
- **Promouvoir et généraliser les pratiques de gestion des espaces verts et naturels adaptées à la biodiversité.**
- **Réduire l'artificialisation des berges des cours d'eau et favoriser le développement d'habitats diversifiés** capables d'accueillir des espèces aquatiques (poissons, invertébrés) et terrestres (oiseaux, insectes, chauve-souris) utilisant la végétation rivulaire.

L'état initial de l'environnement qui suit analyse dans sa partie 4.3. « *La trame verte et bleue* » l'inscription spatiale de cette trame et bleue sur le territoire communal.

2.2.5. Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) d'Ile-de-France

Après avoir été approuvé à l'unanimité par le conseil régional le 23 novembre 2012, le préfet de la région Ile-de-France a arrêté le 14 décembre 2012 le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie d'Ile-de-France (SRCAE).

Le SRCAE d'Ile-de-France, déclinaison majeure de la Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite loi « Grenelle 2 »), a été élaboré conjointement par les services de l'Etat (Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie - DRIEE -), du conseil régional et de l'ADEME, sous le pilotage du préfet de région et du président du conseil régional, en associant de multiples acteurs du territoire dans un riche processus de concertation.

Le SRCAE d'Ile-de-France fixe 17 objectifs et 58 orientations stratégiques pour le territoire régional en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, d'amélioration de la qualité de l'air, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation aux effets du changement climatique.

Ce document stratégique s'est appuyé sur plusieurs études préalables qui ont permis d'approfondir les connaissances sur les principaux enjeux régionaux.

Le SRCAE définit les **trois grandes priorités régionales** en matière de climat, d'air et d'énergie :

- le renforcement de **l'efficacité énergétique des bâtiments** avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel ;
- le développement du chauffage urbain alimenté par des **énergies renouvelables et de récupération**, avec un objectif d'augmentation de 40 % du nombre d'équivalents logements raccordés d'ici 2020 ;
- la **réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier**, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote).

2.2.6. Le Plan Climat Energie Territorial (PCET) de Marne et Chantereine

2.2.6.1. Les objectifs du PCET

Un Plan Climat Energie Territorial (PCET) est un projet territorial de développement durable dont la finalité est la lutte contre le changement climatique et l'adaptation du territoire. Le résultat visé est un territoire résilient, robuste, adapté, au bénéfice de sa population et de ses activités.

Institué par le Plan Climat National et repris par les lois Grenelle, il constitue un cadre d'engagement pour le territoire. Les PCET sont aujourd'hui obligatoires pour les collectivités de plus de 50 000 habitants.

L'adaptation d'un territoire aux conséquences du changement climatique est essentiellement une question d'évolution de l'organisation du territoire et des sociétés humaines qui y vivent. Les objectifs visés, la planification à long terme et le principe d'intégration du développement durable dans les documents d'urbanisme et de planification territoriale entrent en cohérence avec les objectifs de l'adaptation au changement climatique.

Le PCET vise deux objectifs :

- l'atténuation : limiter l'impact du territoire sur le climat en réduisant les émissions de gaz à effet de serre (GES) ;
- l'adaptation : réduire la vulnérabilité du territoire.

Il comporte ainsi des objectifs chiffrés de réduction des émissions de GES et d'adaptation du territoire dans des temps donnés :

- Pour 2020, les « 3 X 20 % » de l'Union Européenne : réduire de 20 % les émissions de GES ; améliorer de 20 % l'efficacité énergétique ; porter à 20 % la part des énergies renouvelables dans la consommation finale d'énergie.
- Pour 2050 : le facteur 4 (diviser par 4 ses émissions de GES sur la base de 1990).

2.2.6.2. Les enjeux à prendre en compte par le PLU

Dans ce contexte général, plusieurs enjeux ont été identifiés plus précisément sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Marne et Chantereine pour parvenir aux objectifs fixés dans le PCET :

- **développer les énergies renouvelables et locales sur le territoire**, en accompagnant les installations de chaufferies de bois collectives, en promouvant les réseaux de chaleur intégrant des énergies renouvelables et favorisant leurs raccordements aux bâtiments ;
- **développer une mobilité durable** en favorisant l'intermodalité, le covoiturage et l'utilisation des modes actifs ;
- **disposer d'un parc de bâtiments éco-responsables** en intégrant dans le PLU des objectifs de réduction des consommations d'énergie et d'adaptation des bâtiments ;
- **améliorer l'efficacité énergétique et la gestion de l'eau et de l'assainissement** ;
- **promouvoir une activité économique locale durable** telles que l'éco-construction et les activités de l'écologie industrielle.

2.2.7. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie 2010-2015 a été approuvé par arrêté d'approbation signé par le préfet coordonnateur du bassin, en date du 20 novembre 2009. Ce texte arrête aussi le programme pluriannuel de mesures associé à ce document d'orientations stratégiques. Des objectifs environnementaux ont été fixés au niveau du bassin.

La ville de Chelles fait partie intégrante du bassin hydrographique Seine-Normandie, elle est donc soumise aux objectifs et mesures inscrits dans ce schéma directeur afin d'atteindre

l'objectif final fixé par la Directive Cadre sur l'Eau de 2000 (atteinte du bon état général et écologique des différentes masses d'eau sur le territoire en 2015).

2.2.7.1. La loi du 3 janvier 1992 et la gestion équilibrée de l'eau

La loi se fixe un **objectif de gestion équilibrée** de la ressource en eau et introduit la préservation des écosystèmes, la protection contre les pollutions et la restauration de la qualité, au même niveau que le développement de la ressource, sa valorisation économique et sa répartition entre les usages.

Elle traduit, dans le domaine de l'eau, les aspirations croissantes en matière d'environnement et de cadre de vie qui vont peu à peu, mais profondément, imprégner les décisions publiques, tant sur le plan réglementaire que financier, et quelles que soient les collectivités concernées.

Elle **conduit à de réelles innovations** dans le mode d'aménagement et de gestion de l'eau : solidarité de bassin hydrographique, concertation et partenariat, **gestion intégrée** des milieux aquatiques (eau, espèces faunistiques et floristiques, espaces riverains), **planification** par des structures décentralisées

2.2.7.2. Le dispositif SDAGE – SAGE prévu par la loi

La loi sur l'eau, pour traduire ces principes de gestion équilibrée et décentralisée a créé de nouveaux outils de planification (articles 3 et 5) :

- Le **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau** (SDAGE), à l'échelle du bassin Seine - Normandie.
- Le **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux** (SAGE), à des échelles plus locales. Ici, le **SAGE « Marne Confluence »**.

Ces schémas, inspirés par les documents d'urbanisme existants, établissent une **planification cohérente et territorialisée** (au niveau d'un bassin) de la ressource en eau et des milieux aquatiques. Ils ne sont pas de simples études, ils ont un **caractère juridique** et auront des conséquences directes sur les décisions publiques que l'Etat et les élus auront à prendre dans le domaine de l'eau : sur le plan réglementaire, sur la nature des aménagements, sur le contenu des programmes.

Le SDAGE fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau sur le bassin Seine - Normandie. Il prend en compte les principaux programmes publics et définit **des objectifs de gestion tant qualitatifs que quantitatifs des milieux aquatiques**.

C'est un document public, avec lequel doivent être compatibles les programmes et décisions administratives dans le domaine de l'eau.

2.2.7.3. Le contenu du SDAGE 2010 - 2015

Les différentes orientations du PLU devront, en application de la loi du 21 avril 2004, être compatibles avec les orientations et mesures décrites dans le SDAGE. Le SDAGE 2010-2015 remplace l'ancien SDAGE mis en œuvre depuis 1996. Il s'inscrit dans le cadre du Code de l'Environnement qui a intégré la Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques du 30

décembre 2006 et les préconisations de la Directive Cadre sur l'Eau. Il prend également en compte la loi « Grenelle 1 » et les orientations du livre bleu du « Grenelle de la mer ».

Le SDAGE décline 10 « propositions » qui précisent les priorités d'actions pour atteindre les objectifs fixés :

1. Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques ;
2. Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques ;
3. Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses ;
4. Réduire les pollutions microbiologiques des milieux ;
5. Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future ;
6. Protéger et restaurer les milieux aquatiques humides ;
7. Gérer la rareté de la ressource en eau ;
8. Limiter et prévenir le risque d'inondation ;

Levier 1 : Acquérir et partager les connaissances ;

Levier 2 : Développer la gouvernance et l'analyse économique.

2.2.7.4. Le projet de SDAGE 2016 - 2021

Le projet de SDAGE 2016 – 2021 et le nouveau plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) sont soumis aux assemblées locales et au public dans le cadre d'une vaste consultation organisée du 19 décembre 2014 au 18 avril 2015 (pour les assemblées) et au 18 juin 2015 (pour le public).

Ces documents de planification fixeront pour 6 ans (2016-2021) les nouveaux objectifs à atteindre et les mesures à mettre en œuvre pour, d'une part, retrouver un bon état des eaux et, d'autre part, réduire les conséquences des inondations sur la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'économie, répondant ainsi aux exigences des directives européennes.

2.2.8. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)

Le Schéma d'Aménagement de Gestion des Eaux (SAGE) comme le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) est né de la loi sur l'eau de 1992. Si le SDAGE fixe pour chaque grand bassin hydrographique des orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de la ressource en eau, le SAGE, quant à lui s'applique à un niveau local.

Les objectifs du SAGE au niveau local :

- protéger, partager et valoriser l'eau et les milieux aquatiques (cours d'eau, nappes phréatiques, zones humides) ;
- résoudre des conflits et dégager des conditions d'utilisation et de gestion équilibrées permettant le développement rationnel des usages ;

- satisfaire les besoins de tous à long terme tout en préservant les milieux et les ressources dont ils dépendent.

Le SAGE est un outil de planification ayant une portée réglementaire à l'échelle d'un bassin versant hydrographique cohérent, et dont le périmètre d'application est fixé par arrêté préfectoral. Il fixe des objectifs, des règles et mesures de gestion intégrée qui soient économiquement viables, socialement acceptables et environnementalement supportables. Il est élaboré, débattu et adopté collectivement par l'ensemble des acteurs concernés, sur la base d'un diagnostic complet des enjeux de l'eau et des milieux aquatiques.

La commune de Chelles est concernée par le SAGE « *Marne Confluence* ». Les objectifs du SDAGE Seine-Normandie sont en partie déclinés dans ce document.

Le SAGE « *Marne Confluence* » est en cours d'élaboration avec comme objectif l'adoption en 2015. Le 21 mars 2013, le diagnostic du SAGE est approuvé par la Commission Locale de l'Eau.

2.2.9. Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

2.2.9.1. *Le contenu et la portée réglementaire du PLH*

Institués par la loi de décentralisation du 7 janvier 1983, au contenu et à la portée sans cesse renforcés, les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) sont devenus le cadre de référence des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) ou des communes hors EPCI de plus de 20 000 habitants, dans la définition et la conduite de leur politique locale d'habitat.

Ils s'inscrivent en cela dans la volonté du législateur d'inciter et d'impliquer les collectivités territoriales au cœur de l'expression et de la mise en œuvre des politiques locales d'habitat, et ce même si la politique du logement reste de la compétence de l'Etat, notamment en matière de financement.

Élaboré en partenariat avec l'ensemble des acteurs locaux, le PLH définit les objectifs et principes de la collectivité pour répondre aux besoins en logement et indique les moyens pour y parvenir.

Document stratégique, il porte tout à la fois sur le parc public et privé, sur la gestion du parc existant et des constructions nouvelles et sur l'attention portée à des populations spécifiques. Il doit couvrir l'intégralité du territoire des communes membres et est établi pour une durée de six ans au moins.

Le PLU doit favoriser explicitement la réalisation des objectifs du PLH lorsqu'il existe, selon l'affirmation du principe selon lequel celui-ci doit respecter les grands équilibres résultant des principes tels que « *la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat...* » (article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme).

Cette vocation d'être l'un des instruments de mise en œuvre de la politique de l'habitat depuis la loi du 12 juillet 2010 « *portant engagement national pour l'environnement* » stipulant que les PLU intercommunaux doivent avoir les effets particuliers et la valeur juridiques d'un PLH.

2.2.9.2. Les dispositions du PLH de la CA de Marne et Chantereine

Un premier PLH a été engagé de 2007 à 2013. Par délibération du 24 Octobre 2012, la communauté d'agglomération de Marne et Chantereine a souhaité lancer l'élaboration de son deuxième PLH, pour la période **2015 – 2021**. Comme le premier, ce deuxième PLH est un document de programmation qui concerne toutes les composantes de l'habitat.

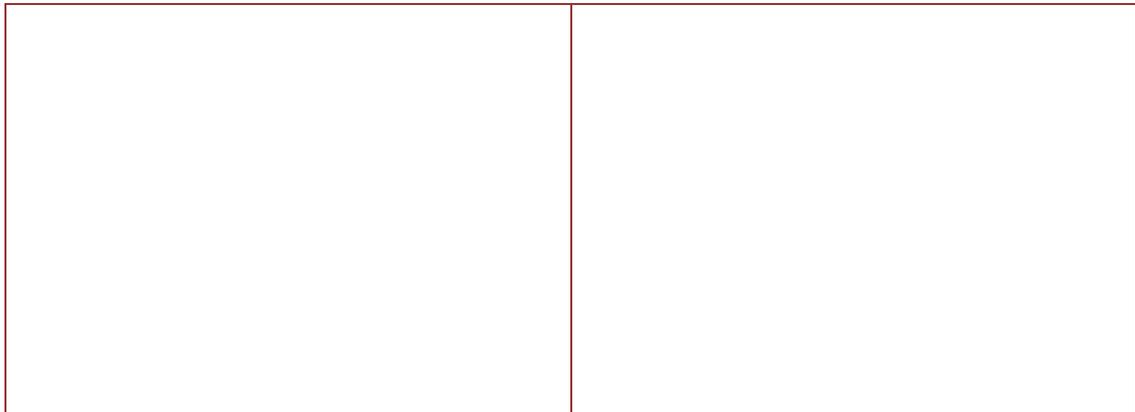
Au regard des enjeux de l'Etat en matière d'habitat et des éléments mis en exergue par le diagnostic réalisé en avril 2014, **les enjeux principaux qui ont pu être identifiés sur le territoire de la communauté d'agglomération et qui devront être approfondis dans l'élaboration du PLH** sont les suivants :

- **maintenir un rythme de construction permettant la satisfaction des besoins endogènes et une croissance maîtrisée.** L'objectif de construction de 540 logements par an correspond aux attentes de l'Etat consécutives à la loi « Grand Paris » et à la territorialisation des objectifs logement qui en découlent (TOL). **Dans le cadre du CDT (contrat de développement territorial), un objectif de construction de 275 logements par an est attribué à la ville de Chelles ;**
- **renforcer et rééquilibrer l'offre de logements locatifs sociaux** constitue un enjeu important sur ce territoire. Sur Chelles, le taux de logements locatifs sociaux dans la construction neuve doit être de 30% au minimum ;
- **rétablir une fluidité des parcours résidentiels** en diversifiant les typologies de logements ;
- **prendre en compte la problématique du vieillissement de la population** et anticiper les besoins d'adaptation du parc de logements ;
- **soutenir l'amélioration du parc ancien** : dans le cadre du premier PLH, des actions ont été mises en place, notamment la signature du Programme d'Intérêt Général (PIG). Par ailleurs l'Etat met en place une série de mesures en faveur du logement, dont un renforcement des aides en matière de rénovation énergétique, qui aideront à la réussite du PIG ;
- **veiller sur les copropriétés en difficultés** : les résultats de l'étude menée, dans le cadre du PIG, sur les copropriétés, devront être pris en compte et traduits en actions concrètes dans ce deuxième PLH.



Partie 2

Diagnostic communal



1. Contexte et morphologie urbaine	36
2. Chelles, un territoire en mutation	60
3. Une commune résidentielle sous pression	78
5. Des défis importants pour l'offre d'équipements et de services.....	107
6. Chelles : un rôle économique dans le dynamisme métropolitain	123
7. Mobilités et transports : vers une accessibilité accrue.....	151

1. Contexte et morphologie urbaine

1.1 Chelles dans les dynamiques du Grand Paris

1.1.1 Entre première et deuxième couronne

1.1.1.1 *Une commune de Seine-et-Marne...*

La commune de Chelles, d'une superficie de l'ordre de 1 600 hectares, dont 40% d'espaces naturels et d'espaces verts, seconde ville de Seine-et-Marne par son peuplement, est située à moins de 20 kilomètres du cœur de Paris.

Elle s'inscrit à la limite entre zone urbaine dense et ceinture verte de la capitale s'ouvrant à l'est et au nord vers les espaces naturels et agricoles de la Seine-et-Marne rurale.

Chelles fait partie de la Communauté d'Agglomération Marne et Chantereine (CAMC) créée le 1^{er} janvier 2009 avec les communes de Brou-sur-Chantereine, Vaires-sur-Marne et Courtry.

1.1.1.2 *...qui suit les dynamiques de l'agglomération parisienne*

Reliée historiquement à Paris par la RN34, la ville se trouve à proximité de grandes infrastructures routières (A4 et A104) et est desservie en son centre par le RER et le réseau ferré Est, sans oublier la Marne qui constitue un axe fluvial majeur. Son accessibilité sera accrue grâce au développement de la gare « *Chelles* » du Réseau du Grand Paris Express en plein centre ville en 2023.

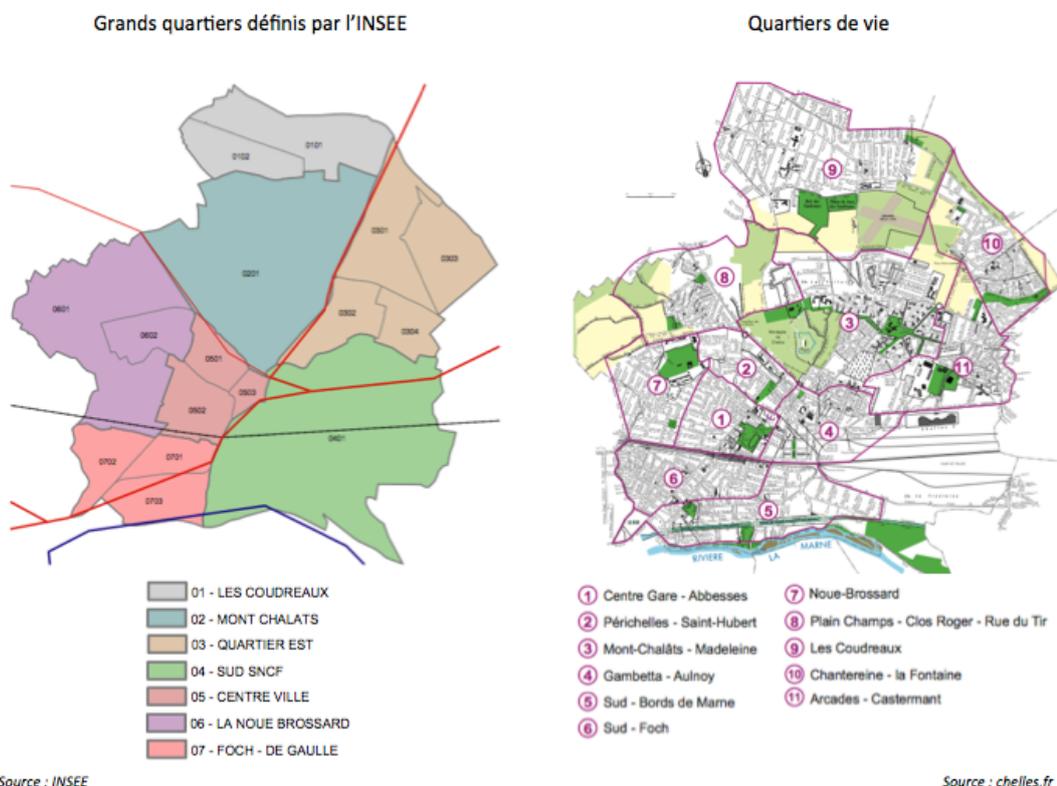
La localisation de la commune entre première et deuxième couronne, et son accessibilité qui sera encore améliorée dans les années à venir, lui confèrent des caractéristiques particulières en termes de développement démographique et économique. Chelles est ainsi marquée par ses singularités entre les communes plus rurales de Seine-et-Marne et les communes intégrées à l'agglomération parisienne et à la zone d'emplois de Paris.

Le diagnostic suivant pourra ainsi prendre en comparaison les caractéristiques du département, de l'agglomération et plus localement des communes de la CA de Marne et Chantereine ainsi que les communes intégrées, ou non, à l'agglomération parisienne, pour dégager les spécificités et enjeux du territoire chellois.

1.1.1.3 *Les territoires infracommunaux*

Chelles est composé de **11 quartiers** aux tailles et population différentes. Toutefois, pour permettre des comparaisons statistiques pertinentes des caractéristiques de la population, de l'emploi ou encore des activités économiques, les données reposeront sur la base des IRIS définies par l'INSEE.

La commune est divisée en 16 IRIS⁵ qui forment 7 grands quartiers, qui ne sont pas identiques aux quartiers « de vie ».



1.1.2 La commune au sein de la métropole du Grand Paris

La création de la métropole du Grand Paris, prévue au 1^{er} janvier 2016, marquera, dans le cadre de la « MAPTAM⁶ » le regroupement en intercommunalité de la commune de Paris

⁵ Les communes d'au moins 10 000 habitants et la plupart des communes de 5 000 à 10 000 habitants sont découpées en IRIS. Ce découpage, maille de base de la diffusion de statistiques infracommunales, constitue une partition du territoire de ces communes en « quartiers » dont la population est de l'ordre de 2 000 habitants. Ce découpage a été élaboré en partenariat avec les interlocuteurs locaux, notamment les communes. Il est construit à partir de critères géographiques et statistiques et, autant que possible, chaque IRIS doit être homogène du point de vue de l'habitat. Les IRIS offrent l'outil le plus élaboré à ce jour pour décrire la structure interne des communes d'au moins 5 000 habitants.

⁶ La loi du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles, dite « loi MAPTAM », vise à clarifier les compétences des collectivités territoriales.

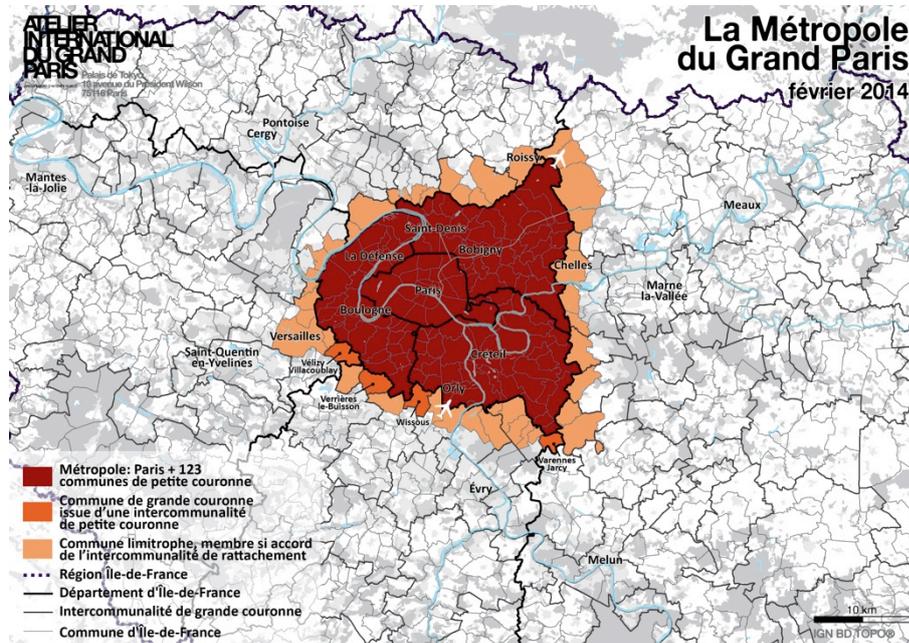
Elle institue la Métropole du Grand Paris qui regroupera Paris et les 124 communes des 3 départements de petite couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne), soit près de 7 millions d'habitants.

La Métropole du Grand Paris exercera, en lieu et place des communes membres, les compétences suivantes :

- L'aménagement de l'espace métropolitain.
- Le développement et l'aménagement économique, social et culturel.
- Le logement et la politique locale de l'habitat.
- La politique de la ville.
- La protection de l'environnement et du cadre de vie.

La Métropole est gouvernée par un conseil métropolitain constitué d'environ 330 conseillers, soit un conseiller pour chaque commune, et un conseiller supplémentaire par commune à raison d'un pour 25 000 habitants.

avec les trois départements de la petite couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne) et 5 communes de grande couronne, dont Chelles.



Le rayonnement international de cette métropole mondiale posera de forts enjeux d'attractivité résidentielle et économique présentant à la fois des opportunités de développement pour Chelles, mais également des défis à relever pour conserver les aménités dont bénéficie la commune.

Le développement de cette métropole est intégré au projet du Grand Paris. La loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris inscrit l'objectif de renforcer l'attractivité économique de la région d'Ile-de-France et de réduire ses déséquilibres territoriaux, en s'appuyant sur le développement de nouveaux pôles de compétitivité et de nouvelles centralités urbaines à l'échelle régionale, ainsi que sur la constitution d'un nouveau réseau de transports publics de voyageurs en rocade : le Réseau Grand Paris Express.

La création d'une gare de métro dans le cadre de ce projet constituera un réel levier de développement pour la commune. Plus accessible, plus attractive, les aménagements de ce nouveau quartier devront également appréhender les potentiels de développement pour la ville.

- Elle est organisée en territoires d'un seul tenant et sans enclave d'au moins 300 000 habitants. La commune de Paris constitue un territoire.

1.2 Repères historiques de l'urbanisation

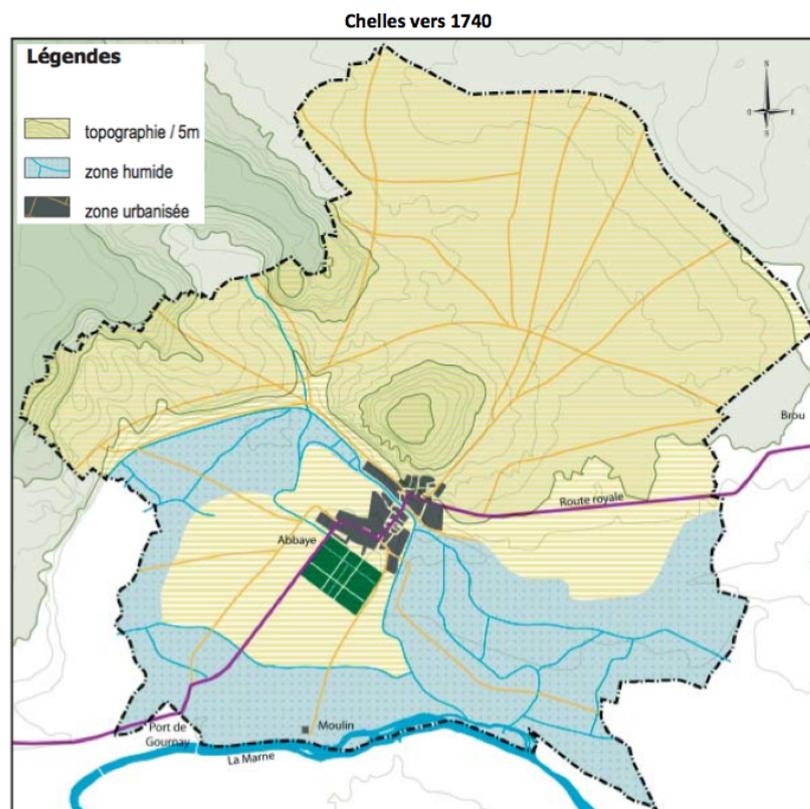
1.2.1 Jusqu'au XVI^e siècle, un modeste village

L'occupation humaine du territoire de la commune commence dès la préhistoire. On retrouve des traces d'occupation datant du néolithique. Les civilisations se succèdent : Gaulois, Romains, Francs qui s'installent sur un petit monticule à proximité de la rivière où l'on trouve depuis l'époque gauloise une petite agglomération. Les cheminements, évitant alors la zone humide et marécageuse de la plaine alluviale que constitue le lit et bassin primaire de la Marne, s'inscrivent le long du coteau qui la délimite.

A partir du V^e siècle, les Francs ont sur ce territoire un impact décisif. En effet, Clovis séjourne fréquemment à Chelles au point d'en faire une « place » royale et sa veuve, Clothilde, vient s'y retirer et fonder une église dédiée à Saint-Georges. A sa suite, la reine Bathilde, veuve de Clovis II, s'y implante et fonde à son tour une abbaye (en 656) qui allait donner au territoire son caractère et son identité jusqu'à la Révolution.

L'ancien village s'est développé entre l'abbaye et la « Montagne » (Mont Châlats) le long de la Grande Rue (Gambetta) et de la rue Saint-Georges (Louis Eterlet), toutes deux portions de la Route royale venant de Paris (future RN 34).

L'urbanisation n'a été constituée, pendant plusieurs siècles, que de ce modeste village adossé à l'abbaye et traversé par la Route Royale, les habitants se consacrant à l'agriculture et aux activités liées à l'abbaye. Cette activité assainit et conquiert peu à peu les espaces marécageux de la plaine.



1.2.2 L'ère industrielle

L'abbaye est supprimée en 1790. Elle sera peu à peu détruite pendant la période révolutionnaire.

Les bouleversements économiques du début du XIX^{ème} siècle ont très peu influencé la croissance urbaine chelloise. La création du chemin de fer Paris-Meaux en 1849, l'implantation de quelques activités nouvelles et la mise en service du canal en 1865 n'ont pas entraîné une croissance sensible de la population. Elle n'atteignait que 3 000 habitants en 1886. La distance de Paris, l'éloignement de la station du village et surtout les inondations en sont les principales causes. La construction du canal va résoudre pour une grande part ce dernier problème.

Mais le canal et, plus particulièrement, la voie de chemin de fer créent deux coupures entre le bourg et la Marne qui auront un fort impact sur le développement urbain futur.

1.2.3 La grande époque des lotissements

Il faudra attendre la fin du XIX^{ème} siècle pour assister aux véritables prémices de l'urbanisation de la commune, notamment grâce à l'arrivée du train et la construction du Fort en 1876, confirmant l'importance stratégique du site. A partir de 1890 jusqu'à la Première guerre mondiale, les lotissements vont se succéder aux abords de la gare (Chelles-Gare en 1889, avenue Nast en 1890, l'Union en 1891, Chelles Nouveau en 1899, Domaine en 1901...). En même temps naît le quartier des Coudreaux avec sept lotissements qui se succèdent de 1896 à 1920.

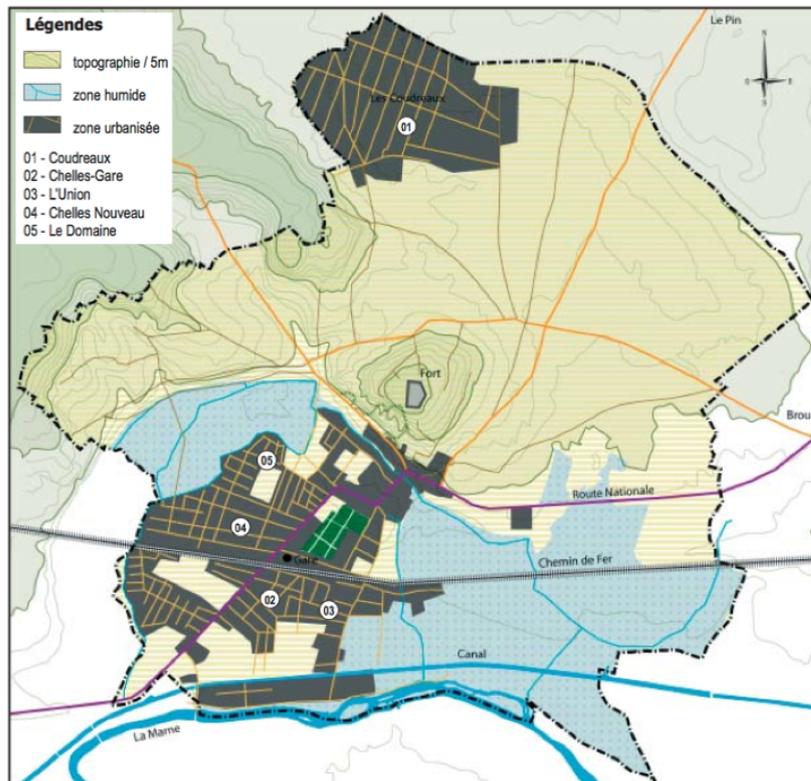
Ainsi, apparaît dans la première décennie du XX^{ème} siècle la ville « éparpillée » entre le centre ancien, le quartier de la gare et les Coudreaux, un développement urbain qui vient se caler sur les zones humides.

Puis, à partir de 1913 commence la construction du lotissement de Chantereine, nouvelle implantation à l'écart du centre ville traditionnel, qui durera jusqu'en 1934.

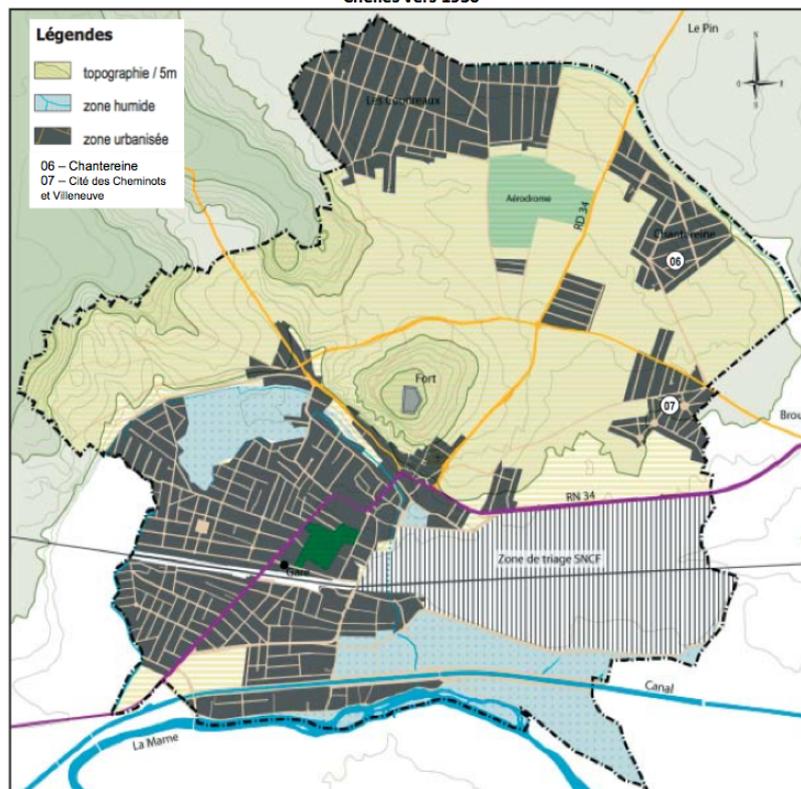
Après la construction de la gare de triage en 1924 puis étendue en 1928, une importante cité ouvrière se réalise à partir de 1926 en trois phases successives : la Cité Cheminote. Attenant à celle-ci est créé la même année le lotissement de la Villeneuve. Ces deux opérations forment une continuité avec les espaces urbanisés de Brou-sur-Chantereine.

La gare de triage crée une enclave qui occupe toute la partie est de Chelles et bloque le développement urbain. Ainsi, le centre de Chelles est encore peu développé.

Une part importante des espaces naturels sera consommée durant cette période. La population atteindra 14 000 habitants en 1936.

Chelles au début du XX^e siècle

Chelles vers 1950



1.2.4 Le temps des immeubles collectifs et de la rénovation urbaine

La période d'après-guerre sera celle des immeubles collectifs. La première opération « Le Manoir Saint-Hubert » en 1955-1957 regroupera 137 logements, puis suivront dès 1960 les opérations Chantereine (80 logements), Le Bief (copropriété de 220 logements en 1962-1963), les Cressonnières (200 logements au milieu des années 1960), et Pont-du-Forest (tour de 96 logements en 1969).

Mais c'est l'opération de rénovation urbaine de démolition du Vieux Chelles à partir de 1964 qui marque le plus cette période avec la construction de plus de 2 000 logements collectifs. Cette rénovation urbaine, qui durera jusqu'en 1979, a fait table rase de l'existant et a provoqué la disparition du centre dense ancien, cœur et identité jusqu'alors de la ville de Chelles.

Parallèlement, d'autres opérations de logements collectifs sont réalisés à l'écart du centre-ville : La Grande Prairie (448 logements) et les quatre tours de la Noue-Brossard (192 logements) en 1966-1968, ou la résidence Schweitzer-Laennec (Cité Chappe) aux Coudreaux au début des années 70.

Les opérations de logements collectifs se poursuivent dans les années 1970 et comblent les espaces vides comme l'opération des 19 tours Périchelles en 1976 (697 logements) ou celles des grands espaces d'équipement de la Noue Brossard et de la Remise de Lagny (Cité scolaire).

En 1975, la population atteint 36 000 habitants.

1.2.5 La reprise de l'urbanisation périphérique

En parallèle de ces dernières opérations type « grands ensembles » se remettent en place des opérations d'habitat individuel sous forme de lotissements, grands consommateurs d'espaces naturels : ZAC du Mont-Châlats en 1974 (1 000 logements), ZAC du Vieux-Colombier à partir de 1977 (390 logements).

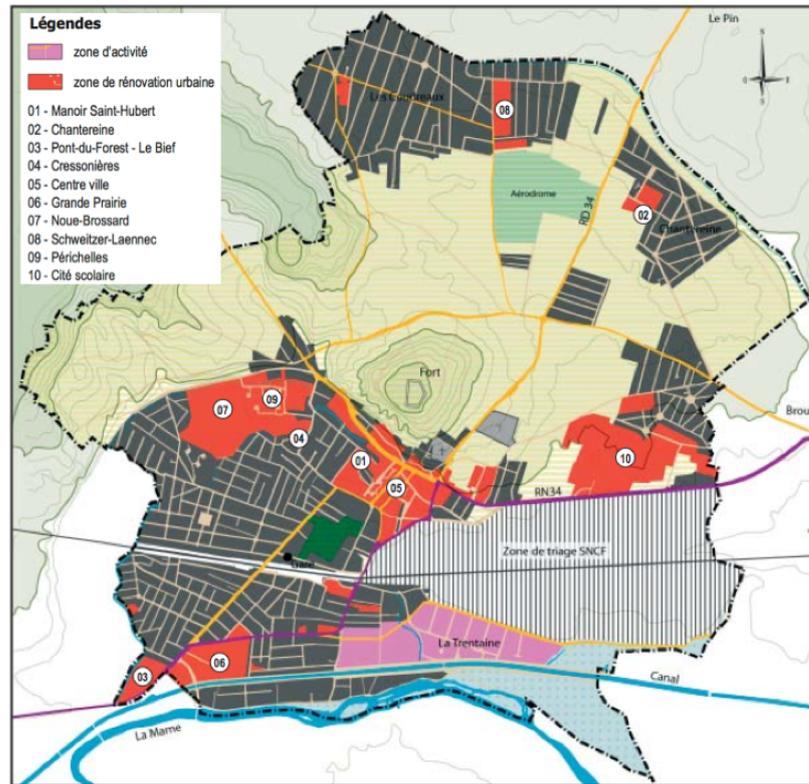
Ce type d'opération se poursuit jusque dans les années 1980-1990 : ZAC du Plain-Champ (200 logements), ZAC de la Fontaine (240 logements), et jusqu'à aujourd'hui.

Un nouvel espace d'activité voit aussi le jour : la zone d'activité économique de La Tuilerie est amorcée sur 31 hectares au début des années 1990 et se poursuit avec son extension de 11 hectares qui vient de s'achever.

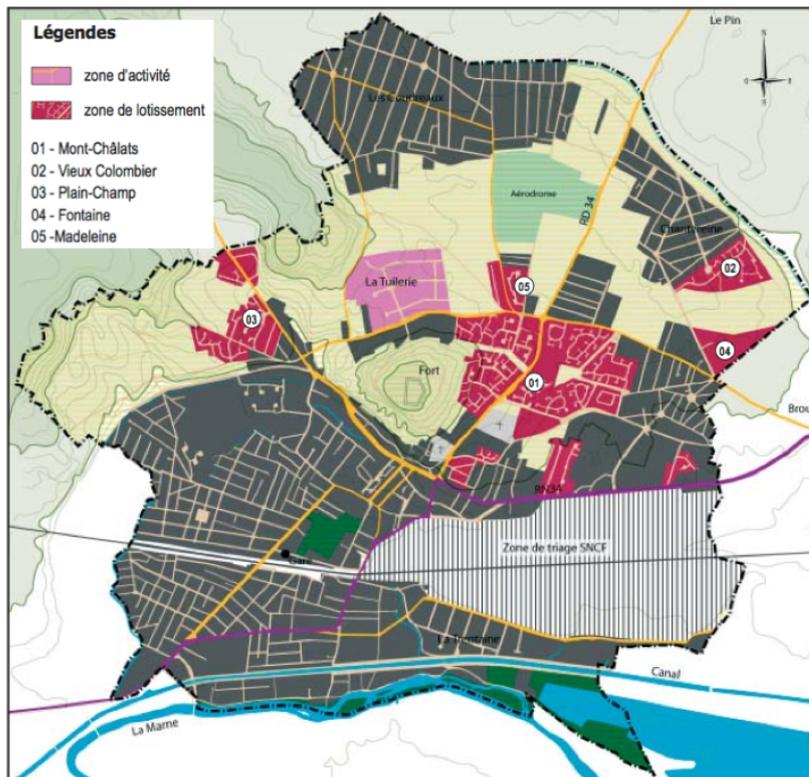
Ces nouveaux secteurs sont retournés sur eux-mêmes, formant de nouvelles coupures urbaines et renforçant les effets de rupture du tissu urbain chellois.

Les chellois sont plus de 45 000 dans les années 1990.

Chelles vers 1975



Chelles vers 1995



1.2.6 Le renouvellement urbain

La « Charte du Projet de Ville » marquait l'avènement d'une nouvelle politique de développement urbain pour Chelles, faisant suite à quinze années d'étalement urbain et de développement des lotissements.

La Charte du Projet de Ville, s'inspirant déjà des principes du « développement durable », prescrivait donc un développement mesuré de la commune, limitant la consommation des espaces agricoles, réduisant la superficie des zones d'urbanisation future, et privilégiant une politique de « renouvellement urbain »

Au cours des années qui ont suivi, c'est bien cette politique urbaine qui a été mise en œuvre, avec notamment :

- la poursuite et la redéfinition de l'aménagement de l'Espace de l'Aulnoy, la réalisation du boulevard urbain et l'émergence d'un nouveau quartier ;
- la poursuite du projet de revitalisation du centre ville, avec entre autres, la mise en service de la gare routière, la construction du nouveau marché, l'accueil du Centre des Impôts, la reconstruction de la nouvelle gare SNCF et enfin la création de la ZAC Centre-Gare ;
- parallèlement, au titre de sa politique de préservation et de mise en valeur des grands espaces naturels et ouverts, on rappellera la mise en place d'un Espace Naturel Sensible sur le secteur du Montguichet et l'achèvement du programme de travaux sur les bords de Marne avec la réalisation de deux passerelles en franchissement de la Marne, la requalification des espaces extérieurs de la Grand Prairie, etc.



L'espace de l'Aulnoy



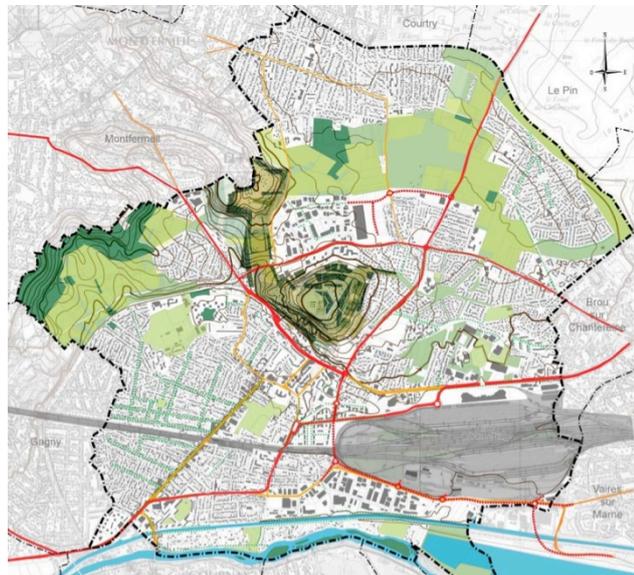
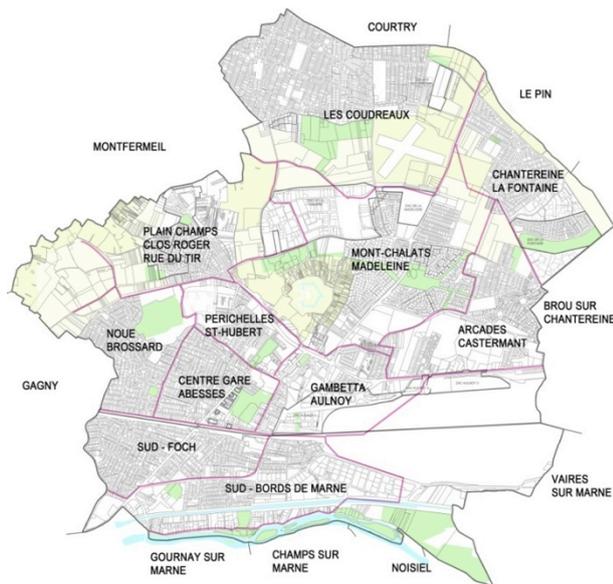
Le marché couvert

1.3 Morphologie urbaine

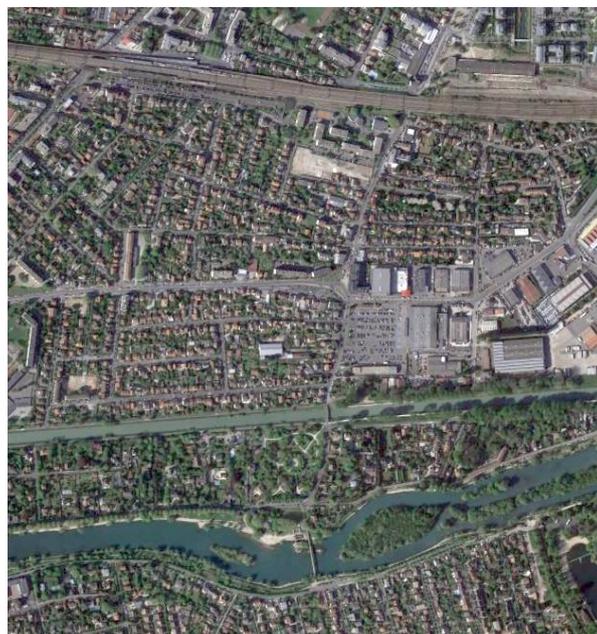
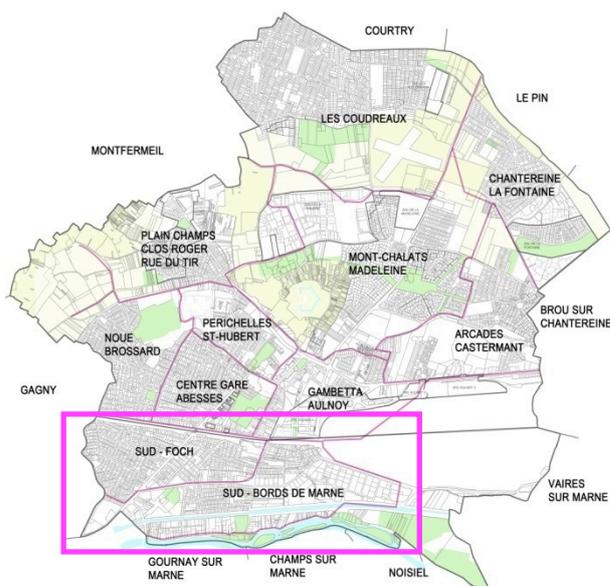
1.3.1 La structure urbaine générale

La structure urbaine générale de la commune, relativement hétérogène, découle de la situation initiale du territoire (relief, végétation et zone inondable), et de l'évolution historique décrite précédemment.

D'une part, les barrières que constituent la «Montagne», les emprises ferrées et le canal, d'autre part, le réseau des voies primaires, découpent le territoire en différents secteurs.



- **Le Sud de la commune**



Entre la voie ferrée et la Marne, on peut distinguer deux sous-secteurs :

- **Entre la voie ferrée et le canal**

Dans cette zone se juxtaposent un secteur purement résidentiel à l'Ouest de l'avenue du Maréchal Foch, un secteur central mixte où se localisent habitats collectifs et activités le long des avenues (Général de Gaulle, Meunier, de Sylvie), et plus à l'Est, la zone industrielle de la Trentaine.

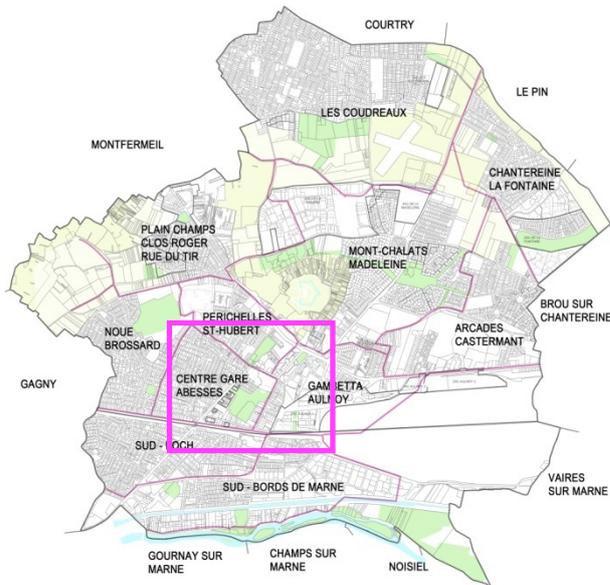
Ce secteur mixte est pris entre deux zones d'influence et tend à se séparer en deux sous secteurs nord et sud n'obéissant pas aux mêmes logiques urbaines. L'un, au sud, fonctionne avec les bords de Marne et l'autre, au nord, avec le secteur centre-ville. L'avenue du Général De Gaulle (déviation RD 934) sépare très lisiblement ces deux zones.

- **Entre le canal et la Marne**

Secteur purement résidentiel de caractère aéré et végétalisé, avec à l'extrémité, la base régionale de loisirs de l'île de Vaires-sur-Marne.

Ce secteur peut être divisé en trois séquences : à l'ouest, en regard du quai Auguste Prévost, tout d'abord une zone résidentielle dense et relativement urbaine autour de la route de Gournay (R226) puis allant en s'aérant avec des propriétés individuelles de grandes dimensions ; au centre, au droit du quai des Mariniers, une zone résidentielle présentant un parcellaire plus petit; puis, à l'est, une zone à caractère plus naturel avec de grandes propriétés individuelles et où se sont sédentarisés des gens du voyage.

- Le centre ville

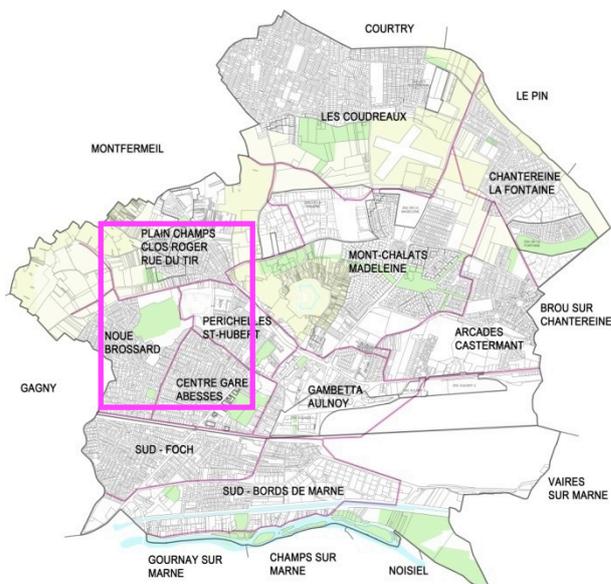


Entre la Montagne et la voie ferrée, le centre ville, résultat de la rénovation urbaine, regroupe autour de la Mairie et du parc du Souvenir, de nombreux immeubles collectifs, des activités commerciales et des équipements publics.

Il faut associer au centre, l'axe principal de la commune, les avenues Maréchal Foch et de la Résistance, bordées d'immeubles collectifs mitoyens et de commerces.

Elles offrent l'image la plus urbaine de la commune.

- L'Ouest du centre ville



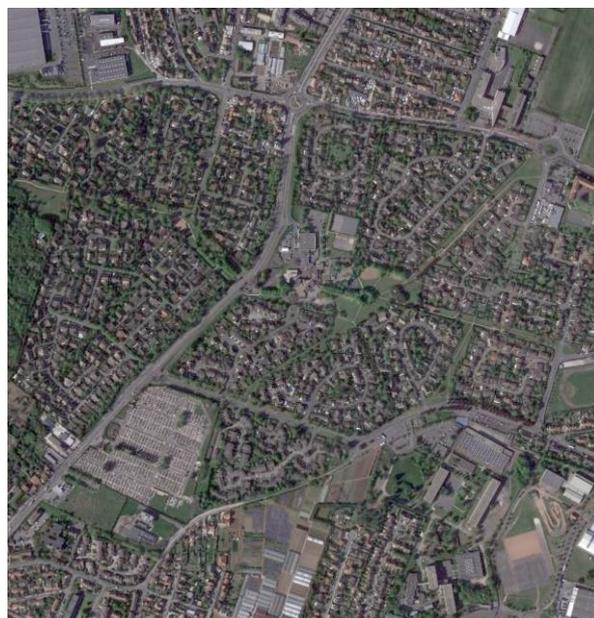
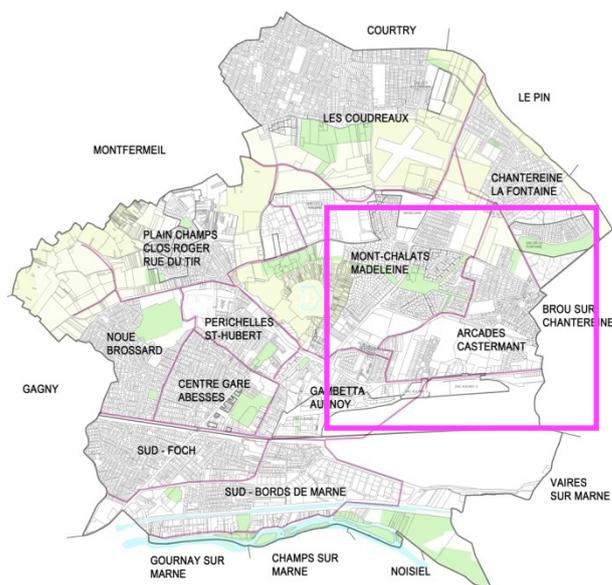
Ce secteur, majoritairement consacré à la fonction résidentielle, juxtapose les premiers lotissements de la commune, les ensembles collectifs des Péricelles, de la Noue-Brossard et un vaste complexe sportif.

La zone Plain-Champ et la montée du coteau vers Montfermeil est aussi identifiée en sous-secteur. Les éléments topographiques, les enclaves et les espaces naturels contribuent en effet fortement à la couper du restant de la ville. Elle apparaît comme une zone intermédiaire, faubourg qui se poursuit sur le territoire de Montfermeil. Elle est clairement identifiée par la typologie du nouveau lotissement de la ZAC Plain-Champs.

- **L'Est de la commune**

Dans ce secteur situé à l'Est de la D34, on peut distinguer trois sous secteurs :

- **Entre la RD 934 et la D34a**

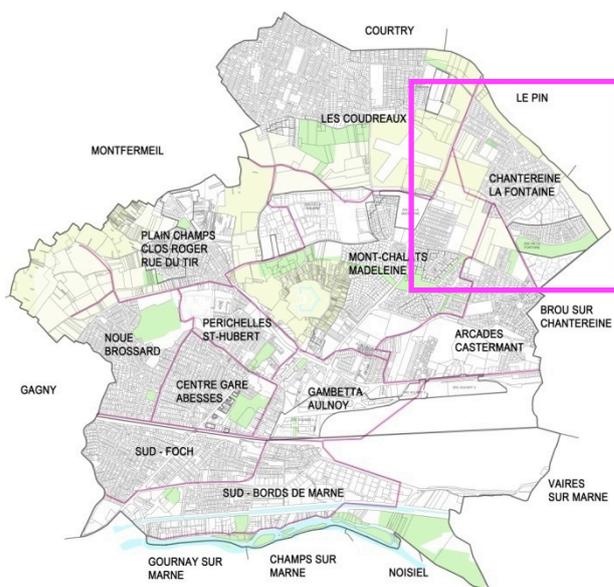


Dans cet ensemble hétérogène se juxtaposent une zone vouée aux activités le long de la RD 934, la cité scolaire, le tissu résidentiel ancien de la Cité des Cheminots et le tissu récent du Mont-Châlats.

Ce sous secteur résidentiel peut être divisé en trois parties :

- la première comprend les ensembles pavillonnaires du Mont-Châlat et de la Madeleine avec une convergence vers le carrefour de la D34 et de la D34a
- la seconde, reliée à cette première, est constituée par les ensembles des Cheminots et de la Villeneuve. Elle se rattache davantage, historiquement et en usage, au centre de Brou-sur-Chantereine.
- la troisième s'articule autour du centre de gravité de la commune que constitue le carrefour de la D34 et de la D224/RD 934. Cette position stratégique accueille un tissu très hétérogène, au maillage indéfini, enclavé, qui constitue un sous-secteur «par défaut». Ce sous secteur intermédiaire tend à se rattacher au secteur du Centre-ville.

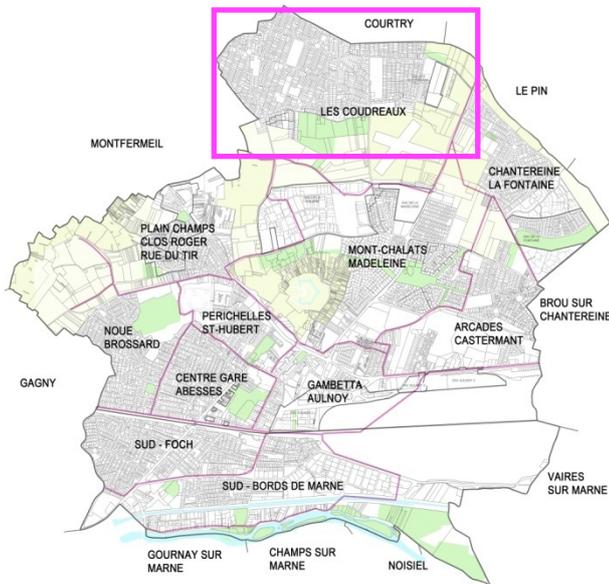
– Au Nord de la D34a



Dans cette zone, sur la partie est (rue des Cités) ont été juxtaposées des opérations résidentielles depuis le lotissement ancien de Chantereine jusqu'à la récente ZAC de la Fontaine, en passant par les Hameaux Vallière et du Bois l'Evêque.

Cette zone n'est en continuité urbaine d'aucun autre quartier de Chelles ou de commune avoisinante. La juxtaposition des nouveaux lotissements n'a opéré aucun maillage avec le premier lotissement de Chantereine. La partie sud de ce secteur est ainsi scindée et forme des ensembles urbains autonomes convergeant vers le Fonds Saint-Denis. Sur la partie ouest, le long de la rue du Tir, plusieurs tissus se juxtaposent : le quartier résidentiel de la Madeleine, la zone d'activité de la Tuilerie, une zone d'habitations récentes et d'équipement sur les premières pentes du Mont Châlats puis un secteur à caractère naturel formant un col entre le Mont Châlats et la colline du Sempin.

- Le Nord de la commune



En limite de Montfermeil et de Courtry, le vaste ensemble résidentiel des Coudreaux, à la structure orthogonale régulière, est coupé du centre ville par les zones naturelles.

Secteur majoritairement pavillonnaire, il accueille deux ensembles d'immeubles collectifs. Il bénéficie d'équipements publics et d'une amorce (quelques commerces et une mairie annexe) de centralité.

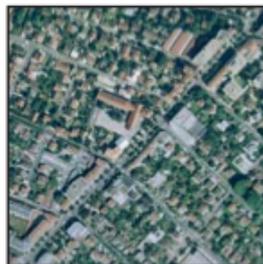
1.3.2 Les différents systèmes urbains

Dans l'ensemble hétérogène que forme l'espace urbain de la commune, se juxtaposent des tissus urbains très différents.

L'axe urbain principal

Les avenues du Maréchal Foch et de la Résistance (parallèles à l'ancienne voie royale et ancienne R.N. 34), constituent l'axe urbain principal de la commune. Bordé d'immeubles collectifs et de commerces, cet espace avec sa perspective verte sur la Montagne, est l'espace le plus signifiant de la commune.

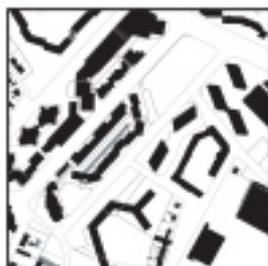
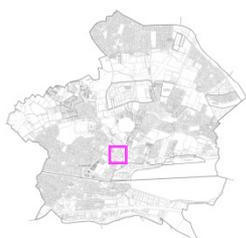
Les immeubles collectifs avec commerces à rez-de-chaussée, sont implantés à l'alignement sur une faible épaisseur. De part et d'autre s'étend le tissu des lotissements.



Avenue du Maréchal Foch

Centre ville

Aux lieux et place de l'ancien village s'est reconstruit le centre ville. Les tracés sinueux du village « briard » et les constructions traditionnelles ont été remplacés par des tracés rectilignes des immeubles collectifs de grande hauteur, et des espaces résidentiels très étroits



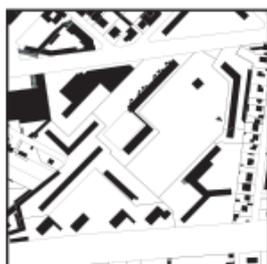
Quartier Gambetta

Les zones de collectifs

L'implantation des immeubles collectifs a pris trois formes distinctes dans le tissu urbain.
Les implantations diffuses parallèlement ou perpendiculairement à certaines voies (avenues du Général de Gaulle et Meunier par exemple).

Les opérations d'envergure sur de vastes emprises telles ; la Grande Prairie, le B.I.E.F., les Périchelles.

Les opérations à l'intérieur du tissu des lotissements aux Coudreaux et à Chantereine.



Tours et barres à la Grande Prairie



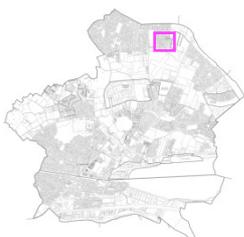
« Blocs » collectifs à Aulnoy

Les tissus pavillonnaires

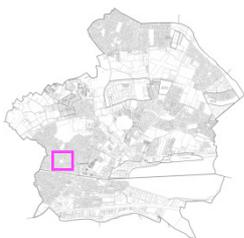
La plus grande surface de l'espace urbain de la commune est consacrée à l'habitat individuel. La forme du tissu urbain diffère selon les époques. A la structure orthogonale des lotissements anciens s'opposent les tracés irréguliers récents.

Les lotissements anciens

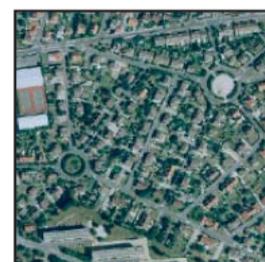
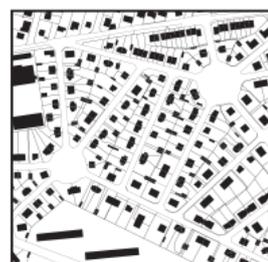
Plusieurs morphologies peuvent être observées. La structure la plus fréquente est la structure orthogonale que l'on observe à Chelles Nouveau, aux Coudreaux, à Chantereine et aux Abbesses. A la structure la plus simpliste du lotissement de Villeneuve ou de l'Est des Coudreaux s'opposent les tracés rayonnants de la cité des Cheminots.



Coudreaux Est



Chelles Nouveau



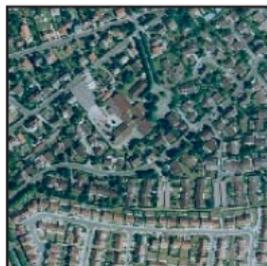
Cité des Cheminots

Les opérations individuelles récentes

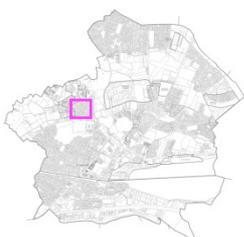
Les opérations de logements individuels récentes offrent le plus souvent des tracés irréguliers. Le tissu urbain découle de la juxtaposition d'opérations, sans relations avec les espaces voisins, souvent tournés vers l'intérieur avec de nombreuses impasses.



Le Monts-Châlats



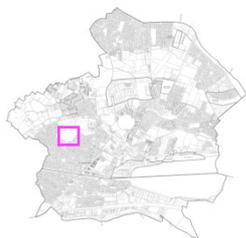
Chantereine : Vieux Colombier



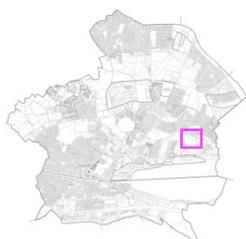
Plain-Champ

Les enclaves

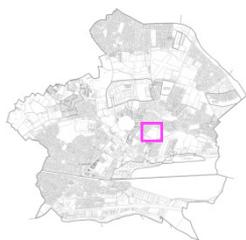
Dans le tissu urbain, on observe deux vastes enclaves qui constituent des barrières dans les relations entre les quartiers : le complexe sportif Maurice Grousselle et la cité scolaire. Les cimetières, de moindre emprise, constituent de même de petites enclaves.



Maurice Grousselle



Cité scolaire

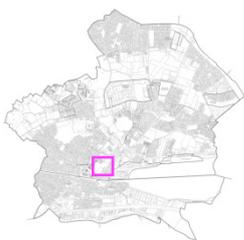


Cimetière nouveau

Les espaces verts en milieu urbain

Comme vu précédemment, le tissu urbain est émaillé de nombreux espaces verts. Ils sont majorité privés (jardins) mais quelques plus grands espaces sont aménagés comme des parcs (Parc du Souvenir, Parc du Vieux Moulin) ou des places (place Chelles Nouveau, place des Fêtes).

Enfin, les espaces dégagés par la présence des lignes électrique à haute tension constituent des failles vertes dans la ville.



Parc du Souvenir



Place des Fêtes (Chantereine)



Délaissé EDF de La Fontaine

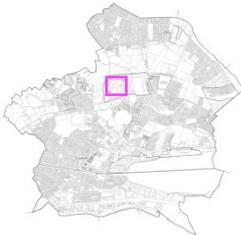
En complément aux sites verts inscrit dans le système urbain, il convient de noter l'impact paysager des voies d'eau au Sud (bords de Marne et de canal, végétations et coloration de "bords d'eau" induite), et de la topographie en partie centrale et au Nord, avec notamment la "Montagne" qui constitue une composante paysagère majeure pour la Commune.

Les tissus industriels

Outre les activités diffuses localisées au Sud de la commune et l'avenue Castermant, il existe deux zones d'activités sur la commune. La plus ancienne, la zone de la Trentaine, se situe entre le canal et l'emprise S.N.C.F. La zone la plus récente de la Tuilerie s'étend le long de la rue du Tir. Ces zones présentent un tissu d'entrepôts (en particulier pour la Trentaine) ou de petits bâtiments de bureaux ou d'activités.

L'épannelage global est bas et les zones de vide peuvent être importantes (parking, entreposage extérieur), marquant une rupture dans l'occupation du sol avec les secteurs résidentiels.

Les zones de la Trentaine et de la Tuilerie s'inscrivent chacune dans un contexte paysager exceptionnel aux abords du canal pour l'une, aux abords des coteaux et des plaines pour l'autre.



Zone d'activité de la Tuilerie

1.4 Synthèse

Situé en limite de l'aire urbaine parisienne, le territoire chellois s'ouvre à l'est sur des espaces de plaines et de bois. Il est émaillé de nombreux espaces verts et agricoles. Très contrasté, il est marqué par un relief important constitué de deux points culminants, le Mont Guichet et la Montagne de Chelles, une plaine alluviale fortement urbanisée au Sud et un plateau agricole et périurbain au Nord. Ces deux points culminants et les coteaux constituent des repères identitaires forts.

La morphologie urbaine est fortement liée aux caractéristiques paysagères du territoire mais elle découle également de l'évolution historique de l'urbanisation.

Le territoire est marqué par la présence de plusieurs enclaves, les emprises ferrées, certains espaces verts et le canal mais aussi le réseau des voies primaires, qui découpent le territoire en cinq grands secteurs.

Le Sud de la commune s'organise entre la voie ferrée et la Marne tandis que le centre-ville et l'Ouest du centre-ville se structurent entre la Montagne et la voie ferrée. Le Nord de la commune, constitué principalement du quartier des Coudreaux, est coupé du centre-ville par les zones naturelles. Le secteur Est s'organise entre la Montagne et la commune voisine de Brou-sur-Chantereine.

Ces secteurs sont marqués par un tissu urbain très hétérogène, largement dominé par le tissu pavillonnaire. Cependant, très souvent, plusieurs opérations urbaines se sont juxtaposées, qui créent un tissu mixte. La juxtaposition des opérations a entraîné un manque de maillage urbain.

Par ailleurs, le territoire bénéficie d'une très bonne accessibilité depuis Paris et les communes voisines, car elle se trouve à proximité des grandes infrastructures routières que sont l'A4 et l'A104 et elle est desservie par le RER et le réseau ferré Est. L'arrivée de la gare « Chelles » du Réseau du Grand Paris Express en 2023 viendra renforcer cette accessibilité.

Les défis du PLU résident alors dans sa capacité à :

- Faire du paysage un atout pour la commune et valoriser les repères identitaires : préserver et valoriser les forêts et les zones agricoles de l'Arc vert Nord, le Fort et la Montagne, les Berges de Marne et les rus, maintenir et diversifier le système de parcs et mettre en valeur les grands points de vue ;
- Limiter ou diminuer les fractures entre les quartiers.

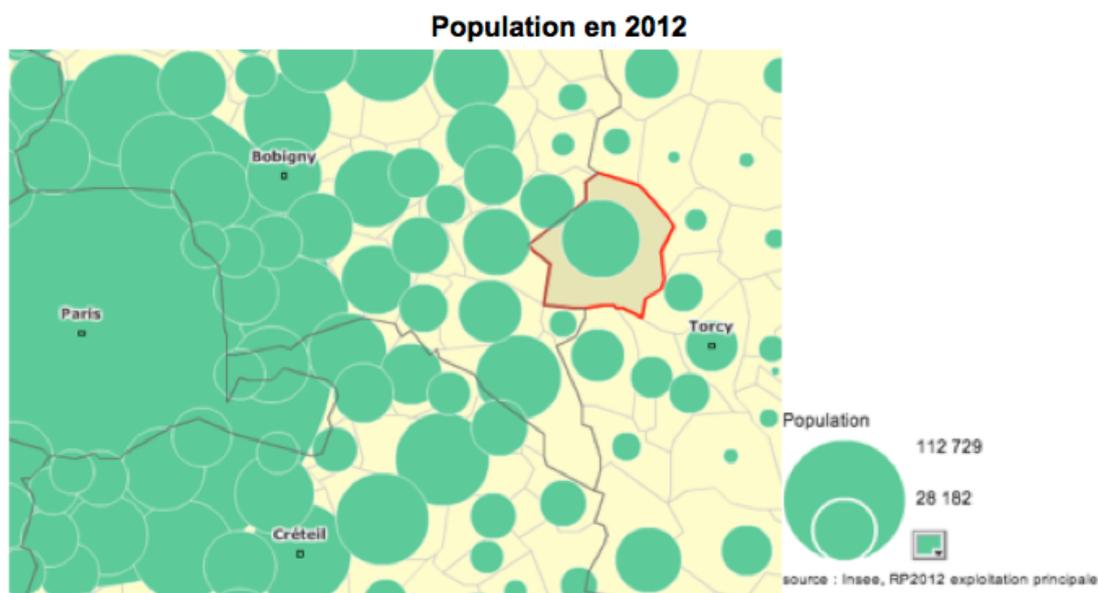
2. Chelles, un territoire en mutation

2.1 Une commune dynamique et attractive

2.1.1 Une croissance démographique continue

En 2012, la commune de Chelles enregistrait 53 247 habitants, soit une densité de 3 321 habitants au km². Chelles est la seconde ville de Seine-et-Marne en matière de peuplement après Meaux, et la principale commune de la Communauté d'Agglomération de Marne et Chantereine qui comptait 76 609 habitants.

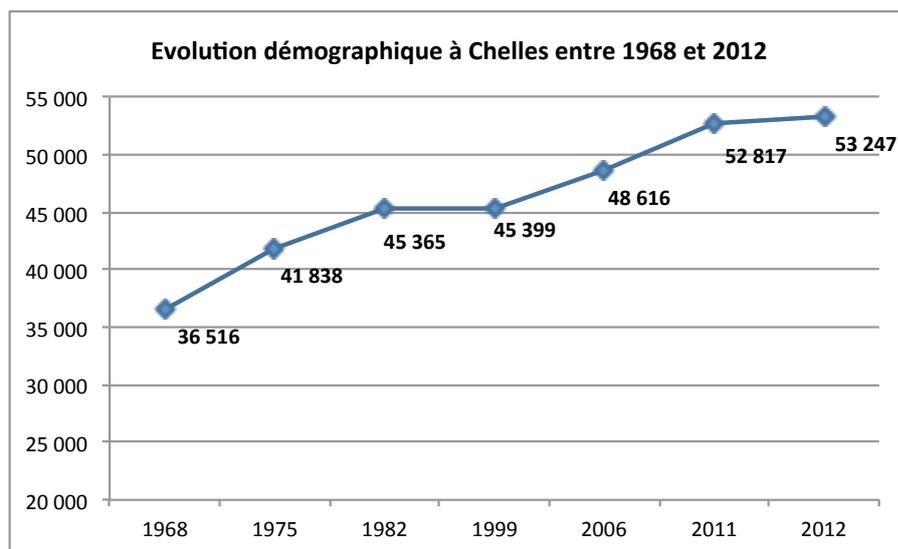
La commune de Chelles se situe à la limite entre la première et deuxième couronne de l'agglomération parisienne. Elle est ainsi intégrée au dynamique métropolitaine, notamment en matière de population.



Source : statistiques-locales.insee.fr

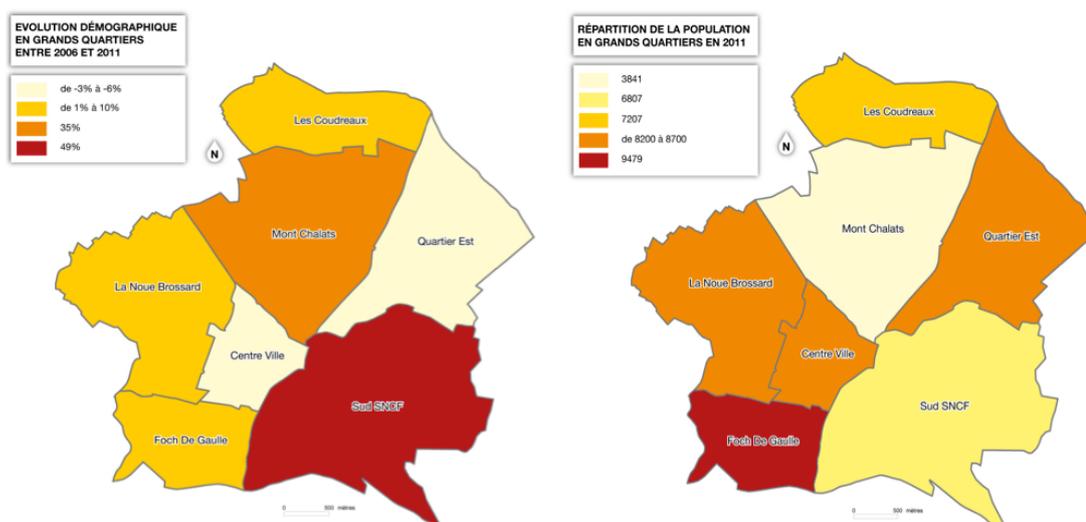
Après une légère stagnation de sa population dans les années 1990 à 2000, **la commune a connu un net regain d'attractivité de près de 10,5% depuis 2006, soit 5 093 nouveaux habitants**. Situé à l'extrême ouest du département, au sein de l'agglomération parisienne, Chelles connaît une croissance démographique privilégiée par rapport au reste du département, dont la population a augmenté de 5% depuis 2006.

L'attractivité de Chelles est importante, et ce depuis plus d'un demi-siècle. La croissance démographique sur la commune est en effet continue depuis 1968, avec un gain de 1,36% en moyenne par an, soit une évolution positive de 60% de sa population représentant environ 20 000 habitants supplémentaires.



Source : INSEE, RP 2012

Cette croissance démographique, notamment la forte reprise depuis 2006, se traduit spatialement par des arrivées massives dans deux quartiers en particulier : le « *Sud SNCF* » avec 2 250 nouveaux habitants entre 2006 et 2011, « *Mont-Châlats* » avec 1 000 nouveaux habitants. A l'inverse, le « *Centre-Ville* » a perdu 450 habitants sur cette période.



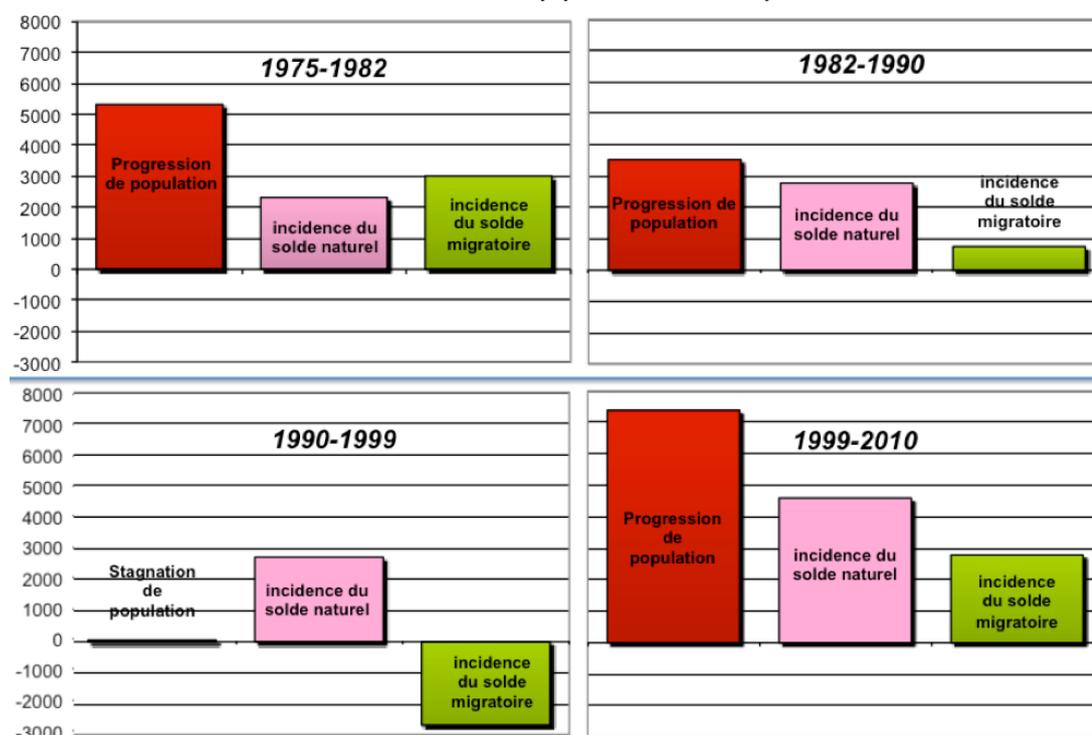
Source : INSEE, RP2011

2.1.2 Des soldes migratoires et naturels toujours positifs

Chelles a bénéficié d'une évolution démographique constante, grâce à un **solde naturel important depuis 1975 et des périodes de fortes migrations**⁷.

- La première grande période de croissance démographique a d'ailleurs eu lieu entre 1975 et 1982 grâce à la combinaison d'un fort solde naturel et du solde migratoire le plus important qu'a connu la commune avec 3 000 nouveaux arrivants ;
- Après 1982 et jusqu'en 1990, les gains de population liés à ces migrations ont diminué, mais la commune a toujours pu compter sur un solde naturel et migratoire positif ;
- Les années 1990 marquent la seule période de stagnation démographique, due à la fois à une baisse du solde naturel et surtout à des départs massifs de la commune (-2 800 habitants) ;
- Depuis 2000, les gains démographiques sont repartis très fortement à la hausse avec près de 7 400 nouveaux habitants, dont 4 600 grâce à un solde naturel conséquent.

Mécanismes d'évolution de la population de Chelles depuis 1975



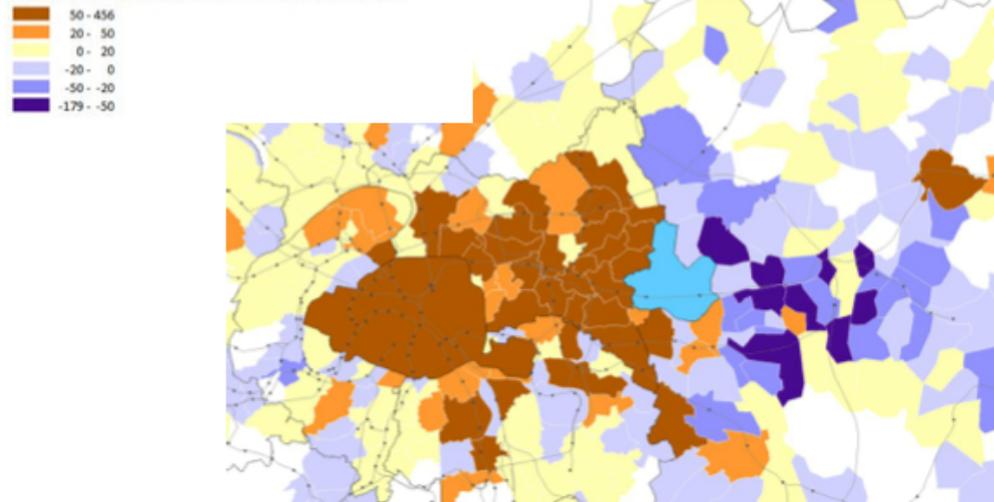
Source : INSEE RP 1975, 1982, 1990, 1999, 2010

⁷ Le **solde migratoire** est la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de l'année.

Le **solde naturel** (ou accroissement naturel ou excédent naturel de population) est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période. Les mots « excédent » ou « accroissement » sont justifiés par le fait qu'en général le nombre de naissances est supérieur à celui des décès. Mais l'inverse peut se produire, et le solde naturel est alors négatif.

Depuis les années 2000, la reprise d'un solde migratoire positif s'appuie surtout sur l'attractivité des populations résidant auparavant en Seine-Saint-Denis (35% des entrants entre 2003 et 2008) et dans le reste de la Seine-et-Marne (21%). Globalement, le solde migratoire de la commune est positif avec l'agglomération parisienne, et négatif avec l'est du département de Seine-et-Marne (à l'exception de Meaux).

Solde entre les personnes venues s'installer et celles ayant quittées le territoire de la CATF entre 2003 et 2008

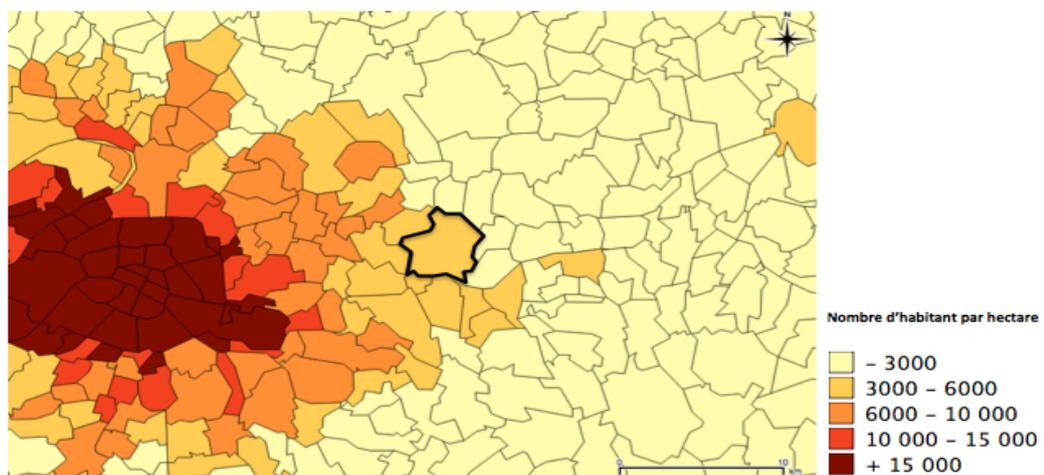


Source : Diagnostic PLH 2014, Communauté d'Agglomération Marne et Charteraine

2.1.3 Une densité moyenne masquant de fortes disparités

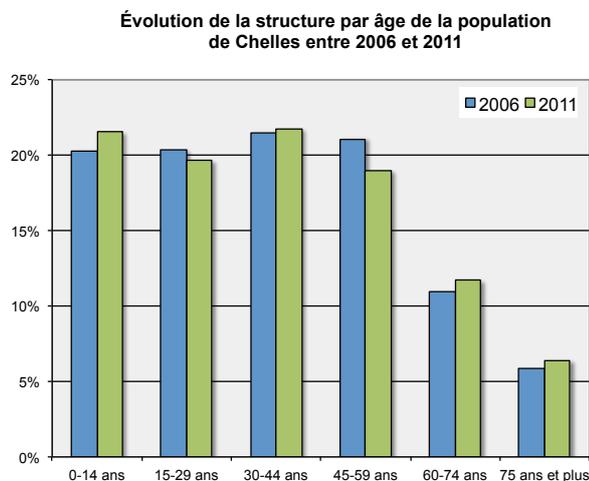
Avec une **densité moyenne de 3 321 habitants au km²**, Chelles se place clairement comme une commune de deuxième couronne parisienne, mais bien intégrée à la dynamique de l'agglomération parisienne. Les différences de densité sont ainsi très importantes avec les communes limitrophes à l'est du territoire chellois.

Densités par commune en 2011



Source : INSEE RP 2011

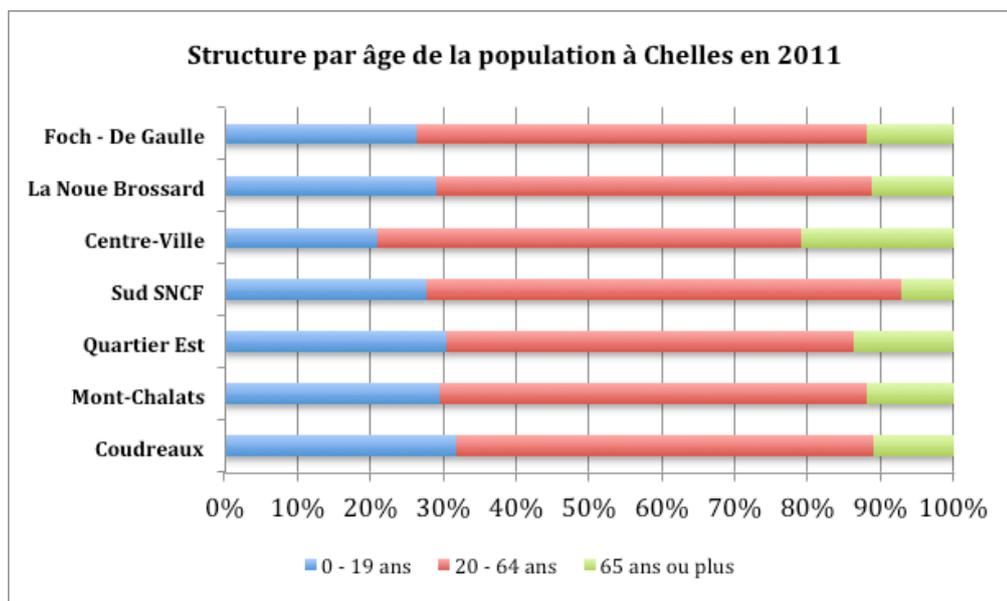
L'indice de vieillesse⁸ à Chelles est ainsi de 0,6, supérieur à la moyenne départementale (0,55).



Source : INSEE RP 2011

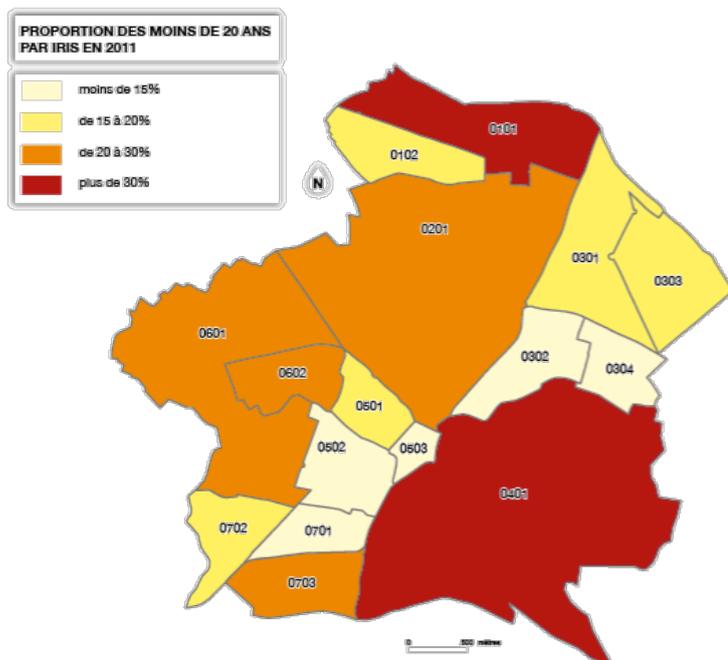
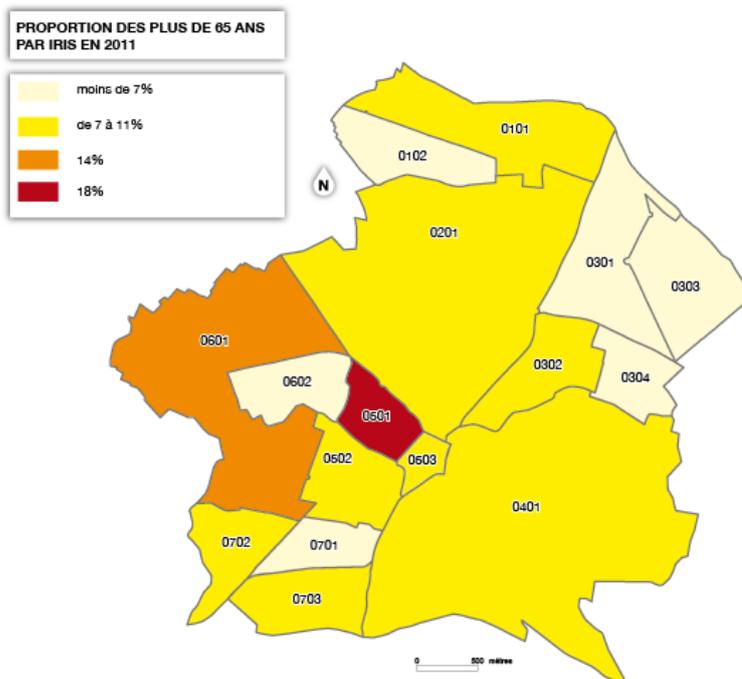
A l'échelle des quartiers IRIS, on constate de nettes disparités dans la structure par âge :

- le centre ville est composé à 21% de personnes âgées de plus de 60 ans, la plus forte proportion de la commune. Ce quartier enregistre également la plus faible proportion de moins de 20 ans (21%) ;
- à l'inverse, les « Coudreaux » et le « Quartier Est » comptent plus de 30% de moins de 20 ans.



Source : INSEE, RP 2011

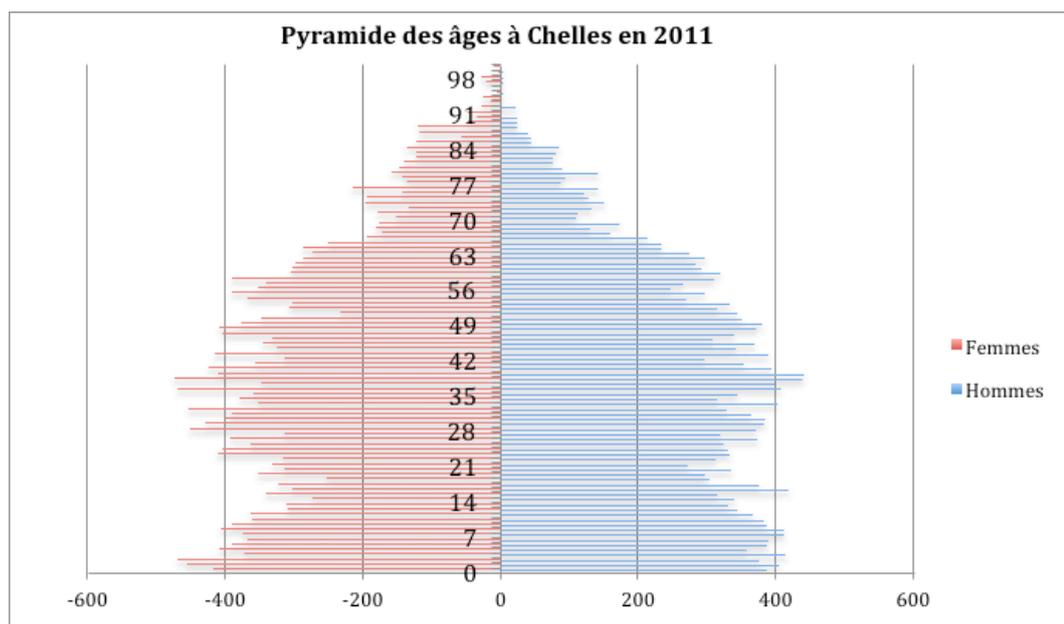
⁸ Rapport entre les plus de 65 ans et les 0/14 ans



Source : INSEE, RP 2011

La pyramide des âges de Chelles traduit la jeunesse de la population, mais également le vieillissement structurel de la population, constaté à Chelles comme à l'échelle départementale et nationale, lié à l'avancée en âge de la génération du « Baby boom ». Cette pyramide est caractérisée par :

- une forte représentation des personnes âgées de moins de 10 ans, illustrant l'important solde naturel depuis 2006 ;
- une sous-représentation des 18 – 25 ans ;
- un nombre important de personnes âgées de plus de 60 ans, indiquant un vieillissement accru de la population.

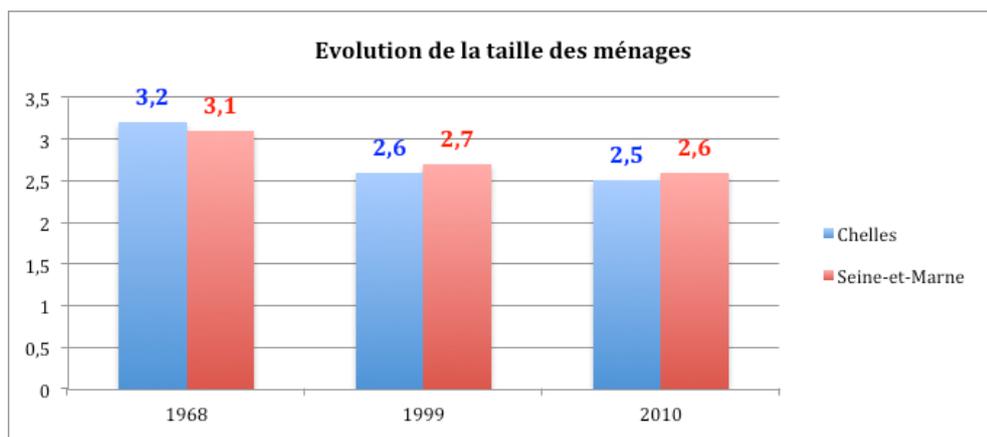


La structure par âge de la population se caractérise ainsi par un grand nombre de jeunes et un grand nombre de personnes âgées. **Les évolutions constatées induisent d'importants enjeux, dans les années à venir, pour, notamment, offrir des équipements publics adaptés à ces populations en hausse.**

2.1.5 Un desserrement des ménages important

En 2012, 21 019 ménages étaient recensés à Chelles avec 2,5 personnes par ménage en moyenne. Les ménages de moins de 2 personnes représentent ainsi près de 57% des ménages chellois, illustrant la diminution de la taille des ménages depuis 1968.

En effet, comme à l'échelle départementale et nationale, la taille des ménages a considérablement diminué puisqu'elle était de 3,2 personnes par ménage en 1968, puis de 2,6 en 1999.



Source : INSEE, RP 2011

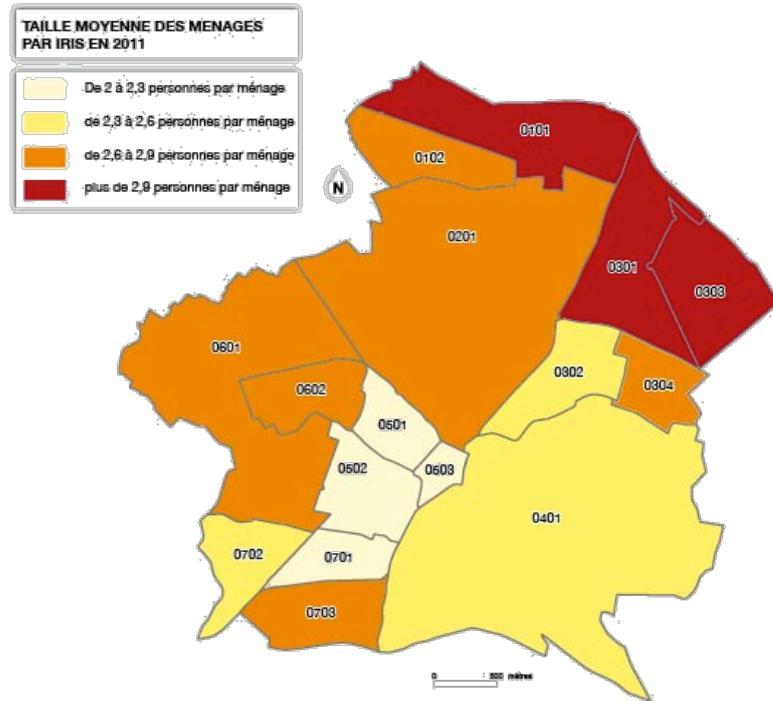
Dans la commune de Chelles, la baisse de la taille des ménages s'explique par :

- une nette augmentation des personnes âgées de 80 ans et plus, et de 55 à 64 ans, vivant seules (+ 3 points de pourcentage entre 2006 et 2011) ;
- l'augmentation des familles monoparentales, qui représentent 11% des ménages ;
- une hausse plus globale de la proportion de ménages d'une personne, passant de 26,4% en 2006 à 27,7% en 2011.

Ces chiffres sont tous supérieurs aux moyennes départementales, et leur progression depuis 2006 est relativement plus importante qu'en moyenne dans le département. Face aux évolutions démographiques, notamment la possible surreprésentation des personnes âgées, l'individualisation des ménages peut entraîner une certaine fragilisation et un isolement de ces personnes.

La structure des ménages est relativement cohérente avec celle par âge. On retrouve ainsi, par quartier :

- le centre-ville, marqué par une population âgée, dont près de 40% des ménages ne sont composés que d'une personne ;
- le « Quartier Est » et les « Coudreaux », qui ont les proportions de jeunes de moins de 20 ans les plus fortes, ont près de 80% de ménages avec famille.



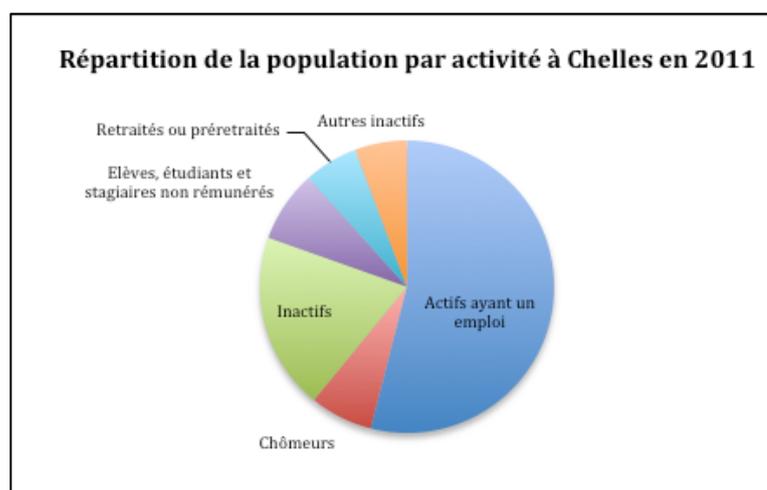
Source : INSEE, RP 2011

2.2 Evolutions sociales et inégalités

2.2.1 Une mutation sociale accentuée à Chelles

La structure socio-professionnelle de la population chelloise est à mettre en rapport avec **deux évolutions globales majeures, accentuées à Chelles : le vieillissement de la population et la tertiarisation de l'économie.**

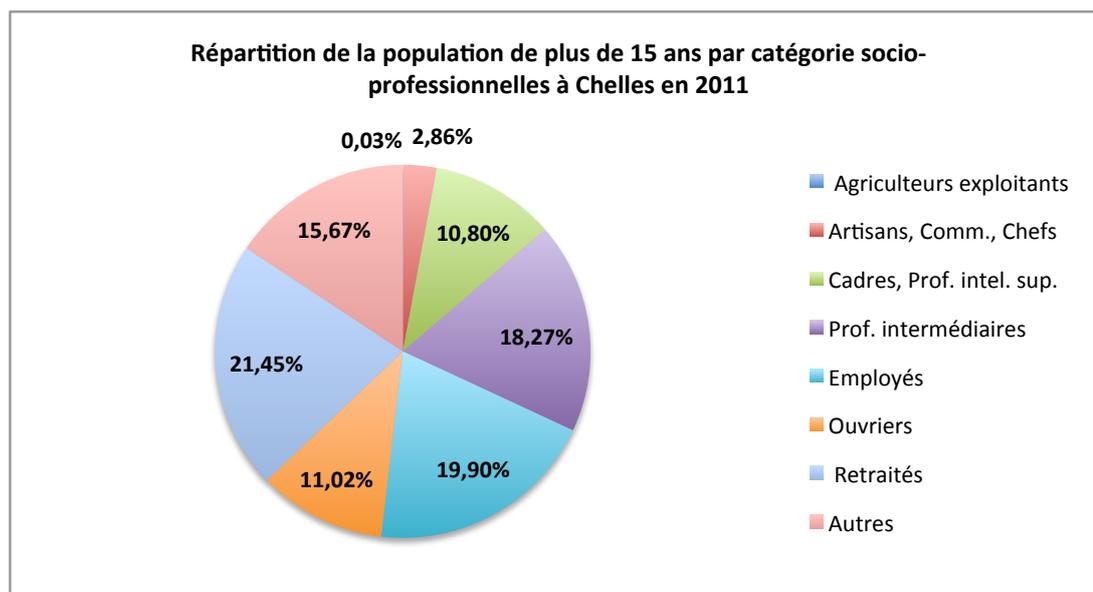
En effet, le premier constat est la forte présence des retraités dans la population. Ils représentent, en effet, plus de 21,5% de la population âgée de 15 ans ou plus, contre 20% en moyenne dans le département, marquant la première différence avec la structure départementale. Malgré une population relativement jeune, les élèves et étudiants ne représentent que 10% de la population, une proportion qui s'explique notamment par l'absence d'offre de formations supérieures sur le territoire communal.



Source : INSEE, RP 2011

La plus faible proportion d'ouvriers, 11% à Chelles contre 12,7% en Seine-et-Marne, représente la deuxième distinction de la commune et suppose une tertiarisation de l'économie plus importante dans la commune et ses alentours que dans le reste du département. Cela suppose également qu'une bonne partie de la population résidente profite de l'emploi très tertiarisé de l'agglomération parisienne, ce qui est moins le cas pour le reste du département.

Toutefois, les proportions de cadres, professions intellectuelles et professions intermédiaires représentent moins du tiers de la population (29%) contre 34% dans l'agglomération parisienne. Le territoire de Chelles se positionne bien ainsi comme un espace de transition entre l'unité urbaine parisienne et le reste du département de la Seine-et-Marne.



Source : INSEE, RP 2011

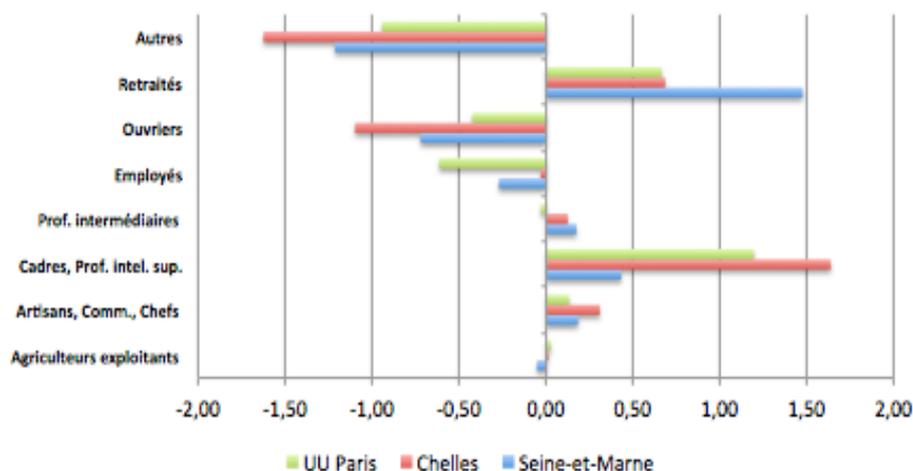
Au vu des évolutions de la structure sociale de la population résidente, on constate que Chelles tend à se rapprocher des caractéristiques moyennes de l'agglomération parisienne :

- une nette augmentation du nombre d'actifs, supérieure aux moyennes départementale et de l'agglomération parisienne ;
- un départ massif d'étudiants âgés de plus de 15 ans ;
- un développement très important des cadres, nettement plus fort que pour le département et une baisse considérable de la proportion d'ouvriers ;
- une augmentation moins forte des retraités qu'en Seine-et-Marne.

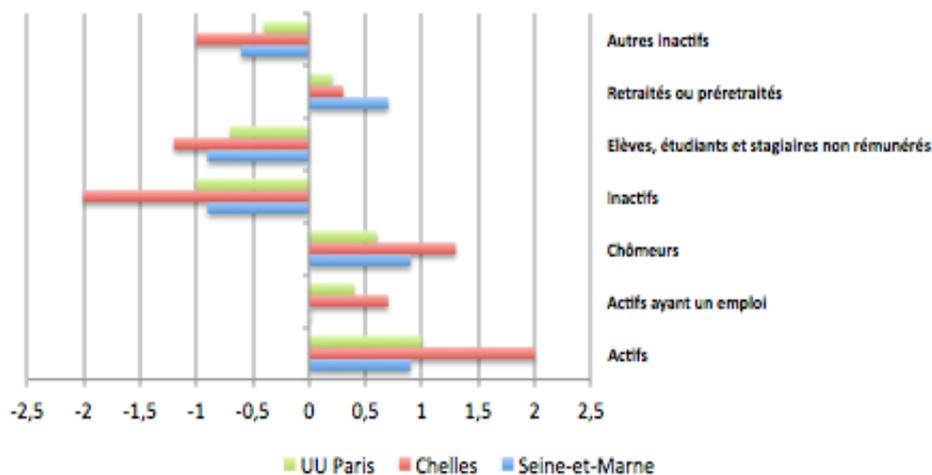
La répartition spatiale de ces catégories socioprofessionnelles (CSP) au sein de la commune de Chelles reflète une certaine mixité sociale dans tous les quartiers. On peut toutefois remarquer quelques disparités :

- logiquement au vu de sa structure par âge, le « *Centre-Ville* » regroupe plus de 31% de retraités dans sa population âgée de plus de 15 ans ;
- les « *Coudreaux* » et le « *Sud SNCF* » présentent les plus fortes proportions d'ouvriers, supérieures à 12% ;
- « *Mont-Châlats* » est caractérisé par la plus forte proportion de cadres et professions intellectuelles supérieures, avec 15% de sa population.

Evolution de la population âgée de plus de 15 ans par CSP
(en point de pourcentage entre 2006 et 2011)



Evolution de l'activité de la population âgée de 15 à 64 ans
(en point de pourcentage entre 2006 et 2011)

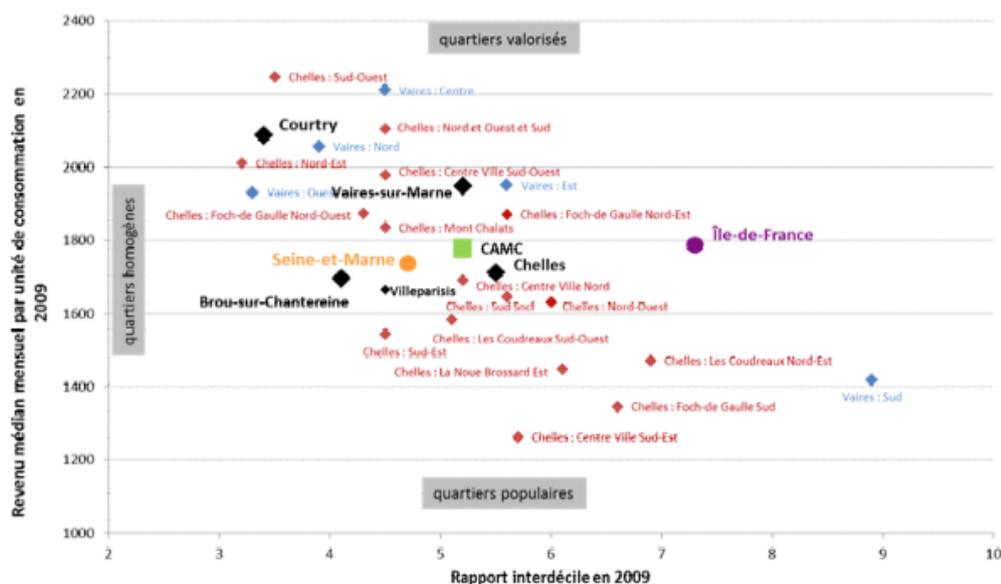


Source : INSEE, RP 2011

Note : On appelle unité urbaine (UU) une commune ou un ensemble de communes présentant une zone de bâti continu (pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions) qui compte au moins 2 000 habitants. Selon l'INSEE, l'unité urbaine de Paris est composée de 412 communes d'Ile-de-France dans sa délimitation actuelle, définie en 2010.

Malgré ces inégalités croissantes à l'échelle de la région, la part de foyers fiscaux imposables reste dans la moyenne francilienne, avec 65,3%.

De plus, les inégalités de revenus vont du simple au double entre les différents quartiers de la commune, et ce, malgré une relative mixité sociale. Ainsi, la population de « l'IRIS Nord-Est » était la plus aisée, avec un revenu par ménage médian de plus de 50 000 euros. A l'inverse, « l'IRIS Centre-ville Sud-Est » était le moins favorisé, avec un revenu médian par ménage de 25 760 euros. Les inégalités de revenus augmentent également entre les générations et entre type de ménages, où les familles nombreuses (au moins 5 personnes) connaissent un décrochage important.



Source : Diagnostic Programme Local de l'Habitat 2014, Communauté d'Agglomération Marne et Chantereine

Notons que 12% de la population de la Communauté d'Agglomération de Marne et Chantereine vivait sous le seuil de pauvreté⁹ en 2011, dont les trois-quarts résidaient à Chelles, soit 2 780 ménages.

2.2.3 De nombreux allocataires aux aides sociales

Chelles enregistrait, en 2011, 8 988 allocataires aux aides sociales, couvrant plus de la moitié de la population (27 655 personnes). Parmi ces allocataires, 53,5% sont des couples avec enfants, alors que 24,6% sont des allocataires isolés et 18,7% des familles monoparentales.

L'individualisation de la population risque de fragiliser davantage et d'augmenter le nombre d'allocataires isolés ou monoparentaux. Face à ce risque de précarisation, la proportion d'allocataires disposant des différentes aides pourrait augmenter.

⁹ En 2011, le seuil de pauvreté était de 667 euros par mois

	Nombre d'allocataires percevant une Allocation Logement	Nombre d'allocataires percevant l'Allocation Adulte Handicapé	Nombre d'allocataires percevant le Revenu de Solidarité Active	Nombre d'allocataires dont le revenu est constitué à plus de 50 % de prestations sociales	Nombre d'allocataires dont le revenu est constitué à 100 % de prestations sociales
Population	7,50%	1,09%	3,08%	3,81%	2,34%
Ménages	19,06%	2,77%	7,82%	9,68%	5,95%
Allocataires	44,06%	6,40%	18,08%	22,37%	13,76%

Source : INSEE RP 2011

En 2011, la population chelloise bénéficiant des aides sociales était légèrement supérieure à la moyenne départementale, mais semblable à celles des communes voisines à l'ouest.

19% des ménages touchaient une aide au logement, représentant 44% des allocataires. 7,8% des ménages bénéficiaient du Revenu de Solidarité Active (RSA), dont 6,1% du RSA socle¹⁰, contre 5,9% en moyenne dans le département.

A l'échelle des quartiers, la répartition des allocataires est relativement homogène. Mais, en prenant l'échelle des IRIS, on constate de nettes disparités au sein même des quartiers :

- la population de « l'IRIS Centre-Ville Sud-Est » est beaucoup plus précaire que celle du quartier « Centre-Ville » en moyenne ;
- dans le « Quartier Est », les habitants de « l'IRIS Nord-Est » sont relativement plus favorisés que la moyenne du quartier.

Enfin, si les allocataires, toutes aides confondues, sont bien répartis sur le territoire, on constate d'importantes disparités dans la localisation des bénéficiaires du RSA et des allocataires dont les prestations sociales couvrent 100% des revenus :

- ainsi, la proportion d'allocataires dans les quartiers des « Coudreaux » et du « Centre-Ville » est plus importante ;
- à l'inverse, celles du « Quartier Est » et de « Mont-Châlats » sont plus faibles.

2.2.4 Un certain rattrapage du niveau de formation

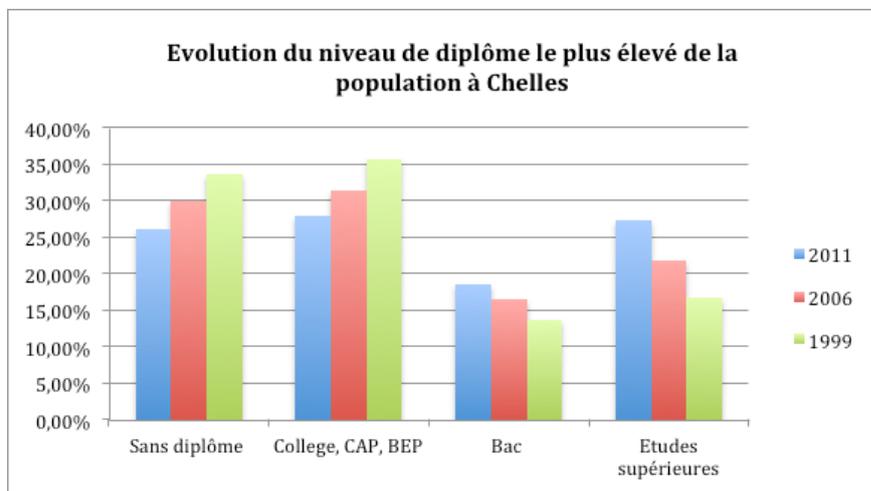
Malgré une tertiarisation de son système économique et la hausse de la proportion de cadres et professions intermédiaires, Chelles possède encore une population non diplômée supérieure à la moyenne départementale, et nettement supérieure à la moyenne de l'agglomération parisienne. Ce constat peut, en partie, s'expliquer par l'importante présence des personnes âgées de plus de 60 ans.

Toutefois, l'évolution de la composition sociale communale se traduit également par l'augmentation de proportion des diplômés de l'enseignement supérieur qui, si elle est

¹⁰ Revenu minimum pour les foyers n'ayant aucun revenu d'activité

encore loin du niveau parisien, tend à augmenter plus vite qu'en moyenne en Seine-et-Marne.

A l'instar du développement des catégories socio-professionnelles, la position de la commune dans la dynamique métropolitaine permet un certain rattrapage du niveau de formation de sa population par rapport à l'agglomération parisienne.



Source : INSEE, RP 2011

D'importantes différences entre quartiers peuvent être constatées selon le niveau d'étude de la population. On remarque globalement que ces différences sont corrélées aux structures sociales, notamment par catégories socioprofessionnelles, de la population des quartiers. Mais ce constat n'est que peu pertinent pour les cadres et professions intellectuelles supérieures :

- les « *Coudreaux* », dont la proportion d'ouvriers est la plus élevée, est ainsi le quartier où la part de diplômés d'études supérieures est la plus faible ;
- mais, malgré une forte représentation de cadres dans sa population, « *Mont-Châlats* » est également caractérisé par cette faible proportion de diplômés du supérieur ;
- à l'inverse, le « *Sud SNCF* », deuxième quartier ouvrier, possède la première proportion de diplômés d'études supérieures.

Niveau de diplôme le plus élevé de la population par IRIS à Chelles en 2011				
Grand quartier	Sans diplôme	Collège, CAP, BEP	Bac	Etudes supérieures
Coudreaux	38,86%	28,35%	17,08%	15,71%
Mont-Châlats	36,81%	29,14%	18,05%	16,00%
Quartier Est	27,45%	33,37%	18,09%	21,09%
Sud SNCF	23,23%	25,27%	18,91%	32,59%
Centre-Ville	25,13%	29,47%	18,06%	27,34%
La Noue Brossard	26,62%	25,15%	18,54%	29,68%
Foch - De Gaulle	22,13%	26,36%	21,00%	30,51%

Source : INSEE, RP 2011

2.3 Synthèse : accompagner et maîtriser la croissance démographique

Depuis plus de cinquante ans, Chelles connaît une expansion démographique très importante. Avec plus de 20 000 habitants supplémentaires depuis 1968, et une augmentation de 9,5% de sa population depuis 2006, la commune est l'une des plus attractives à l'est de l'agglomération parisienne et peut compter sur un fort solde naturel.

Même si la densité moyenne reste relativement faible comparée aux communes de l'unité urbaine parisienne, cette croissance démographique a entraîné une densification sur la commune, principalement dans le centre ville alors que les zones pavillonnaires se sont multipliées sur le reste du territoire. Aujourd'hui, peu d'espaces non urbanisés, en dehors du « croissant vert », sont encore disponibles sur Chelles.

Depuis 2006, un double processus accompagne la croissance démographique : l'augmentation de la part des 0/14 ans, mais également celle des plus de 60 ans. De plus, le nombre de personnes par ménage ou résidence principale tend à diminuer de plus en plus, mais ce phénomène dit de « desserrement des ménages » touche très différemment les quartiers.

L'accroissement de la population s'est accompagné d'une mutation de la structure sociale et de la formation des individus. Celles-ci tendent à se rapprocher de la composition sociale de la population du cœur d'agglomération parisienne, même si la structure actuelle reste encore assez proche de celle de la Seine-et-Marne.

Cette restructuration sociale entraîne le creusement des inégalités, à l'échelle de la commune comme à celle de la région.

Chelles, qui se définit donc comme un espace de transition entre l'agglomération parisienne et le reste de la Seine-et-Marne, s'apprête à connaître des évolutions majeures grâce au Grand Paris et à l'attractivité de sa nouvelle gare, les défis du PLU résident alors dans sa capacité à :

- **répondre aux objectifs de croissance démographique** dans un contexte d'attractivité accrue, en **maintenant les espaces naturels et le cadre de vie** de la commune ;
- **accompagner cette mutation démographique** pour répondre aux besoins d'une population qui présente de nombreux jeunes, mais également une proportion de plus en plus importante de personnes âgées **en développant des structures adéquates** ;
- **limiter ou diminuer la fracture socio spatiale entre les quartiers** en favorisant la mixité intergénérationnelle.

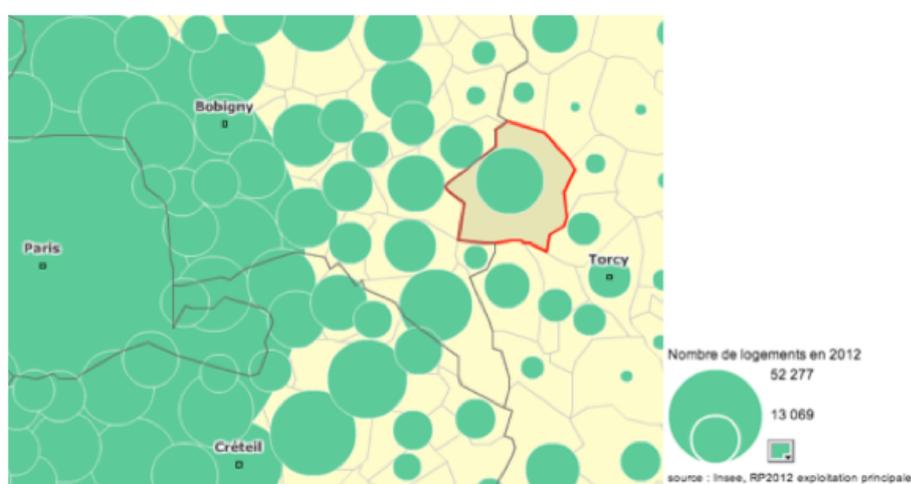
3. Une commune résidentielle sous pression

3.1 L'explosion du parc de logements

3.1.1 Un parc intégré à la métropole

En 2012, Chelles comptabilisait 22 270 logements sur la commune, soit 70% des logements de la Communauté d'Agglomération de Marne et Charteraine. La commune présente ainsi l'un des parcs de logements les plus importants de l'est de la première couronne parisienne et marque une réelle différence avec le reste de la Seine-et-Marne.

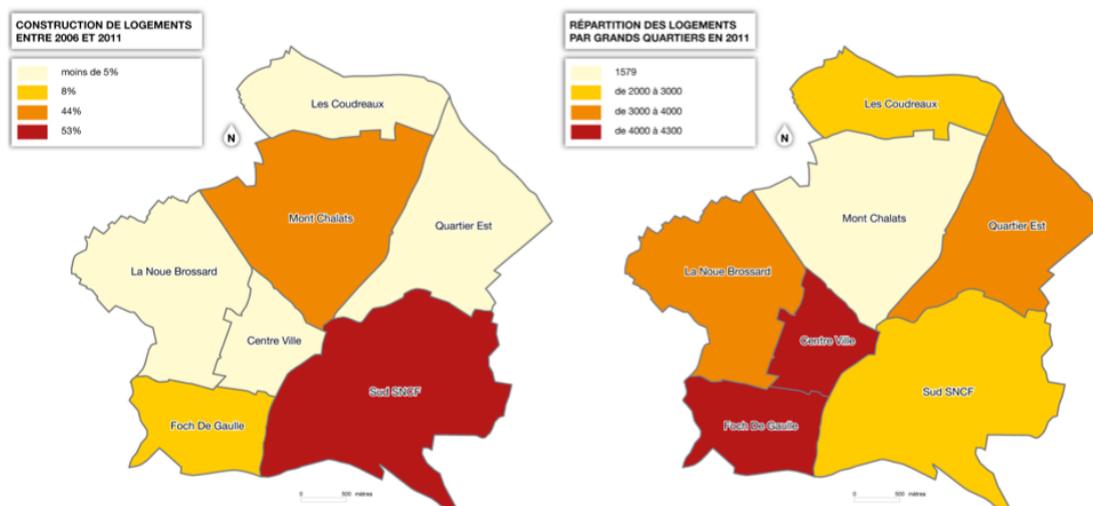
Nombre de logements en 2012



Source : statistiques-locales.insee.fr

La répartition du nombre de logements par quartier reprend les importantes différences de répartition de population et de densité :

- le « *Centre-Ville* », quartier le plus dense, comporte la majorité des logements, environ 20% ;
- le quartier « *Foch – De Gaulle* », le plus peuplé, est le deuxième en termes de logements, avec 19% des logements de la commune ;
- à l'inverse, les quartiers pavillonnaires, où ceux qui comportent des zones très peu habitées comme « *Mont-Châlats* » et « *Sud SNCF* », prennent une place moins importante dans la répartition spatiale des logements.

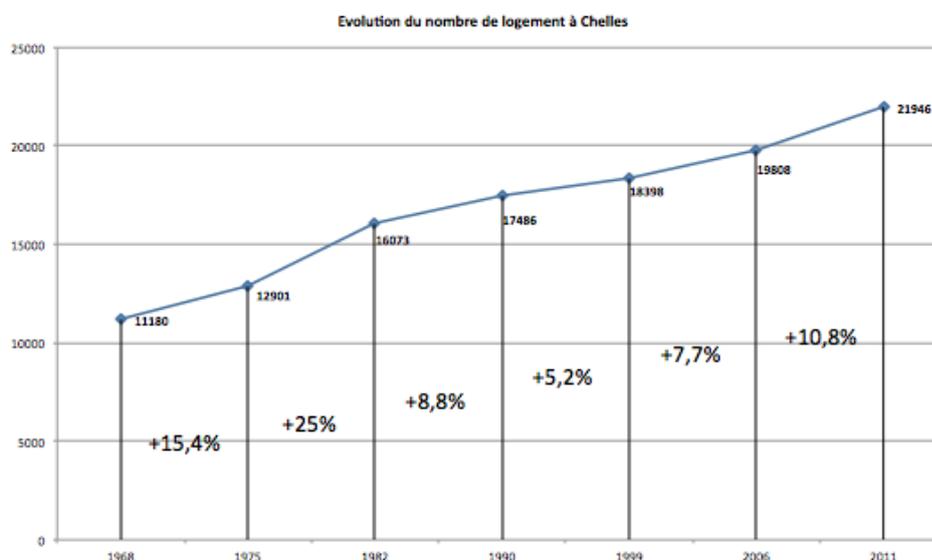


Source : INSEE, RP 2011

3.1.2 L'expansion du parc face à la croissance démographique

3.1.2.1 Un développement résidentiel continu depuis 1968

L'importante progression démographique que connaît la commune depuis plus de cinquante ans est en partie liée à la forte croissance du nombre de logements sur la commune.



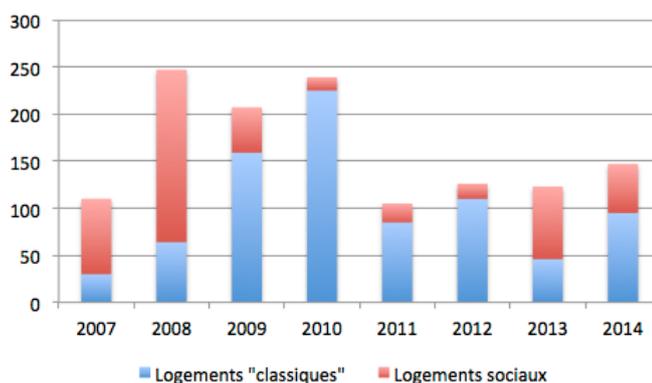
Source : INSEE, RP 2011

En effet depuis 1968, le nombre de logements a presque doublé avec 11 090 logements construits, soit **plus de 250 nouveaux logements en moyenne par an**.

L'évolution de la construction de logements a suivi la croissance démographique :

- une croissance très forte entre 1968 et 1982 ;
- un rythme de croissance ralenti entre 1990 et 1999 ;
- une reprise plus soutenue de la construction après 2000 mais qui a nettement ralenti depuis 2008.

Programmation de logements à Chelles
(source : CA Marne et Chanteraine)



Source : Suivi des permis délivrés, Communauté d'Agglomération Marne et Chanteraine

Quoi qu'il en soit, on constate que **le parc de logements a connu une croissance bien plus significative au cours de 50 dernières années que la démographie lors de la même période (96% contre 45%)**. En cela, rien de réellement surprenant, ce phénomène se retrouve partout ailleurs : il est lié, outre l'accueil des populations nouvelles, au renouvellement d'une partie du parc ancien inadapté et vétuste, mais surtout au « *desserrement* » des ménages (lié au départ des différentes générations vivant jusqu'alors sous un même toit).

Cette évolution très positive du nombre de logements permet à la commune de continuer à attirer de nouvelles populations dans l'Est parisien, alors que le rythme de construction dans les communes voisines semble davantage s'essouffler.

En limite de deuxième couronne, la commune attire à la fois les nouvelles populations souhaitant vivre au sein de l'agglomération parisienne, mais également les populations de l'Île-de-France, notamment de Seine-Saint-Denis.

La localisation de Chelles est ainsi un atout tout particulier. Elle profite à la fois de la dynamique d'attractivité métropolitaine, et d'une qualité de vie certaine par rapport aux conditions de vie dans les communes de l'agglomération parisienne.

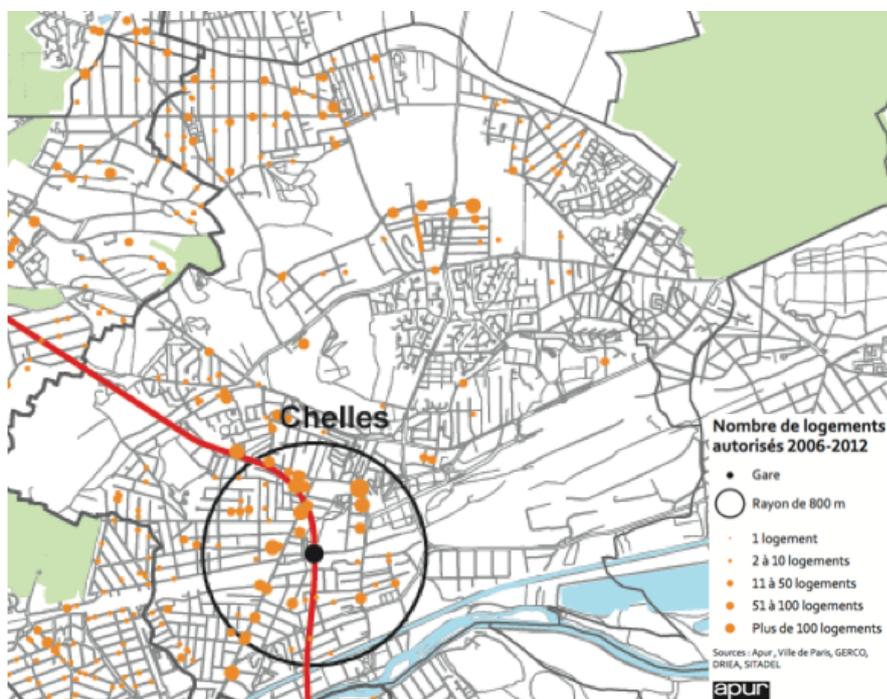
3.1.2.2 Les constructions récentes concentrées sur deux quartiers

Entre 2006 et 2011, la construction de nouveaux logements s'est développée sur deux quartiers pour la grande majorité :

- « *Mont-Châlats* », avec une augmentation de 45% du nombre de logements représentant 486 logements ;

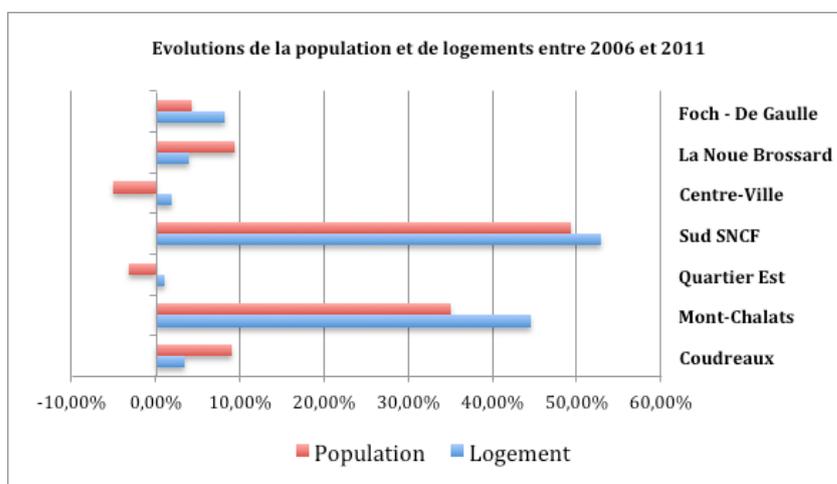
- « Sud SNCF », avec 1 015 nouveaux logements, soit 53% de plus.

Même si les logements créés sont enregistrés dans ces deux quartiers, la majorité des constructions se sont faites à proximité du centre ville et de la gare, densifiant un secteur qui était déjà le plus dense de la commune avec la présence d'immeubles collectifs.



Source : Observatoire des quartiers de gare du Grand Paris

Remarquons que, pour le « Quartier Est » et le « Centre-Ville », les pertes de population n'ont pas empêché la construction de nouveaux logements. Ceci peut être expliqué par l'individualisation croissante des ménages, surtout dans le « Centre-Ville » (où était enregistrée seulement 1,93 personne par logement), mais aussi par une part non négligeable de logements laissés vacants.



Source : INSEE, RP 2011

3.1.3 De nombreux projets d'aménagement

Dans la prochaine décennie, ce sont plus de 2 000 logements qui pourraient être construits dans la commune pour répondre à l'attractivité accrue grâce à son intégration aux dynamiques du Grand Paris et à son accessibilité par le Grand Paris Express.

Ces nouvelles constructions sont en grande partie déjà programmées dans le cadre des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), de manière à développer une mixité des fonctions et une mixité sociale au sein des quartiers.

Programmes de logements arrêtés (source Ville)

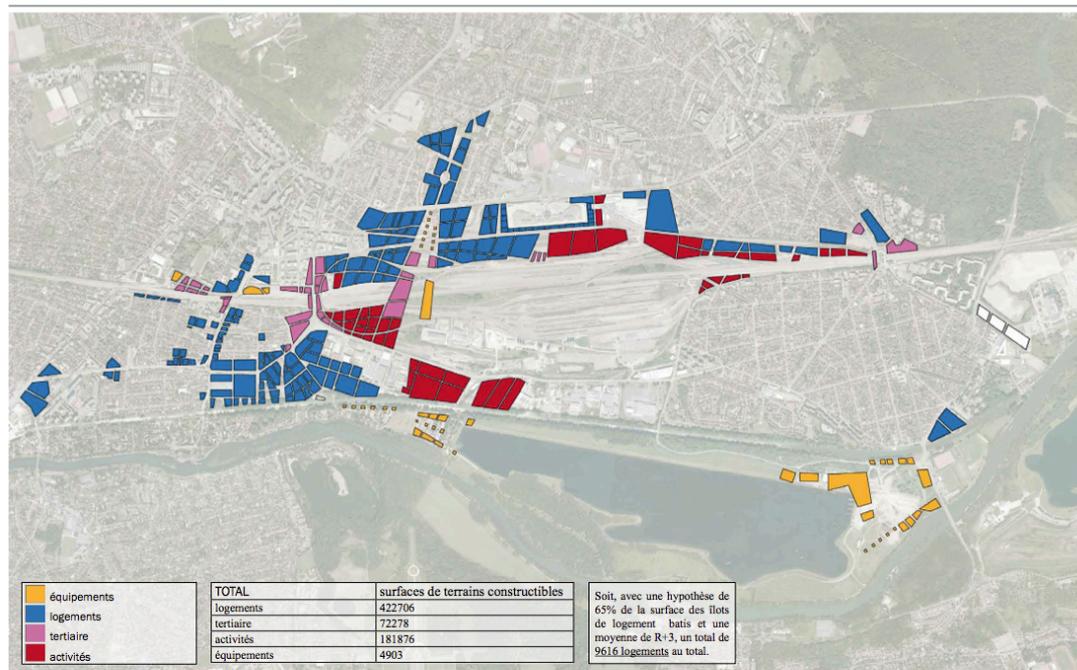
	Livraison	Nb lgts créés
ZAC Centre gare	A horizon 2020	280
Entrée Sud Ouest	A horizon 2020	290
ZAC Castermant	2016-2025	590
Serres municipales	2015	155
ZAC de l'Aulnoy	2014	200
Ilot Canal	2015	250
Projet GDF av. Meunier	2016	120
TOTAL		1 885

Source : Définition du CDT Marne et Chantereine, 2012

Les objectifs de densification imposés par le SDRIF contribueront au développement de l'offre de logements dans les secteurs à fort potentiel, et autour de la nouvelle gare avec notamment la ZAC de l'écoquartier Castermant.

PROGRAMMATION ET PHASAGE

Total



56



Source : Définition du CDT de Marne et Chantereine

Ajouter cartographie des projets de logements : fichier dynamique [logement.ai](#) > en attente des périmètres de ZAC en cours.

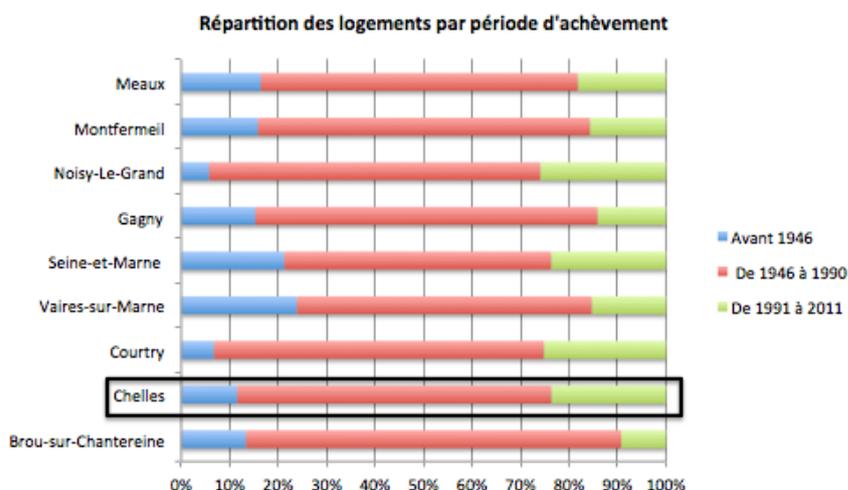
3.2 Une structure des logements caractéristique de la deuxième couronne francilienne

3.2.1 Un parc plutôt neuf

Chelles se caractérise par un parc de logements assez neuf par rapport aux communes de taille comparable et aux communes membres de la Communauté d'Agglomération de Marne et Chantereine.

Seuls 11,5% des résidences principales ont ainsi été achevés avant 1946 contre 21% en moyenne en Seine-et-Marne et près de 15% dans les communes voisines comparables.

Profitant de sa dynamique de construction neuve importante, près du quart des logements principaux (23%) a été réalisé après 1990 faisant du parc de logements chellois l'un des plus neufs des communes choisies à titre de comparaison. Seule Noisy-le-Grand propose une proportion plus élevée.

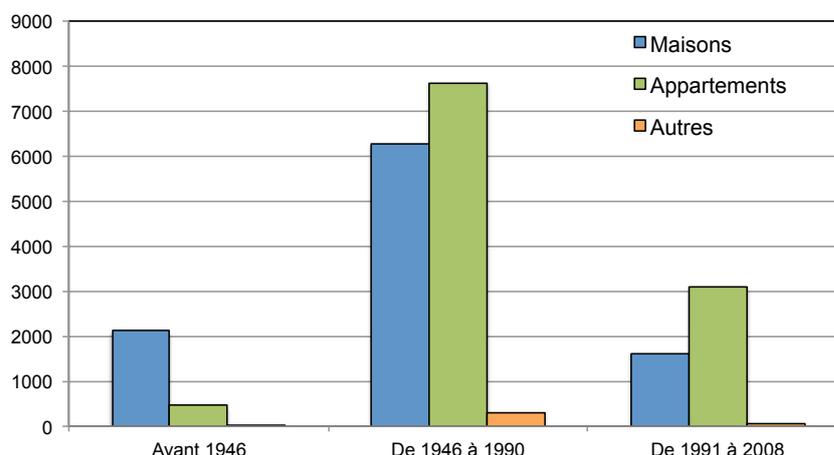


Source : INSEE, RP 2011

En réponse aux pressions démographiques de la région parisienne, à la raréfaction du foncier et à l'augmentation des prix fonciers et immobiliers, la commune a connu une progression importante de la construction d'appartements, supérieure à la construction de maisons.

Les constructions d'appartements ont largement contribué à l'explosion du parc de logements depuis 1970 et permettent à la commune de garder son parc relativement jeune par rapport aux autres communes.

Parc de logements total de Chelles selon le type de logement et la période d'achèvement en 2011

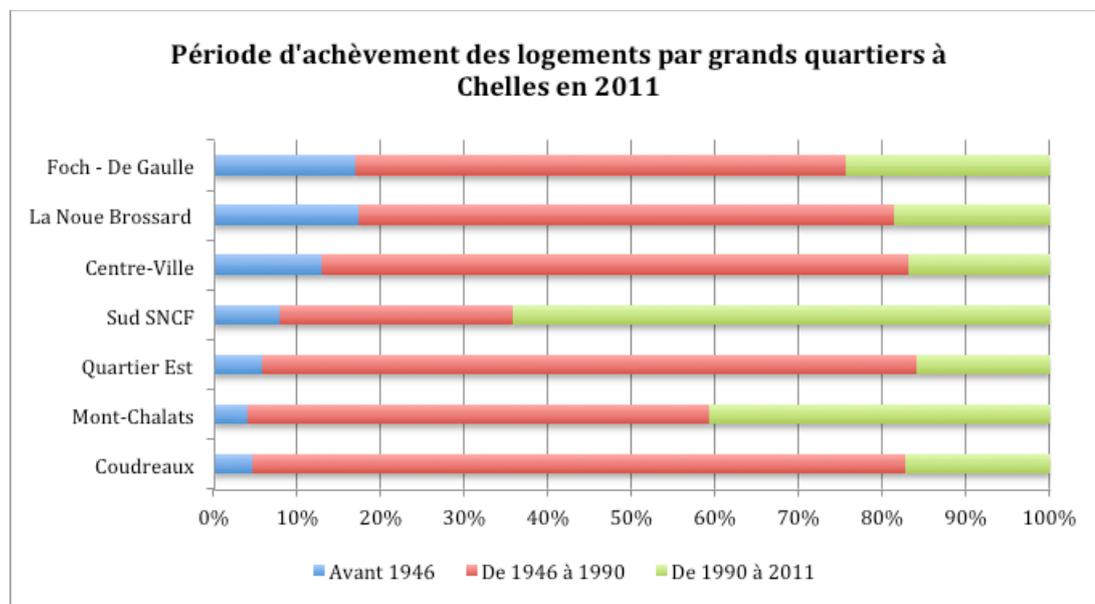


Source : INSEE, RP 2011

En corrélation avec les importantes constructions neuves intervenues dans les quartiers de « Mont-Châlats » et « Sud SNCF », ces deux quartiers présentent respectivement 39% et 62% de leurs résidences principales achevées entre 1991 et 2011. Le développement résidentiel de la commune s'est ainsi très largement appuyé sur l'expansion du parc de logements de ces deux quartiers.

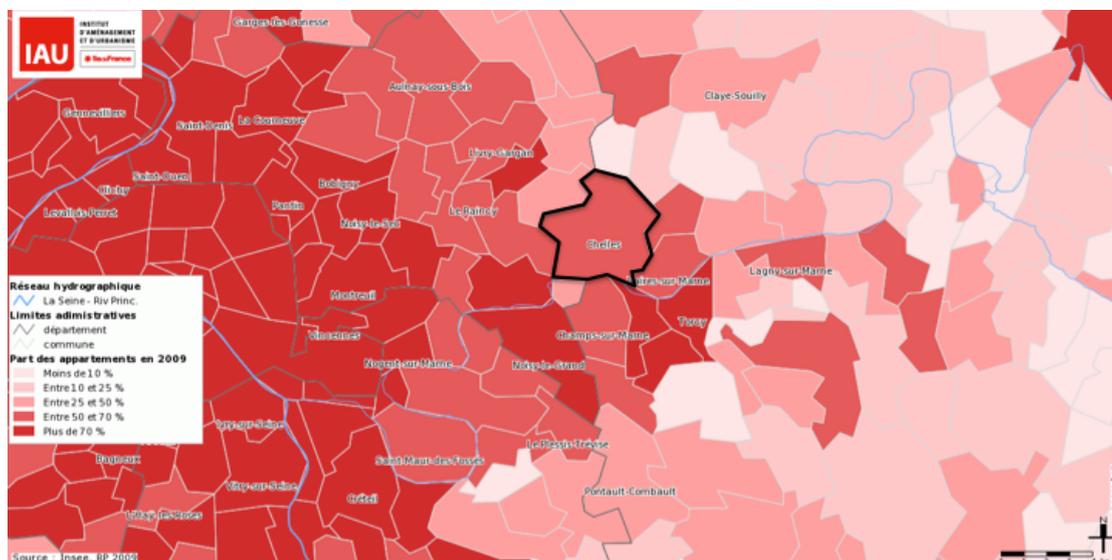
A l'inverse, si le grand quartier « Centre-Ville » ne possède que 13,5% de logements construits avant 1946, cette proportion monte à près de 30% dans « l'IRIS Centre Ville Sud-Ouest » et « l'IRIS Nord et Ouest et Sud ». Le développement du reste du centre ville ne s'est ensuite réalisé qu'après les années 1960.

Période d'achèvement des logements par grands quartiers à Chelles en 2011

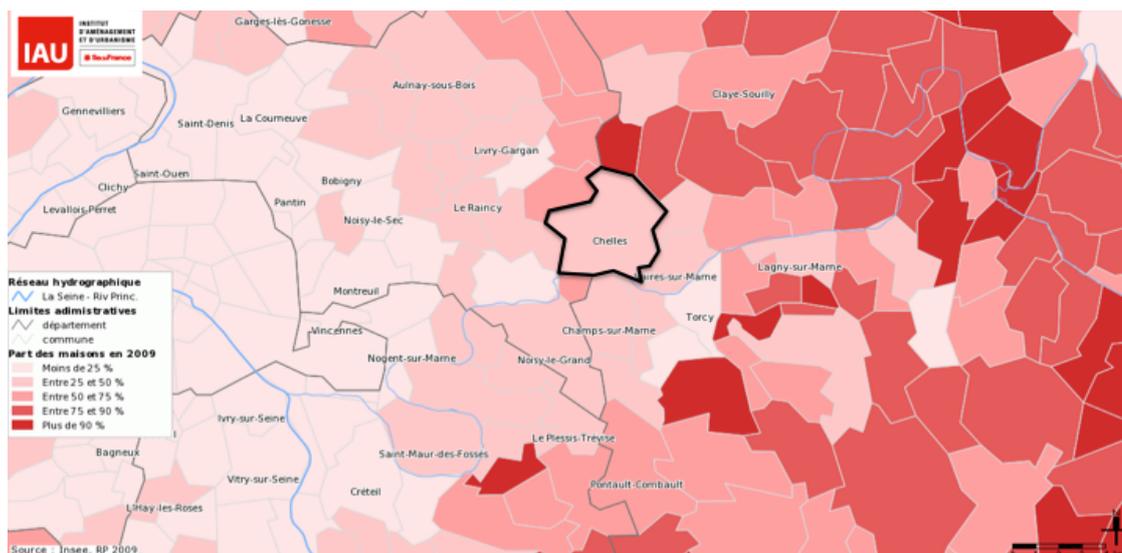


Source : INSEE, RP 2011

En 2011, 95% des logements étaient des résidences principales à Chelles. La commune présente les caractéristiques des villes de première couronne parisienne et se démarque largement sur la structure des logements avec le reste du département de la Seine-et-Marne de seconde couronne avec **46% de maisons et 52% d'appartements** contre 39% dans le département (et 2% autres).



Proportions d'appartements en 2009



Proportion de maisons en 2009

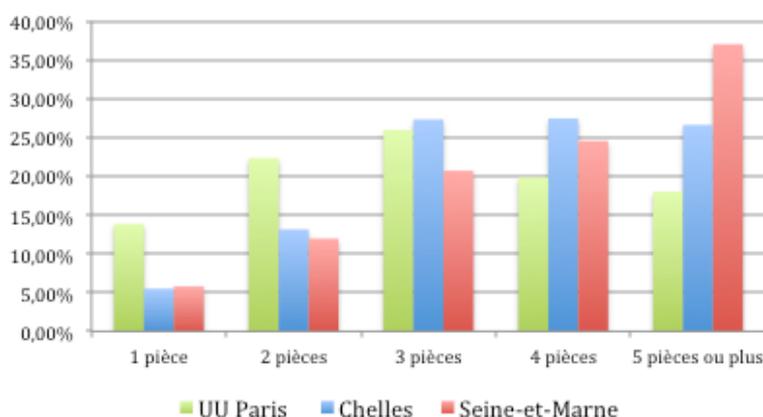
Sources : IAU

En prenant en compte la taille des logements, les caractéristiques de Chelles confirment de nouveau sa localisation, comme une commune à la limite de l'agglomération parisienne. Ainsi, la commune compte nettement moins de petits logements qu'en moyenne dans l'agglomération parisienne, et beaucoup moins de grands logements que dans la Seine-et-Marne.

La commune présente donc en majorité des logements de 3 à 4 pièces (27% chacun). Depuis 2006, le parc de logements tend à se rapprocher du parc parisien avec le développement des logements de moins de 3 pièces, au détriment des logements de 4 pièces ou plus.

Ces évolutions de la taille des logements semblent correspondre de plus en plus avec la structure de la population. Mais les écarts entre l'offre de logements et les caractéristiques des ménages sont encore conséquents.

Répartition des logements par nombre de pièces en 2011



Source : INSEE, RP 2011

Taille des ménages	1-2 personnes	3-4 personnes	5 personnes et plus
	58%	33%	10%
Résidences principales : taille des logements	1-2 pièces	3-4 pièces	5 pièces et plus
	19%	55%	27%

Source : INSEE, RP 2011

L'adaptation des constructions aux nouvelles demandes des ménages s'est plus rapidement développée ces dernières années. Sur les 1 618 logements construits entre 2007 et 2014, seuls 18% étaient composés de 4 pièces ou plus, 35% étaient des T3 et 47% étaient des T1 ou T2. La taille de ces nouveaux logements diminue et permet progressivement une meilleure adéquation avec la structure des ménages.

Plus précisément à l'échelle des quartiers, on constate certaines spécificités dans les caractéristiques des logements, qui correspondent à la répartition des familles et des ménages d'une personne :

- les « *Coudreaux* », où vivent 80% de familles, possèdent un parc de logement composé à 70% de logements de plus de 4 pièces, 74% de maisons ;
- le « *Centre-Ville* », qui compte 40% de ménages d'une seule personne, a près de 82% d'appartements, mais dont une majorité de 3 – 4 pièces ;

- à l'inverse, malgré 67% de ménages avec famille au « *Sud SNCF* », moins du tiers du parc de logement de ce quartier est composé de maisons, et 35% des logements ne possèdent qu'une à deux pièces.

3.2.2 Peu de logements vacants, mais un risque d'indignité grandissant

Les pressions démographiques constantes depuis près de cinquante ans sur la commune ont obligé celle-ci à développer son parc de logements pour répondre à cette croissance de la population.

Compte tenu de cette tension sur le parc de logements, **en 2011, seuls 4,43% des logements étaient considérés comme vacants** contre 6% en moyenne dans le département. Toutefois, les communes limitrophes ont un taux de vacance très semblable et la moyenne de la Seine-et-Marne est largement tirée vers le haut par les communes de l'est du département.

Pour mémoire : le taux de vacance est considéré comme satisfaisant lorsqu'il atteint 7 à 7,5%. Il est, en effet, nécessaire, pour assurer le parcours résidentiel des habitants, d'avoir un stock de logements vacants qui permet aux ménages d'évoluer d'un logement à l'autre. Un taux de vacance inférieur à 7% témoigne d'une situation de blocage dans le parcours résidentiel qui contraint les ménages à rester dans un logement qui n'est plus adapté à leurs besoins. Il peut s'agir d'un logement trop petit dans le cas d'un ménage qui s'agrandit ou, au contraire, d'un logement trop grand en cas de divorce et de décès.

La très faible part des logements vacants à Chelles est à mettre en relief avec le développement des nouveaux quartiers et, de fait, une faible part de logements anciens, potentiellement dégradés. On peut ainsi constater que le « *Centre-Ville* », qui possède la plus grande proportion de logements construits avant 1946, possède l'un des taux de vacance les plus élevés de la commune (mais néanmoins très faible), avec 5,26%.

Le quartier de « *Mont-Châlats* » est pourtant le premier touché par la vacance, avec 6,63% de logements vacants. Ici, l'explication est tout autre qu'au « *Centre-Ville* », puisque le quartier est l'un des plus neufs de la ville : cette vacance en 2011 pourrait être expliquée par un nombre conséquent de logements récemment construits, qui n'avaient pas encore trouvé preneur à cette date. A l'échelle de la commune, cette explication pourrait également être expliquée que seuls 21% des logements vacants le sont depuis plus d'un an.

Une partie non négligeable des logements vacants pourrait également être expliquée par les inadéquations entre la demande des ménages et l'offre de logement, selon leurs structures.

Part des logements vacants par quartier IRIS en 2011	
Coudreaux	3,82%
Mont-Châlats	6,63%
Quartier Est	2,41%
Sud SNCF	4,54%
Centre-Ville	5,26%
La Noue Brossard	3,21%
Foch - De Gaulle	5,50%

Source : INSEE, RP 2011

Le parc privé potentiellement indigne est relativement limité dans l'agglomération, il ne concernerait que 1,4% du parc privé occupé par des propriétaires et 6% du parc locatif privé, soit une part identique à la moyenne du département.

Enfin, le diagnostic du Programme Local de l'Habitat réalisé en 2014 rapporte que « *les divisions dans le tissu pavillonnaire privé constituent un phénomène qui se développe mais qui reste difficilement repérable par l'entrée statistique. Il concerne l'ensemble de la petite couronne parisienne et peut s'avérer problématique. En effet, les divisions de pavillon en appartements ne sont pas toujours faites dans le respect des règles de dignité (taille des logements créés, isolation acoustique...). Ces évolutions peuvent être faites sans adaptation des réseaux sanitaires et générer pour les communes à terme des phénomènes de saturation. Compte-tenu de ces éléments, la division du parc pavillonnaire (non maîtrisé) peut être générateur de nouvelles situations de mal-logement.* »

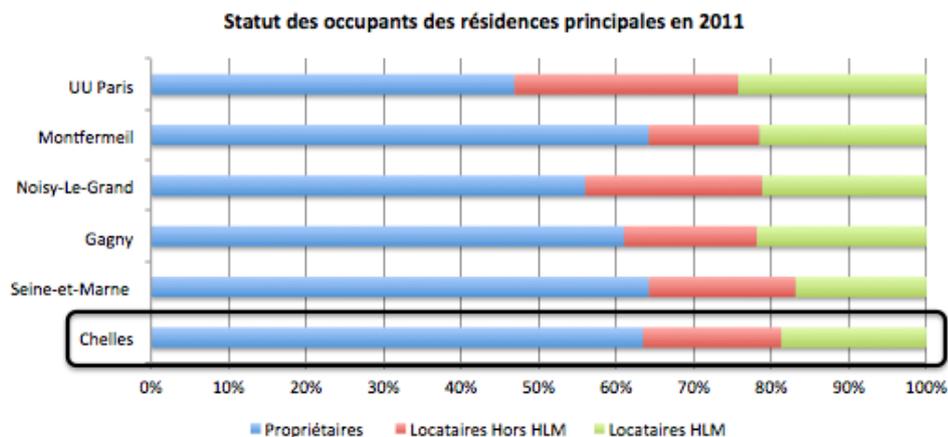
Face à ces enjeux, un Programme d'intérêt Général « Atout Rénovation » a été établi (ses objectifs seront détaillés plus loin). Entre mai 2012 et mars 2015, 75 logements ont bénéficié des aides de ce PIG, essentiellement des logements occupés par leur propriétaire.

3.3 Des occupants majoritairement propriétaires

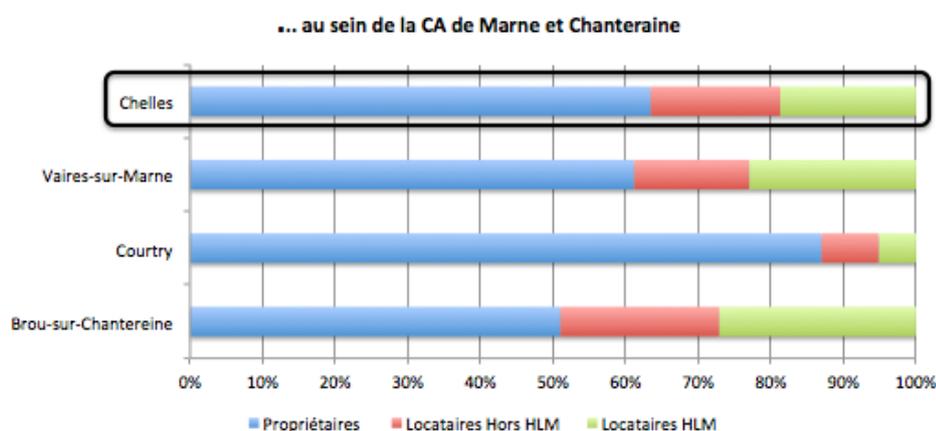
En 2011, la répartition du statut d'occupation des résidences principales à Chelles était identique à la répartition moyenne en Seine-et-Marne avec **62% de propriétaires et 36% de locataires** (et 2% de logés gratuitement). Comparée à la moyenne départementale, Chelles présentait toutefois un peu plus de **locataires HLM (18,4% contre 16,5%)**.

Alors que la structure des logements était assez comparable avec celle de l'agglomération parisienne, le statut d'occupation des résidents chellois reste assez différent. La proportion de propriétaires est ainsi beaucoup plus faible en moyenne dans l'unité urbaine de Paris (45% contre plus de 60% à Chelles), alors que les locataires sont plus représentés dans l'unité urbaine parisienne (55%), notamment les locataires HLM (23%).

Toutefois, les caractéristiques des occupants reflètent bien celles des communes voisines de deuxième couronne parisienne.



Enfin, notons qu'au sein de la Communauté d'Agglomération de Marne et Charteraine, d'importantes différences sont constatées avec Courtry possédant plus de 85% de propriétaires, ou encore Brou-sur-Chanteraine qui présente près de 50% de locataires, dont 26% dans des logements HLM.



Source : INSEE, RP 2011

Entre les quartiers de Chelles, les différences sont également importantes. Peu d'homogénéité est constatée, et certains quartiers se caractérisent par de fortes spécificités :

- le quartier « *Sud SNCF* » ne présente que 44,5% de propriétaires mais la plus forte proportion de locataires hors HLM ;
- au contraire, 77% des habitants de la « *Noue Brossard* » sont propriétaires, soit 19% des propriétaires résidant à Chelles ;
- 25% des locataires de la commune résident dans le « *Centre-Ville* », qui accueille également le quart des locataires HLM de la commune.

Répartition des statuts d'occupation des résidences principales par IRIS à Chelles en 2011

	Propriétaires	Locataires	Locataires HLM
Coudreaux	12,36%	9,84%	14,12%
Mont-Châlats	7,72%	6,16%	7,13%
Quartier Est	14,74%	14,51%	20,38%
Sud SNCF	9,50%	18,80%	13,31%
Centre-Ville	16,12%	24,89%	25,52%
La Noue Brossard	19,10%	9,21%	11,55%
Foch - De Gaulle	20,45%	16,59%	8,00%

Source : INSEE, RP 2011

Enfin, en 2011, près de la moitié de la population chelloise résidait dans la commune depuis 10 ans ou plus (45%), 45% y avaient emménagé entre 2 et 9 ans, et environ 10% depuis moins de 2 ans.

Ces données traduisent bien l'attractivité résidentielle continue de la commune et la reprise de sa croissance démographique depuis quelques années.

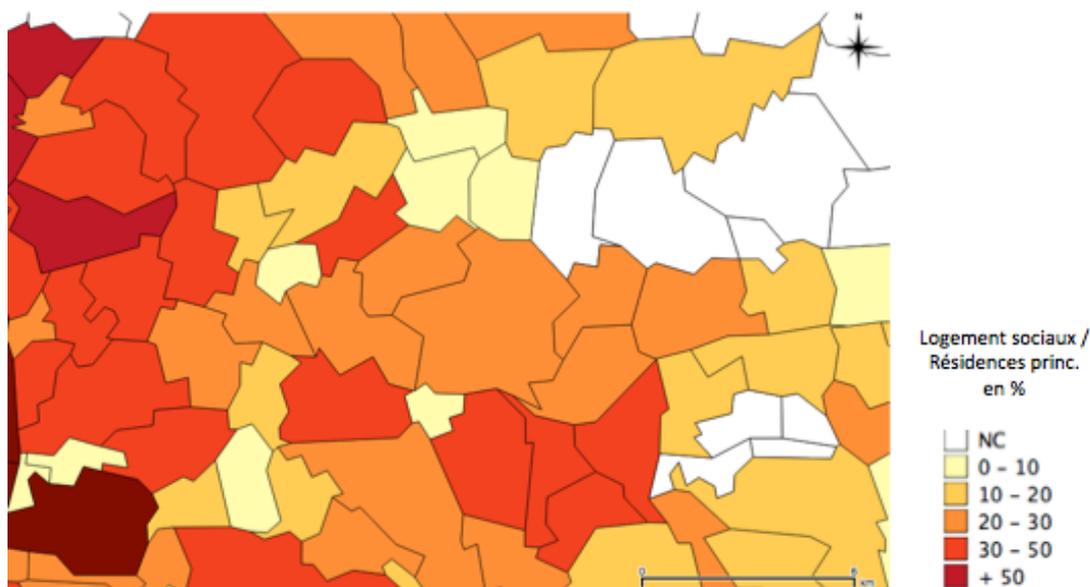
3.4 Le parc social face aux évolutions sociodémographiques

Les données contenues dans cette partie sont tirées du diagnostic du Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de Marne et Chantereine réalisé en 2014, sauf mention contraire.

3.4.1 Une bonne production de logements, mais un risque d'inadéquation face à la demande

4 800 logements locatifs sociaux étaient enregistrés à Chelles en 2014 sur près de 6 800 que comptait la Communauté d'Agglomération de Marne et Chantereine. **Le taux de logements sociaux SRU était ainsi de 22,5%** à Chelles, inférieur au taux SRU de 25% désormais requis à l'horizon 2025 que Brou-sur-Chantereine (31,4%) et Vaires-sur-Marne (25,1%) dépassent déjà.

Proportion de logements sociaux en 2011



Source : RPLS 2011, RP INSEE 2011

Cependant, le rythme de constructions de logements sociaux à Chelles est important et le taux de logements sociaux ne cesse d'augmenter depuis 2006. Le stock de logements

sociaux¹² a ainsi augmenté de 559 logements entre 2007 et 2013 sur la commune, passant de 20,8% à 22%, pour 740 constructions.

La commune répondait ainsi parfaitement aux objectifs définis dans le PLH précédent 2007/2012 avec la livraison de 123 logements sociaux en moyenne par an, pour un objectif de 118.

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Brou-sur-Chantereine	0	0	69	1	0	0	0	0	0	0
Chelles	190	209	95	79	134	33	147	148	90	90
Coutry	10	21	0	40	0	0	71	0	0	0
Vaires-sur-Marne	38	24	116	24	0	0	0	3	20	0
CAMC	238	254	280	144	134	33	218	151	110	90

Suivi de production de logements

Source : Diagnostic Programme Local de l'Habitat 2014, Communauté d'Agglomération Marne et Chantereine

Malgré cette offre importante et en constante progression, la commune peine à répondre à une demande sociale de plus en plus pressante. Le marché du parc social est ainsi très tendu, en atteste les très faibles taux de vacance (1,5% en 2012) et de rotation (6,8%), tous deux bien inférieurs aux moyennes départementales (de 3,3% et 8,9%).

Depuis la fin du précédent PLH, le niveau de construction de logements sociaux continue sa dynamique avec 475 logements prévus entre 2013 et 2016.

Les prochaines constructions devraient répondre aux évolutions de la structure de la population en proposant plus particulièrement :

- des logements de petite taille pour une population jeune (étudiants, premier emploi) qui cherche à décohabiter, et dont la part augmente ;
- des logements adaptés aux personnes âgées dont la fragilisation sociale et l'individualisation augmentent ;
- des logements à bas loyers, pour répondre à un niveau de revenu qui se détériore.

3.4.2 Des disparités constatées dans la localisation des logements sociaux

16 bailleurs sociaux se partagent le parc de logements sociaux dans la Communauté d'Agglomération de Marne et Chantereine, dont 12 à Chelles.

Marne et Chantereine Habitat est le premier bailleur de l'agglomération. Créé en 1959, initialement office HLM de Chelles, transformé en OPAC (Office Public d'Aménagement et de Construction) en 1999, puis en Office Public de l'Habitat (O.P.H.) en 2007, et rattaché à la communauté d'agglomération de Marne et Chantereine en 2008, Marne et Chantereine Habitat exerce son activité sur le territoire de Marne et Chantereine et sur les territoires avoisinants du Val Maubuée et de Marne-la-Vallée. Ce bailleur gère 52% des logements sociaux à Chelles.

¹² Contrairement à la production de logements sociaux, l'évolution du stock ne prend en compte que les logements supplémentaires mis sur le marché, éliminant les logements regroupés, déconventionnés, détruits ou vendus.

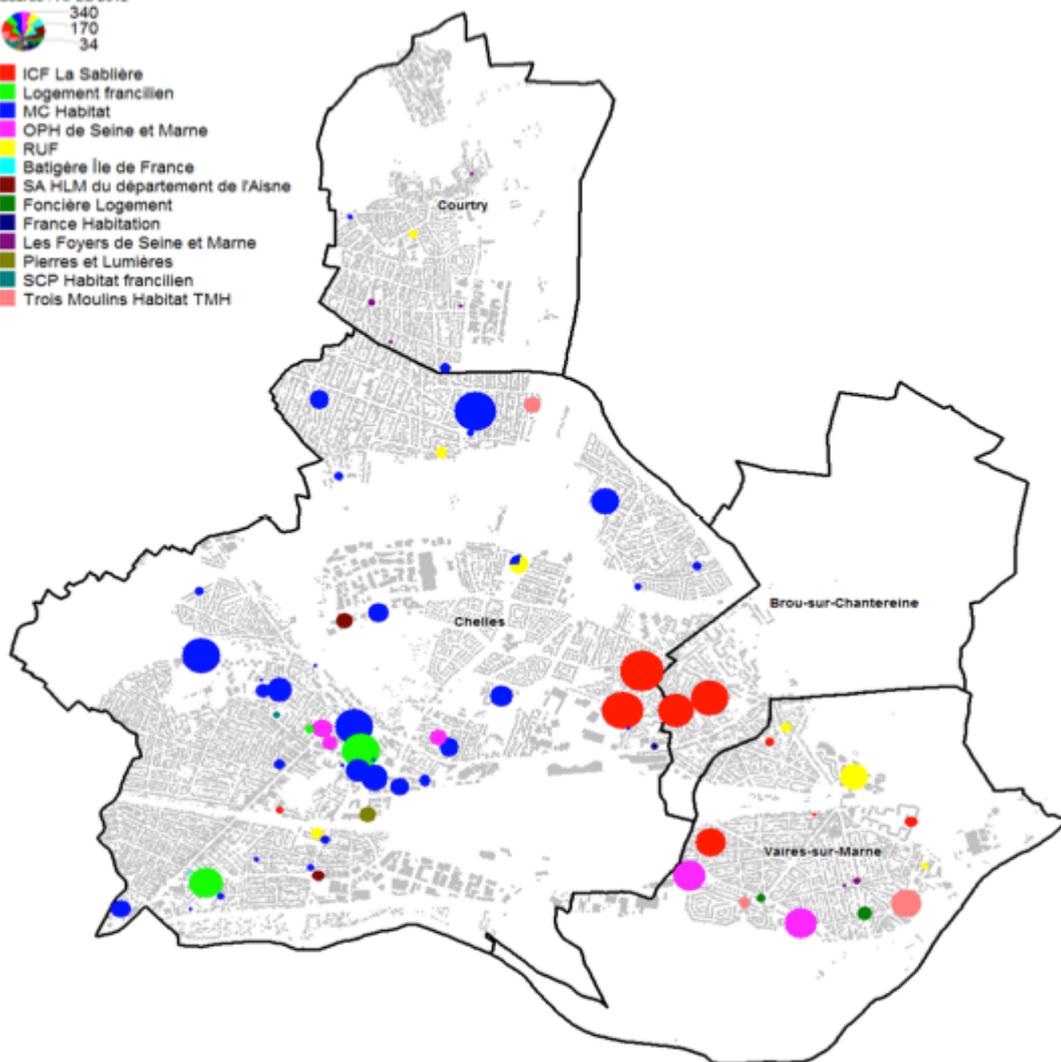
Le second bailleur locatif social, pour des raisons historiques, compte tenu de l'implantation du nœud ferroviaire sur le territoire, est ICF La Sablière, orienté sur la réponse aux besoins des salariés de la SNCF.

Répartition du parc de logements sociaux par bailleurs

Source : RPLS 2012



- ICF La Sablière
- Logement francilien
- MC Habitat
- OPH de Seine et Marne
- RUF
- Batigère Île de France
- SA HLM du département de l'Aisne
- Foncière Logement
- France Habitation
- Les Foyers de Seine et Marne
- Pierres et Lumières
- SCP Habitat francilien
- Trois Moulins Habitat TMH



Source : Diagnostic Programme Local de l'Habitat 2014, Communauté d'Agglomération Marne et Chantereine

Au sein de la commune, **d'importantes disparités dans la localisation des logements sociaux** sont constatées. Le « *Centre-Ville* » regroupe ainsi le plus de logements sociaux, où plusieurs bailleurs ont développé ces logements sur une zone assez vaste.

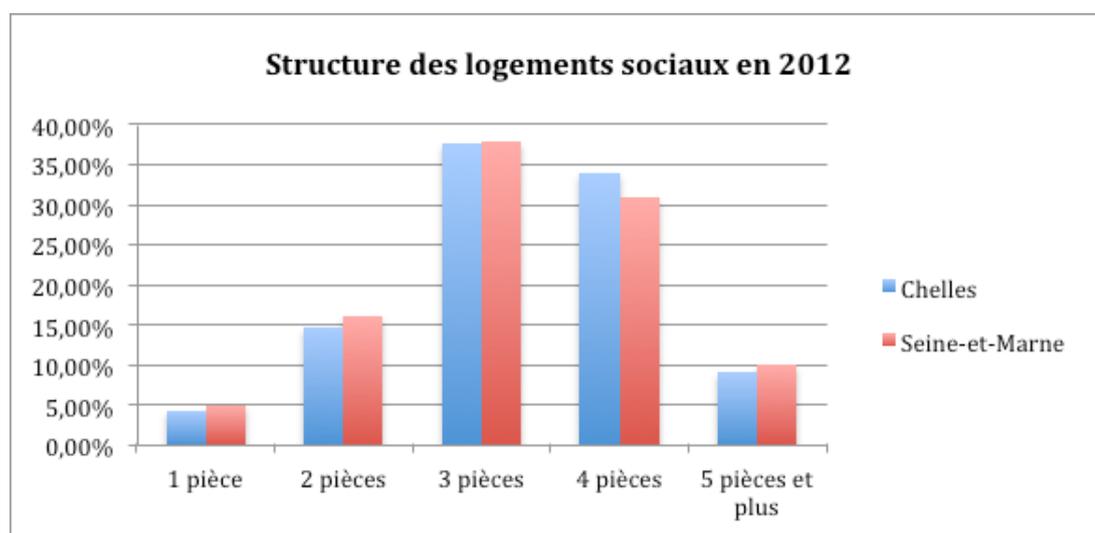
A l'inverse dans les autres quartiers, les logements sociaux sont répartis de façon beaucoup plus denses formant grands ensembles et cités.

3.4.3 Des logements sociaux inadaptés

Le parc locatif social chellois est caractérisé par une part de plus en plus importante de logements collectifs. D'après les données RPLS¹³ 2012, les logements locatifs individuels représentaient 18% des logements sociaux, une proportion qui a chuté à 10% d'après les données RPLS 2013 (Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux). Malgré ce fort développement de logements collectifs, les résidences restent relativement grandes.

En effet, l'offre de logements sociaux à Chelles est composée à 72% de logements de 3 – 4 pièces, une proportion nettement plus importante que pour l'ensemble des logements classiques de la commune. La proportion de logements sociaux de 4 pièces était même supérieure à la moyenne départementale (34% contre 31%).

A l'inverse, la part de petits logements sociaux (1 – 2 pièces) et de plus de 5 pièces était inférieure à la moyenne départementale et à la proportion dans les logements classiques.



Source : RPLS 2012

Face aux évolutions démographiques, à la fragilisation et l'individualisation des ménages, la structure du parc de logements sociaux semble être assez inadéquate, à l'image du parc de logements dans sa globalité.

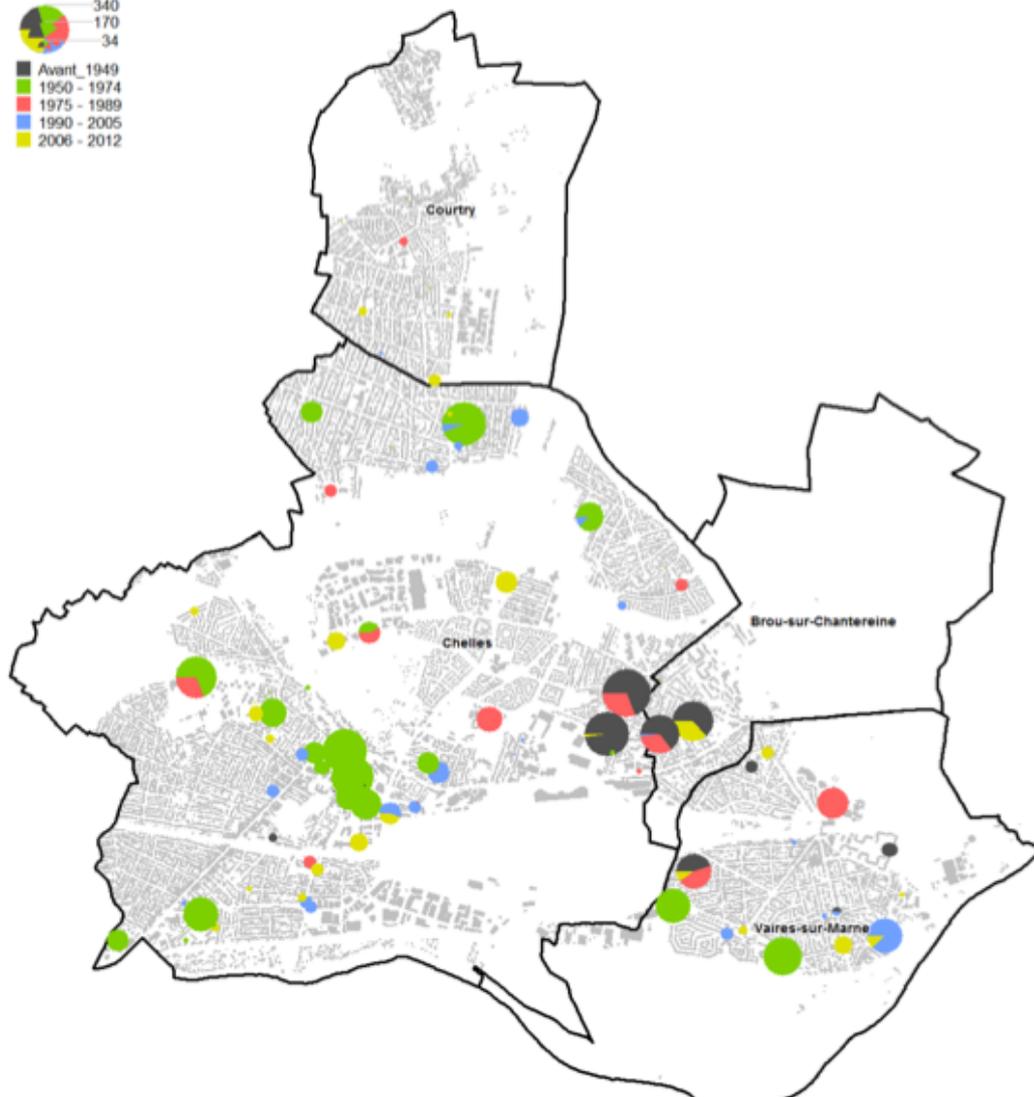
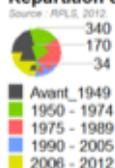
3.4.4 Le parc social face à la précarité énergétique

En 2012, le parc de logement social de Chelles était constitué aux deux tiers par des logements construits avant 1975, c'est-à-dire avant les premières normes et réglementations énergétiques. Construits avant 1946, les « cités cheminotes » constituées de logements individuels sont encore présentes sur Chelles (et encore davantage sur Brou-sur-Chantereine) et participent aux 13% de logements sociaux créés avant 1946. Cette proportion est plus importante pour les logements sociaux que pour l'ensemble des logements (11%).

¹³ Répertoire du parc locatif social des bailleurs sociaux de la DRIEA Ile-de-France.

Malgré une expansion importante du parc de logements sociaux ces dernières années, les résidences construites après 2006 ne représentent que 11% du parc social, contre 63% à Courtry.

Répartition du parc locatif social par époque de construction



Source : Diagnostic Programme Local de l'Habitat 2014, Communauté d'Agglomération Marne et Chantereine

La relative ancienneté du parc social, notamment à Chelles, entraîne d'importants enjeux de rénovation et d'amélioration énergétique. Il apparaît ainsi que le ratio de consommation par logement du parc HLM des villes de Chelles, Brou et Vaires-sur-Marne est plus élevé que le référent régional sur le parc individuel et collectif. L'impact de la réglementation thermique est particulièrement visible sur la ville de Courtry dont le parc social est très récent.

A Chelles, le Programme Local de l'Habitat a identifié deux secteurs prioritaires pour l'amélioration énergétique :

- les Cités Cheminotes ;
- la résidence Gambetta du Logement Francilien.

3.4.5 Des inquiétudes vis-à-vis de l'évolution de l'occupation du parc social

Alors que les inégalités sociales et de revenus augmentent à toutes les échelles, la fragilisation de la population du parc social constitue un risque important pour la mixité sociale dans la commune et entre les quartiers.

Les occupants du parc social chellois montrent des risques d'accroissement de cette précarisation plus marqués que dans le reste de l'Île de France et de la Seine-et-Marne :

- une part des ménages monoparentaux supérieure à la moyenne régionale ;
- une sur-occupation des logements par rapport à la moyenne départementale, témoignant des fortes tensions sur le marché et de l'inadéquation des logements ;
- un revenu médian inférieur au revenu francilien, et largement inférieur aux communes voisines.

Estimation de la fragilité de l'occupation du parc social en 2011 à l'échelle communale

	% de ménages monoparentaux	Nombre de pers. par pièce	Médiane de revenu par unité de consommation
<i>Ile de France</i>	17,3	0,77	14 884
<i>Seine et Marne</i>	22,0	0,70	13 084
Brou-sur-Chantereine	18,5	0,72	16 808
Chelles	20,6	0,75	13 413
Courtry	24,6	0,69	13 989
Vaires-sur-Marne	21,3	0,68	15 424
CAMC	20,6	0,73	14 068

Source : Filocom 2011, MEDDM, selon DGFIP

Selon le Programme Local de l'Habitat, certains secteurs à Chelles nécessitent ainsi une attention toute particulière quant aux risques de fragilisation de la population du parc social : la Noue-Brossard, Grande Prairie, Schweitzer-Laennec et Turgot.

De forts enjeux pour maintenir la mixité sociale au sein des quartiers chellois se posent alors, face à l'évolution de l'occupation du parc. Pour répondre à cela, l'adéquation des structures de logements aux évolutions démographiques et sociales de la population semble primordiale.

3.5 Un marché de l'immobilier sous tension

3.5.1 Une forte augmentation des prix dans le parc privé

En présentant une offre de logements proche de celle de l'agglomération parisienne, mais avec une population dont les revenus sont moins importants, le marché de l'immobilier sur la commune de Chelles se positionne entre les marchés de petite couronne et de grande couronne.

Les prix du marché immobilier restent ainsi en retrait par rapport au marché parisien, mais suivent les tendances évolutives de ce dernier.

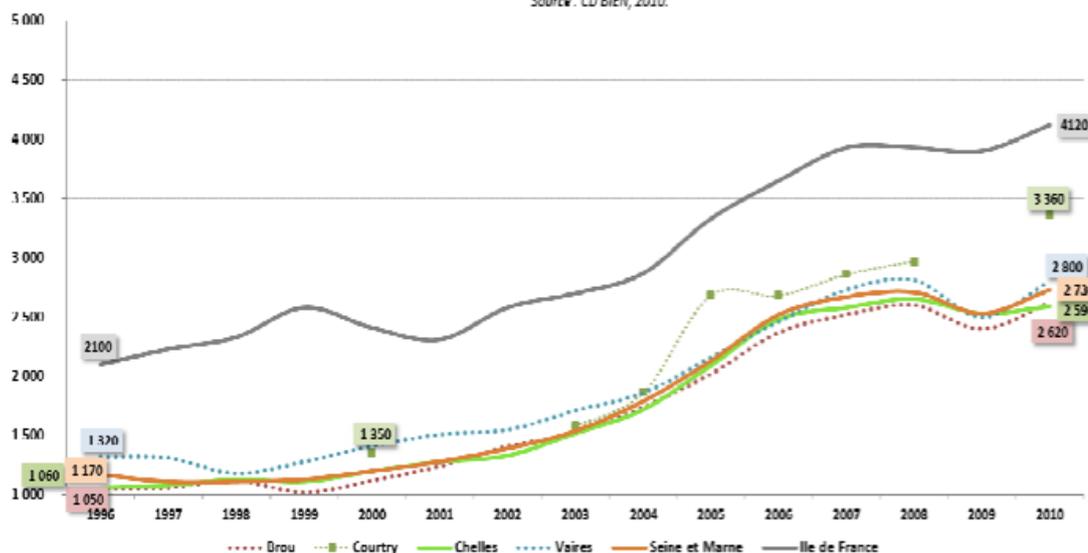
3.5.1.1 L'immobilier ancien

Selon le diagnostic du Programme Local de l'Habitat, en 2010, le prix médian des appartements anciens était de 2 590 euros au m², semblable à celui de la Seine-et-Marne (2 730 euros), mais bien inférieur à la moyenne régionale dont le niveau est fortement tiré par Paris (4 120 euros). Toutefois, depuis la fin des années 1990, **les prix du marché chellois ont augmenté plus vite qu'en moyenne dans l'Ile-de-France** (+144% entre 1996 et 2010 à Chelles, contre +96% en Ile de France et +133% en Seine-et-Marne).

N.B. : l'absence de point sur le graphique indique un volume non significatif.

Prix médian au m² des appartements anciens

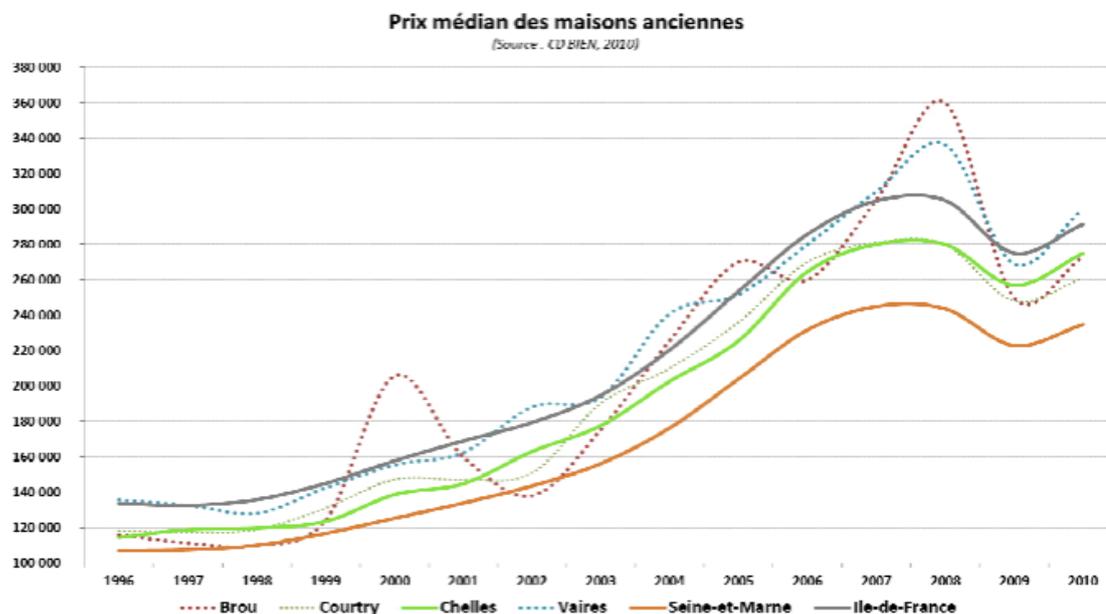
Source : CD BIEN, 2010.



Source : Diagnostic Programme Local de l'Habitat 2014, Communauté d'Agglomération Marne et Chanteraine

Ces caractéristiques du marché chellois sont également constatées sur les ventes de maisons anciennes. Le prix médian pour une maison ancienne s'élève à environ 280 000 euros, entre celui du département (235 000 euros) et celui de la région (300 000 euros), avec des évolutions quasi identiques.

Ainsi, sur le marché des logements anciens, Chelles est moins valorisée que les communes de petite couronne, mais davantage que l'est de la deuxième. De plus, depuis 2009, la tendance à la baisse des prix est moins importante à Chelles que dans le reste de la Seine-et-Marne.



Source : Diagnostic Programme Local de l'Habitat 2014, Communauté d'Agglomération Marne et Chanteraine

3.5.1.2 Les nouvelles constructions

Même s'il ne représente pas la majorité des transactions, le volume de vente d'appartements a explosé ces dernières années en lien avec les nombreuses constructions de logements collectifs réalisées sur la commune. La construction de maisons neuves est trop insuffisante pour en tirer des conclusions.

La commune concentre plus des trois-quarts des ventes faites sur le territoire communautaire, le reste étant réalisé à Vaires-sur-Marne (le peu de transactions réalisées ne permet pas de préciser un prix médian très fiable).

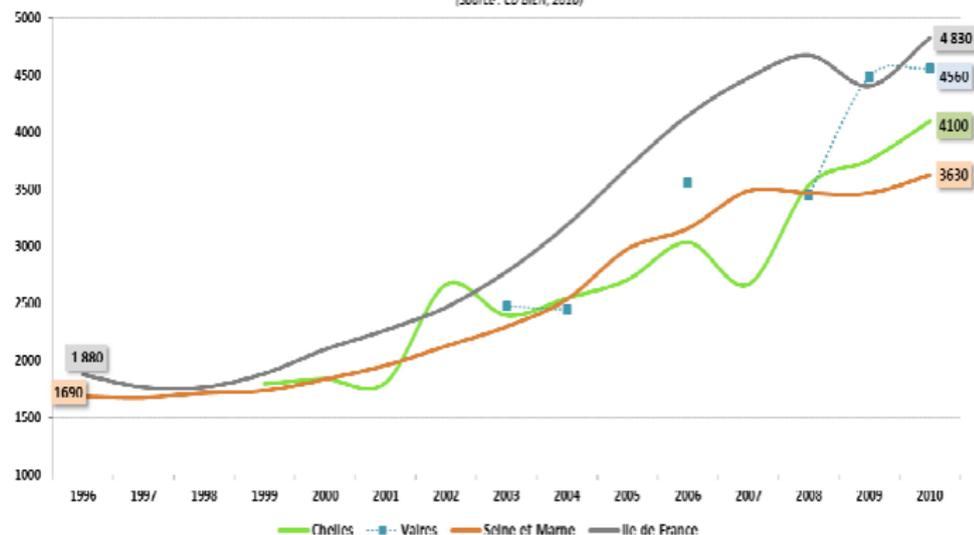
Après de nombreuses fluctuations dans le prix médian des appartements neufs à Chelles, le niveau de prix a explosé depuis 2007 et a considérablement dépassé le prix médian départemental. **A Chelles en 2010, un appartement neuf valait 4 100 euros au m²**, contre 3 630 en Seine-et-Marne et 4 830 en Ile-de-France.

La position de Chelles entre l'agglomération parisienne et la grande couronne est ainsi d'autant plus visible sur le marché des appartements neufs avec des prix moyens, mais une forte augmentation.

N.B. : l'absence de point sur le graphique indique un volume non significatif.

Prix médian au m² des appartements neufs

(Source : CD BIEN, 2010)

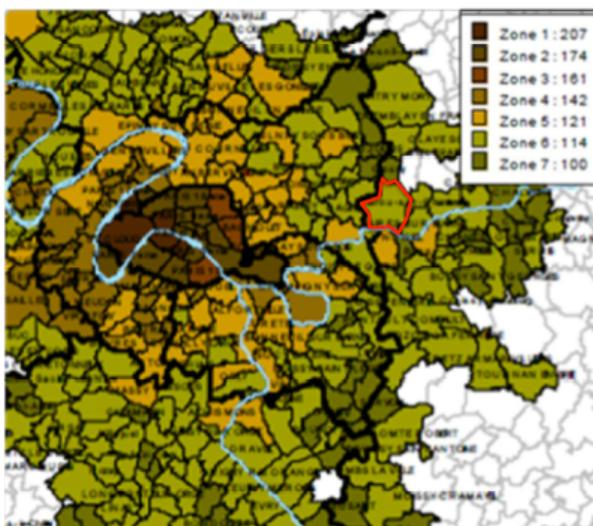


4. Source : Diagnostic Programme Local de l'Habitat 2014, Communauté d'Agglomération Marne et Charteraine

4.1.1.1 Un niveau de loyer plus modéré

Le niveau de loyer (relocation ou location nouvelle) est plus homogène sur l'ensemble des territoires à l'est de la première couronne, même si Torcy et Champs-sur-Marne se démarquent par des niveaux plus élevés. Dans la Communauté d'Agglomération de Marne et Charteraine, le loyer médian était de **14,6 euros au m²**, mais jusqu'à 22 euros pour les T1, traduisant les fortes pressions du marché pour ces logements dont le **niveau de prix a augmenté de 40%** entre 2006 et 2012.

Loyer moyen dans l'agglomération parisienne au 1^{er} janvier 2012 (€/m²)



Source : Diagnostic Programme Local de l'Habitat 2014, Communauté d'Agglomération Marne et Charteraine

4.1.1.2 Des acquéreurs plutôt favorisés

Les caractéristiques des nouveaux acquéreurs de biens immobiliers correspondent aux évolutions sociodémographiques sur la commune de Chelles. Près de 40% des acquéreurs occupent des professions intermédiaires et près de 20% sont des cadres. Malgré des prix moins forts que dans le reste de l'agglomération parisienne, les catégories socioprofessionnelles les moins favorisées semblent avoir des difficultés pour accéder à la propriété.

De plus, 58% des acheteurs ont moins de 40 ans et 70% moins de 50 ans. Ceci contribue, d'une part, à la proportion de jeunes dans la population (acquéreurs avec enfants), mais, d'autre part, cette proportion accentue les risques de vieillissement de la population.

Toutefois, moins de 10% de retraités et de personnes âgées de plus de 60 ans sont devenus propriétaires à Chelles en 2012. La commune attire donc principalement la population active, ce qui est assez conforme aux communes de banlieue de la zone d'emploi parisienne.

4.1.2 Les prix du parc social face à la paupérisation de ces occupants

Le parc locatif social, à l'échelle de l'intercommunalité, se caractérise par des niveaux de loyers moyens dans le parc existant, inférieurs au loyer moyen départemental qui s'expliquent par l'ancienneté du parc social. Il convient de noter que comme souvent, les loyers accessoires ont pour conséquence d'augmenter les niveaux de loyers particulièrement dans le parc récent et que le parc le plus récent (2006-2012) présente les niveaux de loyers moyens les plus élevés, quels que soient les financements.

Niveaux de loyers moyens au m ²	Avant 1949	1950-1974	1975-1989	1990-2005	2006-2012	Total général
Loyers moyens au m ² (loyer principal / surface habitable)	5,98	4,95	5,12	7,01	7,32	5,70
Loyers moyens au m ² (loyer principal et accessoire) / surface habitable)	6,31	5,39	5,42	7,58	7,85	6,13
Nombre de logements	1 062	2 734	833	804	805	6 238

Source : Diagnostic Programme Local de l'Habitat 2014, Communauté d'Agglomération Marne et Chanteraine

Alors que les inégalités de revenus s'accroissent et que les ménages se fragilisent, d'autant plus dans le parc social, l'augmentation des niveaux de loyers des nouvelles constructions pourrait entraîner une certaine perte de mixité sociale dans les quartiers, et réduire les opportunités de développement du parcours résidentiel des individus.

Aujourd'hui, le parc social devient la cible des locataires du parc privé et des personnes en échec de l'accession.

4.2 Les politiques de la ville et de l'habitat en réponse aux pressions démographiques

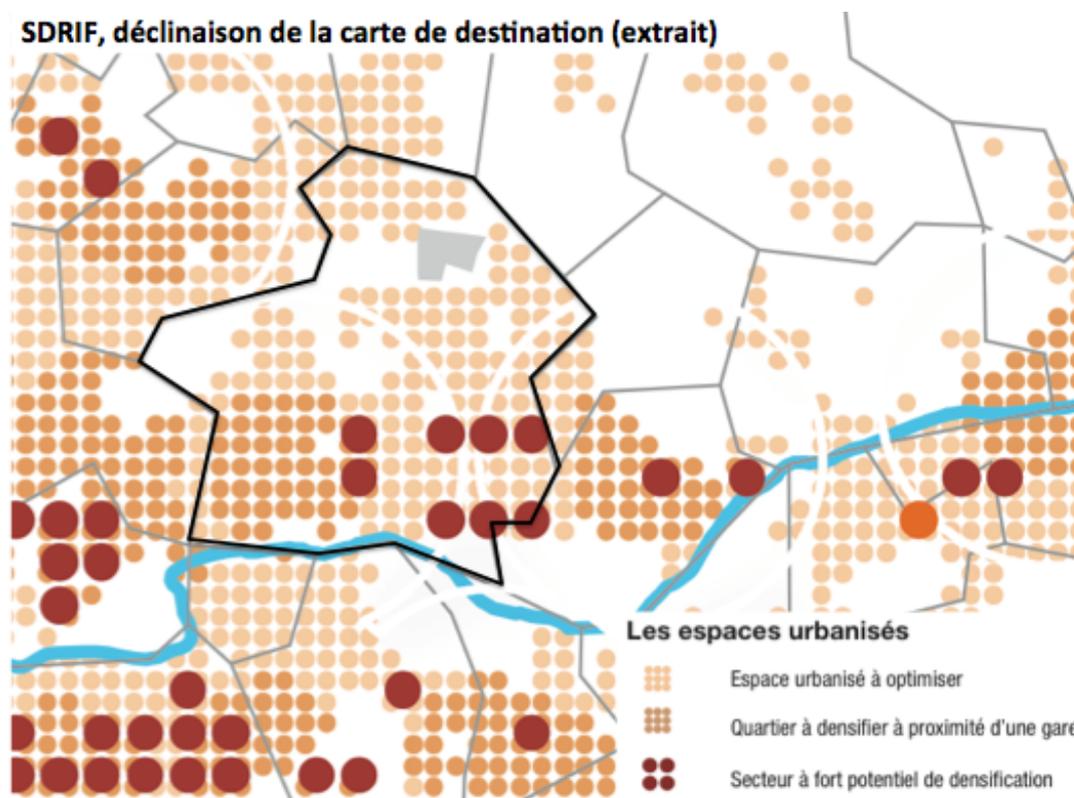
4.2.1 Objectifs du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)

L'Ile-de-France est fortement marquée par des difficultés d'accès au logement, face à la faiblesse d'une nouvelle offre et la fragilisation de sa population. Le SDRIF, conscient du besoin d'équilibrer son territoire socialement, économiquement et démographiquement, porte le projet ambitieux de développer 70 000 logements et 28 000 emplois par an d'ici 2030.

Le territoire de la Communauté d'Agglomération de Marne et Chanteraine, et particulièrement de Chelles qui accueillera une gare du Grand Paris Express, sont considérés comme un pôle de centralité appartenant au Territoire d'Intérêt Métropolitain de la vallée de la Marne.

La territorialisation de l'objectif du Grand Paris sur Marne et Chanteraine fait état d'un objectif de **540 logements par an : 300 pour Chelles**, 189 pour Vaires-sur-Marne et donc 51 distribués entre Courtry et Brou-sur-Chanteraine.

SDRIF, déclinaison de la carte de destination (extrait)



Sur Chelles, les trois secteurs de densification définis par le SDRIF sont présents :

- les espaces urbanisés à optimiser (dans lesquels est souhaitée une augmentation de 10% à l'horizon 2030 de la densité moyenne des espaces d'habitat) ;
- les quartiers à densifier à proximité des gares (rayon de l'ordre de 1 000 mètres autour d'une gare ferroviaire – ici Vaires et Chelles – dans lequel est souhaitée une augmentation de 10% à l'horizon 2030 de la densité moyenne des espaces d'habitat) ;
- les secteurs à fort potentiel de densification (secteurs offrant un potentiel de mutation majeur qui ne doit pas être compromis. Ils doivent être le lieu d'efforts accrus en matière de densification du tissu urbain, tant dans les secteurs d'habitat que dans ceux réservés aux activités).

Le SDRIF précise également qu'une partie des constructions s'adressera plus particulièrement aux étudiants en développant l'offre sociale pour ce public, aux personnes âgées et/ou handicapées, et aux jeunes travailleurs, apprentis et salariés. Le développement d'une offre d'hébergement d'urgence et temporaire doit également être mis en œuvre à l'échelle régionale.

4.2.2 Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération de Marne et Chantierine

La Communauté d'Agglomération et ses quatre communes se sont engagées dans l'élaboration et la mise en œuvre d'un premier Programme Local de l'habitat, adopté fin 2007 pour la période 2007-2013, dont les objectifs en termes de construction de logements ont été respectés, et même dépassés (+ 4 000 habitants par rapport aux objectifs fixés, un niveau de construction annuel de 552 logements contre 540 fixés, mais seulement entre 2007 et 2009).

Par délibération du 24 octobre 2012, la Communauté d'Agglomération de Marne et Chantierine a souhaité lancer l'élaboration de son deuxième Programme Local de l'Habitat (2015-2021) qui devra respecter les objectifs définis par le SDRIF et donc maintenir les 540 logements par an, dont **300 sur Chelles**.

Pour le reste, les enjeux du territoire reposent sur :

- l'adaptation des logements et des équipements aux évolutions de la structure de la population et aux nouvelles demandes ;
- l'amélioration des parcours résidentiels en maîtrisant la production de logements, y compris sociaux, et donc le niveau des prix ;
- le développement de la mixité sociale et l'équilibre emploi/habitat ;
- l'anticipation foncière dans un contexte de renouvellement urbain de plus en plus présent.

Sur ce dernier point, les acteurs du PLH estiment que les dispositions foncières identifiées (Fond Saint Denis, Triage Nord, Castermant...) permettront de réaliser les objectifs jusqu'en 2017 ou 2018, mais pas au-delà, ce qui demandera, sur le long terme, une certaine densification, conforme aux objectifs du SDRIF.

4.2.3 Interventions de l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF)

En 2007 puis par un avenant de 2009, la ville de Chelles, associée à la Communauté d'Agglomération de Marne et Chantereine, a établi une convention d'intervention de l'EPFIF.

Ciblées sur **5 sites**, ces interventions permettront à terme la réalisation d'**au moins 1 200 logements**, avec commerces et petits programmes d'activités complémentaires :

- sur l'îlot Castermant, la mission consiste à acquérir 1,8 ha qui constitueront avec les terrains publics voisins l'assiette d'un projet d'aménagement, pouvant accueillir un programme de logements principalement ;
- sur le site du Fonds Saint-Denis (20 ha environ), l'objectif est de maîtriser les terrains privés en vue de son urbanisation future ;
- des interventions sur 3 autres sites (entrée de ville par la RN34, gazomètres de l'avenue Meunier et chemin de Chantereine) permettront là aussi la réalisation d'opérations de logements.

La priorité des interventions de l'EPFIF concerne l'accroissement de l'offre de logements, en particulier le logement locatif social avec une vigilance particulière sur la densité des opérations de logements :

- 30 % pour les opérations organisées et de taille importante (compte tenu des objectifs du SDRIF) ;
- 50 % pour les opérations diffuses et pour les opérations dans les communes relevant de l'article 55 de la loi SRU dont Chelles.

4.2.4 La géographie prioritaire

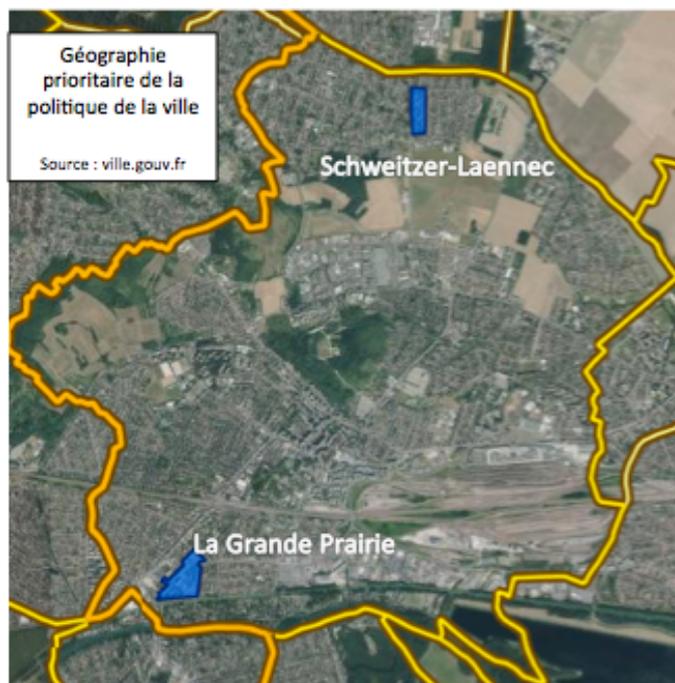
Avant 2015, Chelles comprenait deux secteurs intégrés aux politiques de la ville :

- la zone urbaine sensible de la Grande Prairie, au sud de la commune ;
- le quartier des Coudreaux disposant d'un Contrat urbain de cohésion sociale (CUCS).

Définis par le décret n° 2014-1750 du 30 décembre 2014, les périmètres des nouveaux quartiers prioritaires de la politique de la ville viennent se substituer aux zones urbaines sensibles (ZUS) et aux quartiers en contrat urbain de cohésion sociale (CUCS) depuis le 1^{er} janvier 2015.

Désormais, les secteurs inscrits au titre des Quartiers Prioritaires sont :

- celui de la **Grande Prairie**, dont le périmètre est calqué sur celui de l'ancienne ZUS ;
- le secteur **Schweitzer – Laennec** au sein du quartier des Coudreaux.



4.2.5 Le Programme d'intérêt Général « Atout Rénovation »

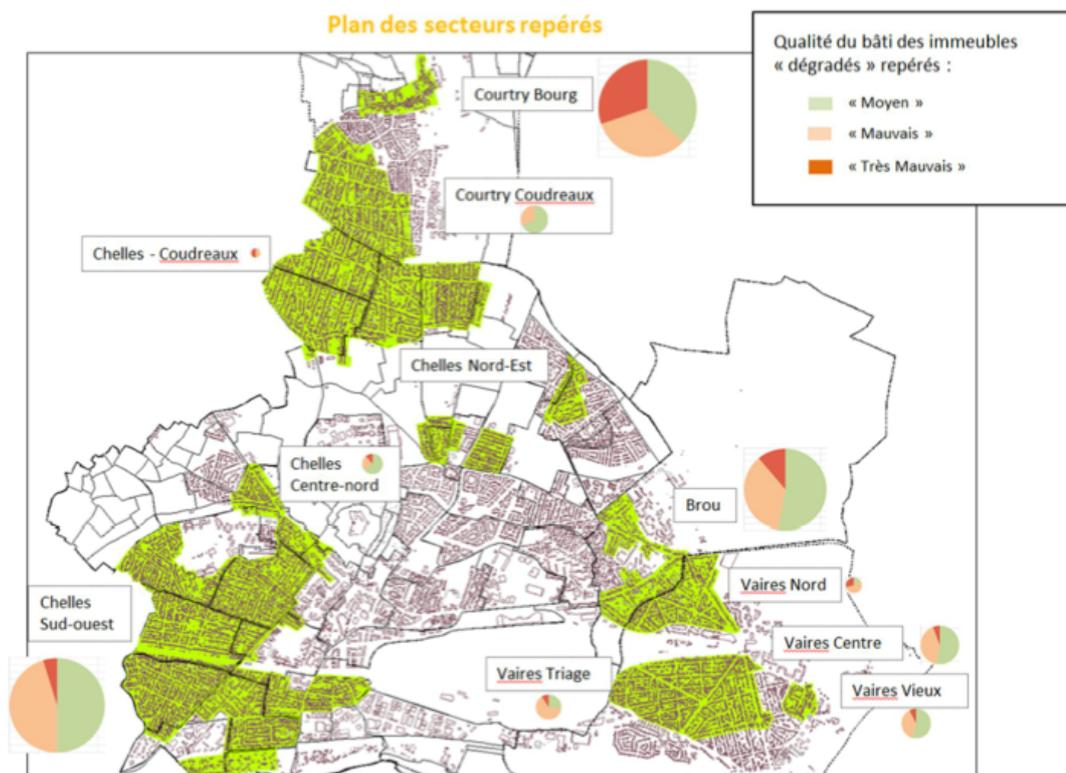
Le PIG « Atout Rénovation » est un outil incitatif qui traite des problèmes spécifiques en matière d'amélioration de l'habitat, indépendamment d'actions globales de développement d'un territoire ou de requalification d'un quartier.

Il vise à soutenir et accompagner les projets de travaux d'amélioration de logements privés, sur la base des priorités d'intervention de la Communauté d'Agglomération Marne et Chanteraine et de ses partenaires (ANAH, Etat).

L'objectif quantitatif est d'impacter **53 logements par an jusqu'en 2017**. Les priorités d'intervention sont les suivantes sur le territoire :

- l'amélioration des performances énergétiques du logement ;
- l'adaptation des logements pour les personnes en perte d'autonomie ;
- le maintien d'une offre de logements locatifs de qualité à un coût accessible ;
- la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.

Le Programme d'Intérêt Général intégrant le programme national « Habiter mieux » de l'Etat lie l'amélioration de l'habitat et de la performance énergétique dans les logements occupés par des ménages à revenus modestes.



Source : Etude pré-opérationnelle d'opération programmée d'amélioration du parc privé de logement, 2011

4.3 L'accueil et l'habitat des gens du voyage

Certaines des familles sont installées dans différents secteurs du territoire dans des conditions difficiles (problèmes d'insalubrité et de pauvreté, délinquance, analphabétisme, constructions illicites...) et sont, parfois, propriétaires du terrain occupé. Pour la plupart, les conditions de vie des familles sont indignes et nécessitent un relogement. Le Programme Local de l'Habitat intercommunal de 2014 confirme le besoin d'un projet de relogement concerté avec les familles sur le territoire.

En ce qui concerne les obligations liées au Schéma Départemental des Gens du Voyage, une aire d'accueil de **28 places** à Chelles est en cours de réalisation (phase pré-opérationnelle avec le lancement de la déclaration d'utilité publique).

4.4 Synthèse : adapter l'offre de logements aux pressions métropolitaines

Le parc de logement a largement su répondre à la demande liée aux évolutions démographiques avec près de 250 logements créés par an depuis 1968.

Même si les capacités foncières sont aujourd'hui limitées, le potentiel de densification est important. Depuis 2000, la majeure partie des constructions est ainsi réalisée en collectif, permettant l'accueil de nouvelles populations. Les objectifs fixés par le PLH précédent, en termes d'accueil de population et de constructions de logements, ont ainsi été atteints et même dépassés.

Chelles présente un parc de logement relativement neuf, illustrant son dynamisme en matière de constructions. En tenant compte de la typologie des logements, la ville se place à nouveau comme un territoire à la limite de l'agglomération parisienne. Le parc se compose essentiellement de logements de 3 à 4 pièces, avec une part importante de maisons et d'appartements plus récents, principalement occupés par leurs propriétaires.

Cependant, face aux évolutions de la structure des ménages, la structure des logements semble inadaptée.

Sur le marché immobilier, les prix, s'ils restent bien en deçà du niveau parisien, suivent largement les évolutions de celui-ci alors même que « l'effet gare du Grand Paris » ne se ressent pas encore totalement sur les marchés. L'accession à la propriété devient ainsi possible pour des ménages favorisés, ce qui entraîne à la fois des évolutions sociales au sein de la population et le creusement des inégalités face au logement.

Dans ce contexte, les pressions sur le parc social augmentent. Malgré une production importante, l'offre peine à satisfaire la demande, tant en quantité qu'en qualité. La structure des logements est, de nouveau, peu en adéquation avec des ménages dont la taille diminue.

Face à ces difficultés et à la forte pression immobilière, une partie des ménages pourrait se tourner vers des biens potentiellement indignes présentant surtout une précarité énergétique, expliquant une vacance relativement faible. La réhabilitation des constructions existantes, en favorisant de hautes performances énergétiques, semble un levier important pour maintenir la qualité du parc de logements.

Alors que l'Etat demande la construction de 300 logements par an sur la commune dans le cadre de la révision du PLH, et que le SDRIF exige une augmentation de la densité sur une grande partie du territoire, la commune entame des projets d'aménagement d'envergure et programme d'ici 2017 près de 2 000 logements notamment dans le cadre de ZAC.

Le défis du PLU sont alors de :

- produire des logements adaptés en poursuivant l'amélioration du parc dans une démarche de développement durable, en anticipant et en répondant aux besoins spécifiques, tout en permettant le développement d'une offre adéquate pour l'attractivité de nouvelles populations ;
- répondre aux objectifs du SDRIF en mettant en place une densité différenciée par secteurs, affirmant son rôle de ville-centre et maîtrisant plus efficacement la construction dans les zones pavillonnaires notamment ;

- veiller au maintien de la diversité, de la qualité et d'une vie de quartier, ainsi qu'à la conception d'une ville plus durable.

De nouvelles pistes de réflexion sont également à étudier pour répondre à l'évolution des besoins des Chellois :

- des petits logements pour les étudiants et les jeunes actifs ;
- des logements locatifs ou en accession à des prix maîtrisés (T3-T4) pour permettre aux jeunes ménages de rester à Chelles ;
- des petits logements adaptés pour les personnes âgées.

5. Des défis importants pour l'offre d'équipements et de services

5.1 Globalement, des équipements saturés

La commune est dotée d'un niveau d'équipements important pour répondre aux besoins liés à l'augmentation de la population, en termes d'équipements scolaires, de santé, socio-culturels ou bien encore sportifs.

L'organisation urbaine éclatée en plusieurs quartiers a rendu nécessaire cette multiplication des équipements permettant d'offrir aux habitants une proximité concourant à une bonne qualité de vie. Le quartier excentré des Coudreaux dispose ainsi d'une mairie annexe créant ainsi une seconde polarité administrative.

Mais face à une forte croissance démographique, nombre d'équipements sont aujourd'hui à la limite de la saturation, notamment pour les équipements scolaires et les équipements sportifs.

L'augmentation prévisible de la population liée aux aménagements de quartiers autour des futurs projets de transports en commun, notamment la desserte par le Grand Paris Express, va générer des besoins supplémentaires qu'il est dès aujourd'hui nécessaire d'anticiper. Une programmation d'équipements à créer pourrait être développée dans le CDT de Marne et Chantierine en tenant compte des estimations démographiques.

5.2 Les services à la personne face aux évolutions démographiques

5.2.1 Une nécessaire adéquation pour l'accueil de la petite enfance

La commune bénéficie de **10 structures d'accueil** pour la petite enfance comprenant :

- 8 crèches collectives permettant d'accueillir environ 370 enfants. En 2015, la ville ne peut répondre qu'à un tiers des demandes d'accueil en crèche ;
- 1 crèche municipale familiale : ce mode d'accueil allie accueil individualisé (accueil au domicile d'une assistante maternelle agréée) et collectif (espace commun mis à disposition des assistantes maternelles).

En complément, Chelles bénéficie d'un **Relais Assistante Maternelles** qui regroupe 317 assistantes maternelles (en 2015) ainsi que d'une Maison Départementale des Solidarités.

Informations manquantes : nombre de berceaux dans les crèches collectives et familiale, nombre d'enfants accueillis en crèche familiale, nombre d'enfants gardés par les Assistantes maternelles.

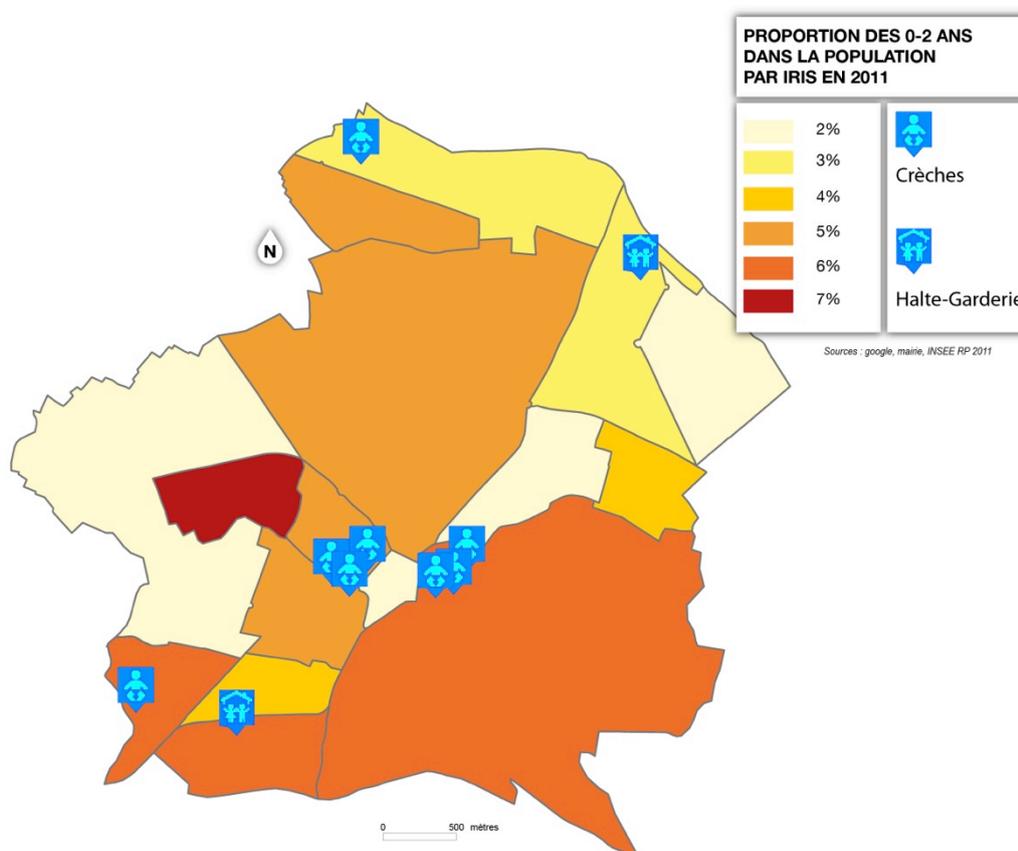
Face au solde naturel très important que connaît la commune, de forts enjeux reposent sur l'offre d'équipements de petite enfance en tenant compte de l'évolution des structures familiales et des modes de vie, pour répondre aux besoins des parents et les aider à

concilier vie professionnelle et vie familiale. Des projets de développement de nouvelles formes d'accueil, comme les Maisons d'Accueils Maternelles et les micro-crèches pourraient être un moyen de compléter **une offre insuffisante**.

Les infrastructures d'accueil pour la petite enfance sont inégalement réparties sur le territoire mais leur localisation semble assez adéquate avec la demande :

- les « *Coudreaux* » ne possèdent que 2 structures d'accueil mais présentent une fiable proportion d'enfants âgés de moins de 2 ans dans sa population ;
- le « *Centre-Ville* » concentre 6 structures (plus la Maison départementale des Solidarités). Même si le quartier est caractérisé par une forte présence de ménages individuels et de personnes âgées, la part des enfants en bas âge est relativement importante. Il est aussi un lieu passage incontournable pour les ménages travaillant à Paris et empruntant le RER ou le Transilien, la localisation des crèches est donc assez cohérente avec les besoins ;
- certains quartiers restent toutefois assez éloignés des structures d'accueil, notamment le « *Quartier Est* » et la « *Noue Brossard* ».

Face à l'attractivité récente de certains quartiers, notamment « *Mont-Châlats* » et « *Sud SNCF* », le développement de nouvelles structures pourrait permettre à la fois **une adaptation quantitative et un équilibrage spatial de l'offre**.



5.2.2 L'offre scolaire, entre risques et opportunités

5.2.2.1 Les établissements d'enseignement primaire : une saturation critique

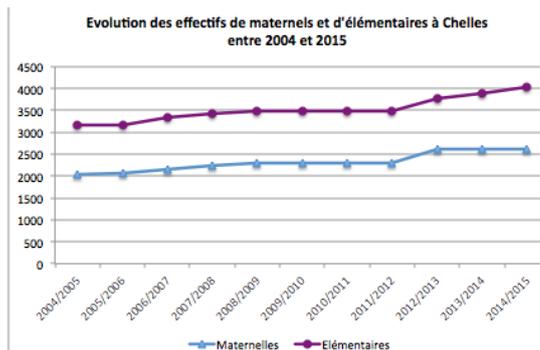
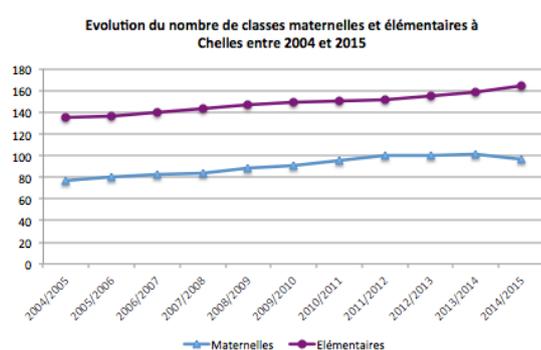
Chelles dispose d'une offre importante d'écoles primaires, comprenant **18 écoles maternelles et 16 écoles élémentaires**. Une école privée est également présente sur la commune et enregistre 441 élèves (elle fait partie du groupe scolaire Guy Gasnier – Sainte-Bathilde qui regroupe primaire, collège et lycée).

En 2014-2015, Chelles accueillait 6 847 élèves en primaire avec :

- 2 613 maternels répartis dans 97 classes ;
- 4 035 élèves en élémentaire dans 164 classes.

En 10 ans, depuis 2004-2005, **le nombre d'élèves a augmenté de 28%** (soit 1 463 élèves), suivi par une augmentation du nombre de classes de 23% (soit 49 classes) répartis ainsi :

- dans les écoles maternelles, une hausse de 29% des effectifs et 26% de classes. Le nombre d'élèves s'est stabilisé entre 2011 et 2013, mais est reparti largement à la hausse en 2014 et 2015 (+ 305 élèves) alors que le nombre de classes diminuait (-3 classes).
- dans les écoles élémentaires, une augmentation de 28% du nombre d'enfants et 22% de classes. L'augmentation des effectifs est assez linéaire jusqu'à la rentrée 2012 qui marque une nette augmentation qui se poursuit jusqu'en 2015 (+ 550 élèves).

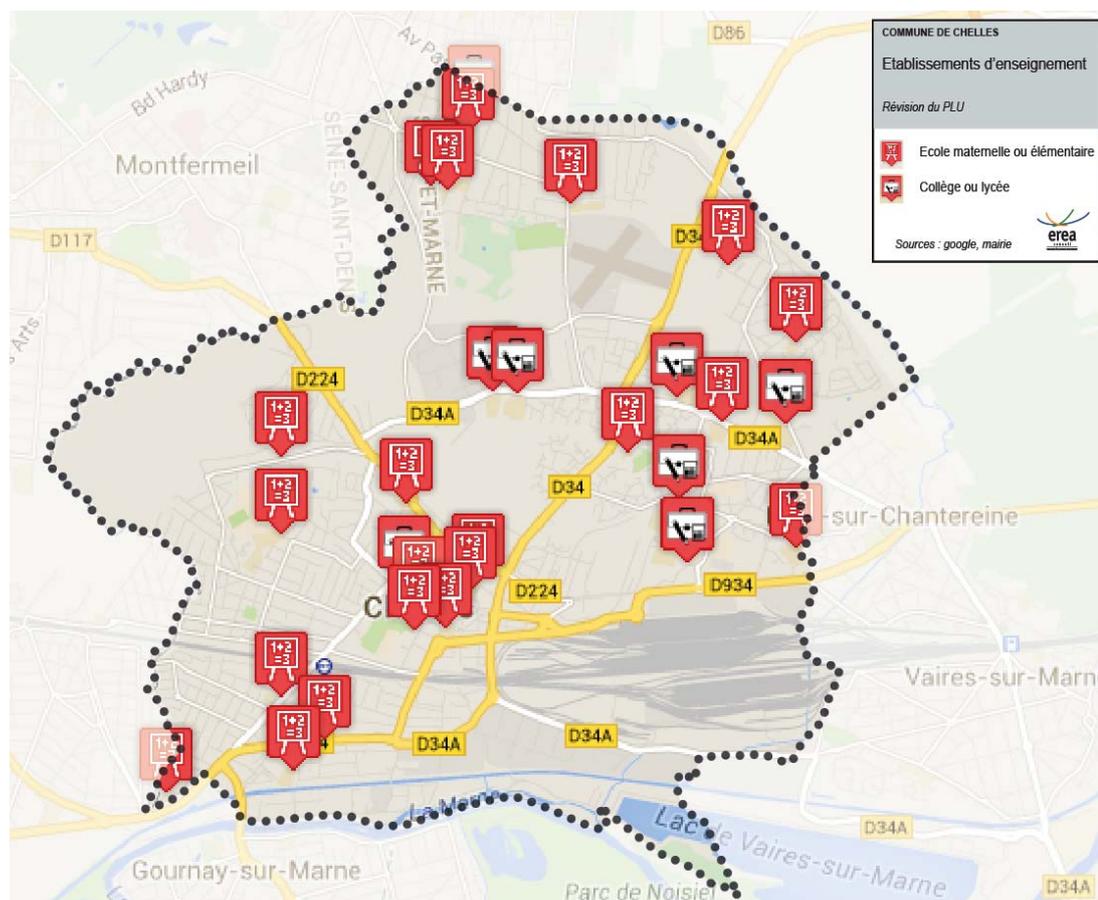


La répartition spatiale des écoles est assez homogène et permet de maintenir une proximité entre l'école et le lieu de résidence, quelque soit le quartier. Toutefois, l'évolution des effectifs et des classes s'est concentrée sur quelques groupes scolaires (Bickart, Docteur Roux, Mont-Châlats) alors que d'autres ont connu une baisse de leurs effectifs (Vieux-Colombiers, Calmette).

En lien avec les constructions de logements programmées, l'analyse des évolutions démographiques sera importante pour maintenir un niveau d'offre qualitatif et quantitatif pour les élèves chellois. Alors que **certaines écoles arrivent à saturation** (centre-ville, secteur de l'Aulnoy) et que d'autres connaissent des baisses d'effectif (notamment aux Coudreaux), une révision de la carte scolaire pourrait être envisagée pour mieux répartir les effectifs.

Auparavant appelés « centres de loisirs », les Accueils ludiques complètent l'accueil des temps d'école pour accueillir les enfants durant leur temps de loisirs les mercredis après-midi, et lors des petites et grandes vacances scolaires. Dans la majorité des cas, l'Accueil ludique se fait sur le même site que l'école primaire.

Passerelle entre l'école et la famille, les animateurs proposent, à travers un projet pédagogique précis et selon le rythme et l'âge des enfants, des activités éducatives, manuelles, sportives individuelles et collectives qui contribuent à leur épanouissement et à l'acquisition des notions de vie indispensables en collectivité.



5.2.2.2 Les établissements d'enseignement secondaire : anticiper la demande

Relevant de la compétence du Conseil Général de Seine-et-Marne, Chelles dispose de **4 collèges publics, et un collège privé**, où étaient inscrits 2 972 élèves en 2013/2014 et 3 025 en 2014/2015. A l'horizon 2020, un cinquième collège devrait être construit pour adapter ces équipements à une jeune population en augmentation.

La commune bénéficie également de **trois lycées publics** dont un lycée professionnel, et du **lycée privé** Guy Gasnier qui accueillait 3 111 élèves en 2013/2014 et 3 056 en 2014/2015.

A l'exception du collège Weczerka en centre-ville, les établissements d'enseignement secondaire sont tous localisés au nord – est de la commune.

Informations complémentaires : évolutions des effectifs ?

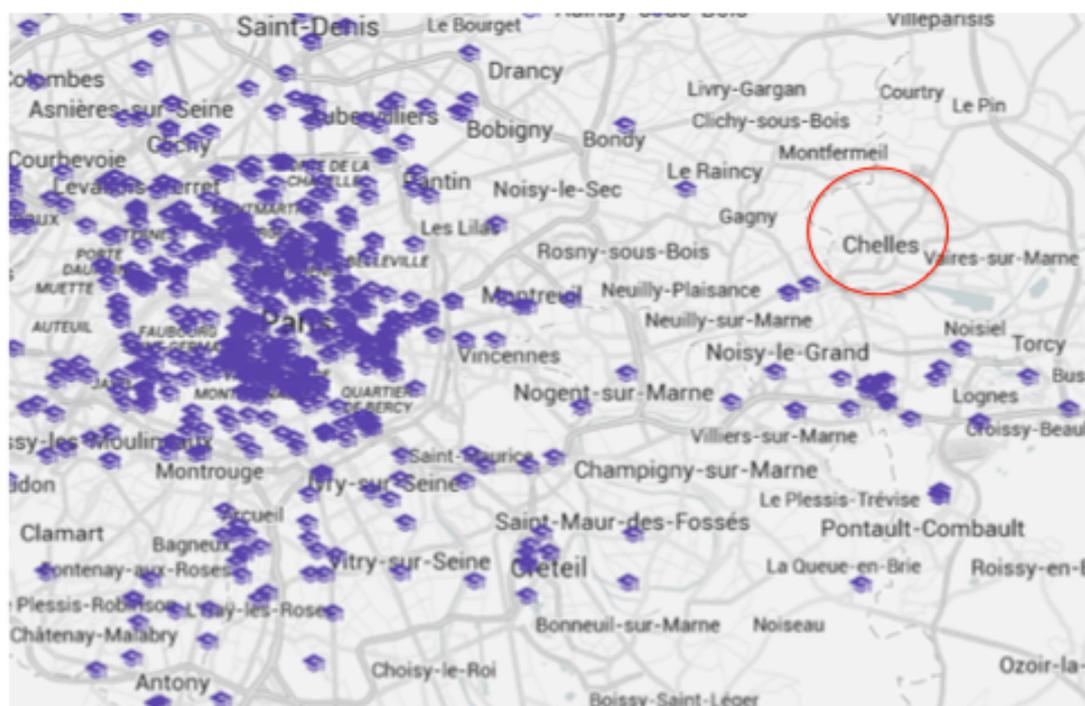
5.2.2.3 L'enseignement supérieur : des étudiants à attirer

La commune de Chelles dispose de quelques formations supérieures qui sont enseignées dans les lycées (surtout des BTS). La relative absence d'offre de ce niveau sur Chelles peut ainsi expliquer la part assez faible de 18 – 24 ans dans la population puisque la commune n'enregistre que 175 étudiants en formation supérieure.

Les élèves du supérieur peuvent cependant trouver de grands sites universitaires à proximité :

- l'université de Paris-Est Marne-la-Vallée, notamment à Noisy-le-Grand et Champs-sur-Marne ;
- les formations du campus de Paris – Est Créteil Val-de-Marne.

Localisation des établissements d'enseignement supérieur



Source : map.datafrance.info

Ces deux pôles universitaires majeurs sont difficilement accessibles en transport en commun, confortant les difficultés pour les étudiants de résider à Chelles et étudier dans ces universités.

Cependant, le développement de la Ligne 16 du Grand Paris Express permettra de rejoindre, à partir de Chelles, le campus de Marne-la-Vallée, alors que la construction de la Ligne 15 permettra de rejoindre celui de Créteil. Ceci pourrait permettre un certain regain

d'attractivité de la population étudiante pour la commune et conforte les enjeux de proposer des logements adéquats à cette population.

5.2.3 Les structures d'accueil pour les personnes à mobilité réduite

5.2.3.1 L'hébergement des personnes âgées, un défi à relever

Chelles possède **5 structures d'hébergement pour les personnes âgées** :

- deux « foyers résidences » gérés par la municipalité : le foyer Albert Flamant qui offre 75 logements et le foyer Henri Trinquand composé de 52 logements ;
- trois établissements non-municipaux : le Manoir de Chelles de 85 places, la Maison du Tilleul Argenté de 75 places (dont 31 en unité maladie d'Alzheimer) et le foyer Bouton.

Trois de ces établissements sont localisés dans le centre-ville, alors que la Maison du Tilleul Argenté se trouve dans le quartier Est et le foyer Flamant au nord des Coudreaux.

Ce dispositif est complété par le **Pôle Santé-Senior-Handicap** (partie du Centre Communal d'Action Sociale) qui propose de nombreuses aides et allocations notamment pour les services et le maintien à domicile (service de transport en porte à porte, téléassistance, animations Générations Séniors).

Face à cette offre qui apparaît insuffisante au regard du vieillissement de la population et de l'augmentation de personnes âgées à prendre en charge, il sera nécessaire de prévoir à l'avenir une **politique de développement des équipements d'accueil des personnes des troisième et quatrième âges**, en s'appuyant notamment sur une étude fine des besoins d'équipements (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes, logements...) et de leur localisation potentielle. Il s'agira également de prévoir l'adaptation d'une partie des futurs logements à ce public précis.

Les moyens à mettre en œuvre pour le **maintien à domicile** sont également des enjeux importants, alors que le parc privé et social présente aujourd'hui d'importantes lacunes pour l'accueil de ce public en perte d'autonomie.

5.2.3.2 Accessibilité pour les personnes en situation de handicap

Depuis plusieurs années, la ville de Chelles travaille sur les problèmes rencontrés par ses concitoyens en situation de handicap. Tous les types de handicap sont abordés : moteur, sensoriel, cognitif et psychique.

Chelles développe les initiatives afin de faciliter aux personnes en situation de handicap :

- la vie quotidienne et citoyenne : adapter les démarches et l'information, travaux et aménagements d'accessibilité (notamment grâce à la Maison départementale des personnes handicapées), stationnement, accès à l'emploi et au logement (l'ESAT¹⁵ accueille 82 personnes) ;

¹⁵ Les ESAT, anciennement centres d'aides par le travail (CAT), permettent à une personne handicapée d'exercer une activité dans un milieu protégé si elle n'a pas acquis assez d'autonomie pour travailler en milieu ordinaire.

- l'accès à la culture, aux loisirs et aux sports, en termes d'accessibilité aux équipements et aux salles, mais également en proposant des activités et un encadrement adaptés ;
- l'intégration au sein des structures éducatives, grâce notamment aux quatre classes d'intégration scolaire en primaire (CLIS¹⁶), l'unité pédagogique d'intégration pour les enfants atteints de handicap visuel au collège Weczerka et à l'Institut Médico-Educatif Michel de Montaigne.

5.2.4 Une offre de soins élevée, mais d'importantes menaces

Aucun hôpital n'est implanté sur le territoire chellois, mais la population peut bénéficier :

- de l'hôpital privé de Marne et Chantereine, à 4 kilomètres du centre ville, sur la commune de Brou-sur-Chantereine, qui est un établissement de proximité pluridisciplinaire comptant, au total, 189 lits et 60 praticiens ;
- de l'hôpital intercommunal Le Raincy-Montfermeil, à 3 kilomètres du centre ville, à Montfermeil, qui offre 674 lits et plus de 150 praticiens (2 000 employés au total) ;
- du centre hospitalier général de Jossigny (anciennement à Lagny), à plus de 17 kilomètres, offrant près de 730 places.

Sur la commune, les habitants peuvent accéder :

- à tous les métiers de la santé : 35 médecins généralistes¹⁷, spécialistes (dentistes, orthophonistes, pédicures-podologues...), ambulances, infirmières, laboratoires, kinésithérapeutes, etc. ;
- au centre médical Chilpéric, un centre de consultation de l'hôpital privé de Marne-et-Chantereine ;
- à un centre médico-psycho-pédagogique ;
- à une antenne de la Protection Maternelle et Infantile (PMI).

L'accessibilité potentielle localisée¹⁸ à Chelles pour les médecins généralistes libéraux, les chirurgiens-dentistes, les kinésithérapeutes, ou encore les pharmacies est ainsi largement dans la moyenne de l'agglomération parisienne. Mais, elle est très faible pour les médecins généralistes de moins de 40 ans, présentant un risque de dégradation de l'accès aux premiers soins dans les prochaines décennies.

Chelles comptabilise ainsi **235 équipements de santé**¹⁹, un nombre qui place la commune parmi les mieux dotées en offre de santé. Mais en prenant en compte l'aspect démographique, la ville compte 4,45 établissements de santé pour 1 000 habitants, un taux moyen au regard des villes voisines.

¹⁶ Classe pour l'inclusion scolaire

¹⁷ Selon le site internet de la Ville de Chelles

¹⁸ L'indicateur d'Accessibilité potentielle localisée (APL) propose une approche renouvelée et améliorée de l'accès aux médecins généralistes libéraux, prenant en compte l'offre et la demande de soins à l'échelle de la commune. L'APL s'interprète comme une densité et constitue ainsi un outil complémentaire utile à l'observation et au pilotage de l'organisation des soins à un niveau local.

¹⁹ Selon datafrance.info ; Au sens large, incluant les praticiens, les hébergements, laboratoires...

Commune	Population (INSEE RP 2011)	Nombre établissements de santé (map.datafrance.info)	
		Au total	Pour 1000 habitants
Chelles	52817	235	4,45
Montfermeil	25963	145	5,58
Gagny	18876	159	8,42
Neuilly-sur-Marne	34005	122	3,59
Champs-sur-Marne	24499	106	4,33
Brou-sur-Chantereine	4324	42	9,71
Vaires-sur-Marne	12812	46	3,59
Noisy-le-Grand	62970	250	3,97
Torcy	22866	116	5,07

Cependant, **le vieillissement de la population pourrait entraîner un certain déficit de l'offre de soins sur le territoire, pour une partie de la population qui sera moins mobile**. Le manque certain de généralistes dans la prochaine décennie sera également une menace sérieuse de diminution d'une offre de soin de proximité.

5.2.5 Les structures d'aide sociale, un atout pour les résidents

Pour répondre aux besoins et pallier les difficultés nouvelles des familles, la ville mène une politique de solidarité et de lutte contre les injustices sociales en partenariat avec les associations locales, les professionnels mais aussi les habitants.

Cette solidarité s'adresse à tous les Chellois qui rencontrent des difficultés d'ordre social, professionnel, de logement, de santé, de mobilité ou de handicap.

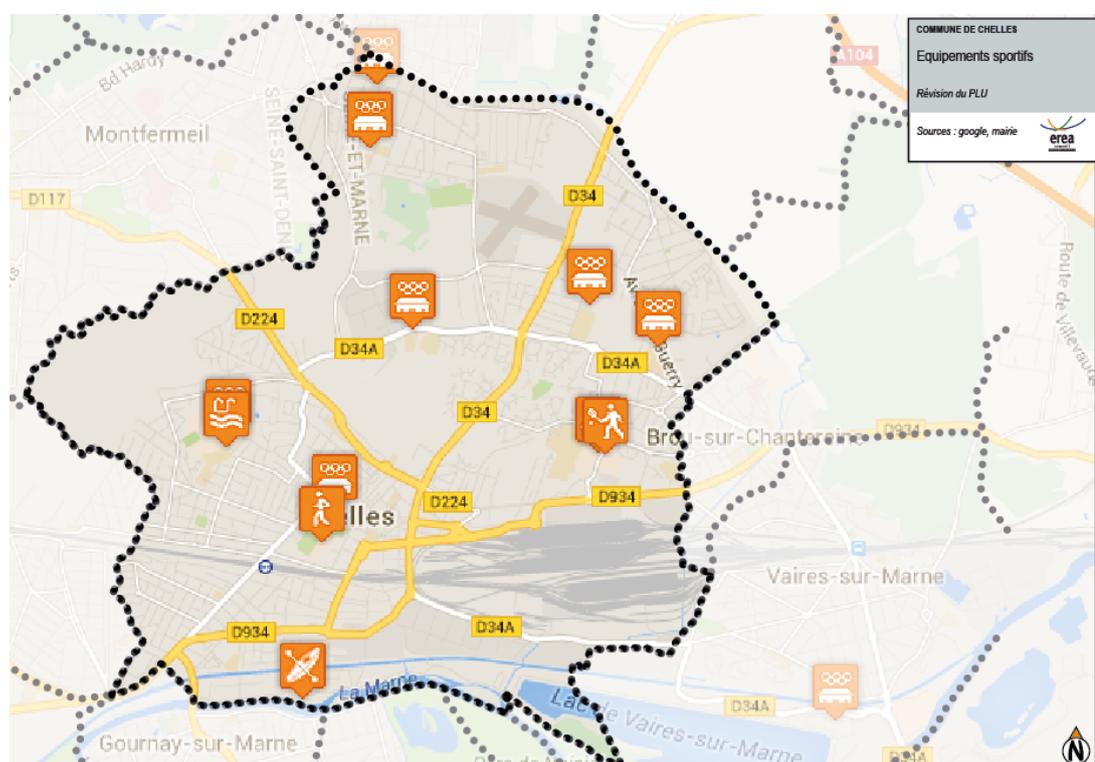
La ville s'est donc dotée d'équipements importants pour mener à bien ces politiques :

- le Centre Communal d'Action Sociale : il développe les politiques de prévention et d'aides à l'accès au droit dans les domaines du logement, de la santé et les dispositifs proposés par les collectivités locales ; il oriente les personnes en difficultés sociales vers les acteurs institutionnels et associatifs ; il coordonne les actions en faveur des seniors ;
- la Maison de la Justice et du Droit : dépendant de la Communauté d'Agglomération de Marne et Chantereine, elle propose une réponse judiciaire adaptée et rapide aux petits litiges civils (consommation, voisinage, logement, ...) ou à certaines infractions pénales ;
- la Boutique des Familles : accueillant psychologue, médiateur, éducateur spécialisé ou encore travailleur social, cet espace apporte écoute et soutien pour toutes les questions de vie familiale ;
- la Maison de l'Emploi Intercommunale : regroupant le Service Emploi Intercommunal, la Mission Locale et Pôle Emploi, elle a pour but d'améliorer l'accompagnement du projet professionnel des usagers, et de proposer aux entreprises une offre de services adaptée en renforçant la complémentarité des partenaires déjà présents.

Chelles propose enfin 4 espaces socioculturels (Charlotte Delbo, Hubertine Auclert, Jean Moulin, les Coudreaux). Chacun est un foyer d'initiatives associant une équipe de professionnels, des habitants et des bénévoles qui s'investissent pour animer et améliorer leur cadre de vie. La mission des espaces socioculturels chellois est donc de faire vivre le

- d'une base de canoë-kayak ;
- de 8 gymnases ;
- du pôle tennistique Maurice Machoël ;
- du stade d'athlétisme Pierre Duport ;
- de 3 complexes sportifs Robert Busnel, Maurice Grouselle et Maurice Baquet ;
- de 6 terrains de jeux (quartier de la Fontaine, plaine de jeux des Coudreaux, équipement Chantereine et des Cressionnières, plateaux d'évolution Grande Prairie et du Mont-Chalâts) ;
- d'un skate parc ;
- d'un mini-golf.

La commune possède également l'école multisports qui permet aux enfants de pratiquer et découvrir une activité au travers des stages sportifs, durant l'année scolaire (le samedi matin) et les vacances.



Au total, la ville enregistre plus de 5 000 licenciés dans les 69 associations sportives qui couvrent près de 50 disciplines. Avec une offre de cette envergure, chaque quartier possède des infrastructures sportives qui permettent d'accéder aux activités sportives.

Avec la croissance démographique que devrait connaître la commune, **un ajustement entre les équipements sportifs et la population** pourrait être nécessaire, notamment en lien avec l'évolution des effectifs scolaires (gymnases par exemple). A l'heure actuelle, seul un projet de reconstruction d'un gymnase est étudié en lien avec la création du collège, en remplacement d'un gymnase existant. Ce projet ne permettra donc pas une augmentation de l'offre en équipements sportifs.

5.3.3 Des équipements de loisirs au rayonnement intercommunal

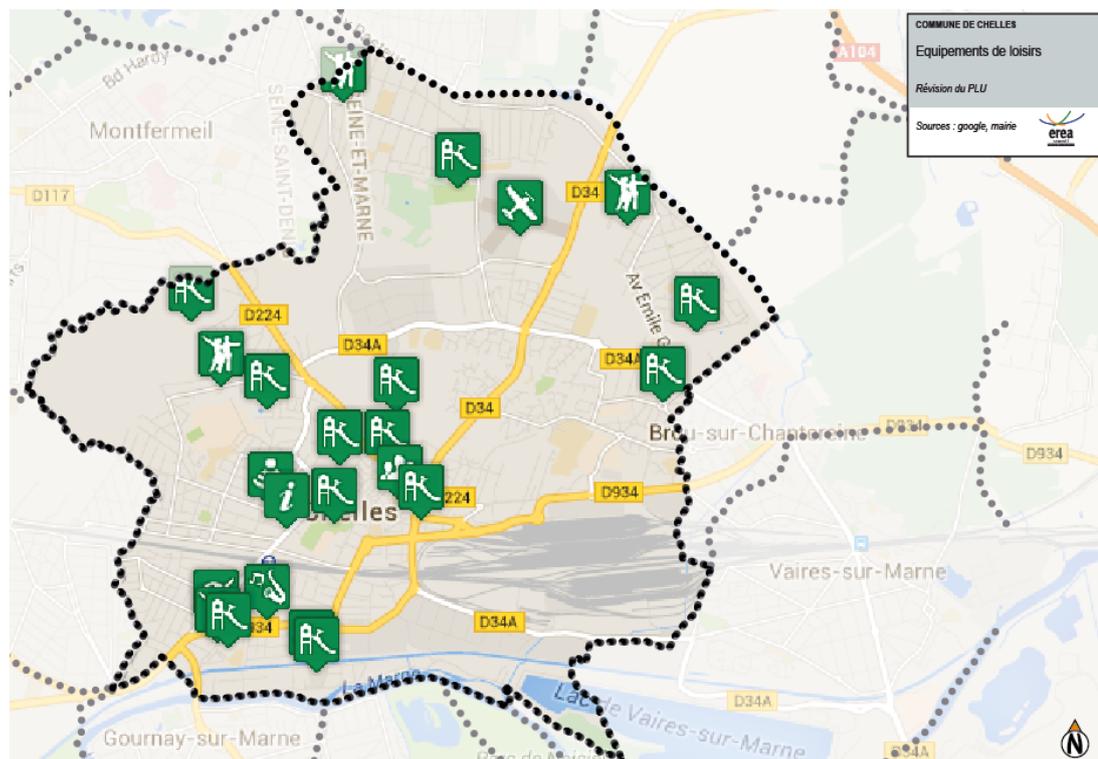
En parallèle des équipements sportifs, la ville de Chelles a développé de nombreuses infrastructures et activités pour que les Chellois aient accès à des loisirs diversifiés et de qualité.

La ville propose ainsi :

- le Centre d'Arts Plastiques de Chelles, implanté sur trois sites de la ville, propose tout au long de l'année des actions de loisirs et d'éducation autour du graphisme, du volume et de l'image ;
- le Conservatoire de musique, qui assure un enseignement initial de la musique et se mobilise au quotidien pour favoriser la rencontre entre les usagers, les œuvres et les artistes, et, à travers et au-delà de l'enseignement, à rendre les élèves acteurs de la vie artistique et culturelle locale. Une école de musique fait partie de ce Conservatoire depuis 2007 et comptabilise 750 élèves pour 55 enseignants ;
- « l'Atelier », un espace regroupant toutes les formes d'expression artistique, culturelle ou sportive. Il s'agit de donner une impulsion nouvelle pour promouvoir et valoriser toutes les expériences et le potentiel créatif et sportif des jeunes.

De nombreuses et diverses associations participent à la vie culturelle et récréative à Chelles. Toutefois, certaines d'entre elles sont hébergées dans les écoles, ce qui pose des **problèmes de cohabitation**. Un **manque certain de salles polyvalentes** est ainsi identifié pour l'accueil des associations et des centres de loisirs.

Les habitants peuvent également bénéficier de **12 parcs et jardins** répartis sur l'ensemble de la commune et créant de réels « poumons verts » au sein des secteurs bâtis.



5.3.4 Des équipements culturels à valoriser

En proposant une offre de proximité mais également des équipements au **rayonnement intercommunal**, voire au-delà, Chelles présente de nombreux équipements culturels qui assurent à la ville un certain attrait :

- l'Université Interâges Yvon Nique qui, depuis 11 ans, est un lieu d'échanges culturels et de savoirs ouvert à tous. Elle propose chaque année un programme riche et varié de conférences, rencontres/débats, sorties culturelles, ciné/clubs, stages et cycles de cours. Preuve de son succès grandissant et de la qualité de sa programmation, l'Université Interâges compte désormais 660 adhérents avec en moyenne 120 personnes à chaque conférence ;
- la médiathèque (Jean-Pierre Vernant) et la bibliothèque (Olympe de Gouges) présentes sur la ville font partie du réseau de lecture publique de la Communauté d'agglomération de Marne et Chantierine. Elles proposent des collections documentaires jeunesse et adulte, des accès multimédia et des rendez-vous tout public tout au long de la saison culturelle ;
- le cinéma « Etoile - Cosmos », qui diffuse notamment des films d'Art et d'essai ;
- les églises, centres d'art contemporain (Sainte-Croix et Saint-Georges), dont la programmation favorise la découverte de pratiques artistiques contemporaines investissant et questionnant les notions de territoire (architectural, urbain, historique ou encore paysager) et de ses usages ;
- le théâtre de Chelles ;
- le musée Alfred Bonno, présentant de riches collections archéologiques provenant en grande partie de fouilles effectuées sur le site même de la commune ;
- les Cuizines, scène de musiques actuelles qui accueille plus de 30 concerts à l'année et dispose de quatre studios de répétition et d'un studio d'enregistrement.

Le **Musée des Transports urbains**, qui devrait ouvrir ses portes à court/moyen terme, sera un atout important pour Chelles, puisque de **rayonnement régional**. Marqué par le monde des transports avec le triage ou encore la cité Cheminote, ce projet s'inscrit au cœur de la dynamique engagée par le métro du Grand Paris. Avec ce musée, Chelles bénéficiera d'un équipement important tout en marquant l'identité du territoire.



5.4 L'aérodrome de Chelles

L'aérodrome de tourisme, ouvert en 1934, constitue une particularité de Chelles. Il s'intègre au « croissant vert » formé d'ouest en est par les espaces naturels désormais préservés au cœur même du territoire communal.

L'aérodrome a été cédé par l'Etat à Aéroport de Paris (ADP) en 2005. Il est peu fréquenté même si le nombre de mouvements enregistrés a nettement augmenté (de 14 860 en 2010 à 38 000 en 2014²¹). Il ne s'agit toutefois que de mouvements non commerciaux locaux.

Les servitudes aéronautiques bloquent pratiquement la possibilité de nouvelles constructions à ses abords.

La proximité directe des habitations provoque quelques nuisances et tensions dues au non respect des plans de vol par certains pilotes.

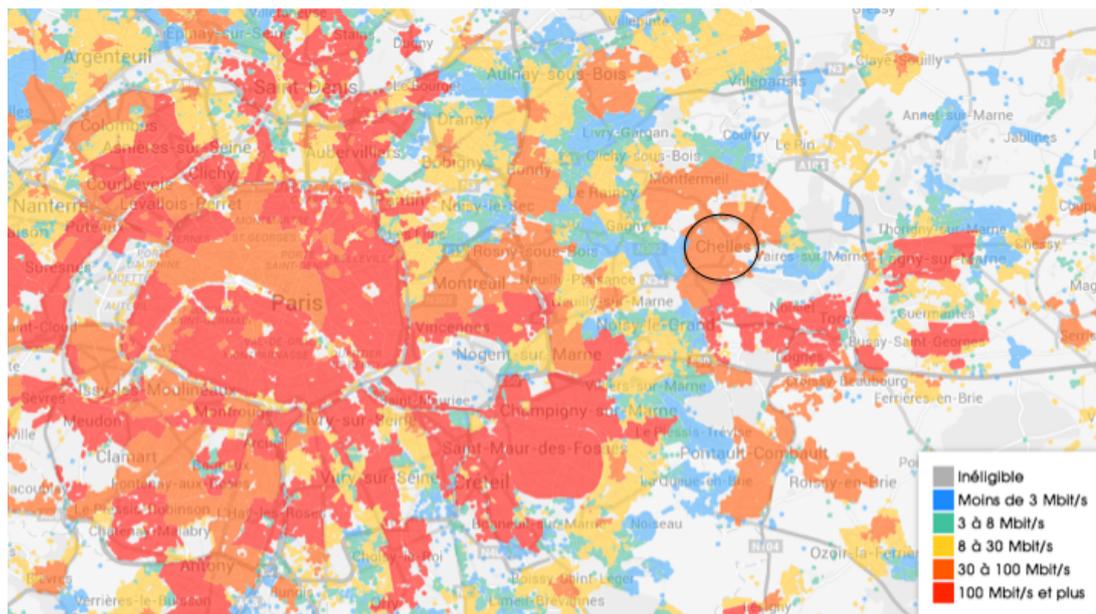
5.5 Couverture numérique : vers un Très Haut Débit en fibre ?

Située en limite de l'agglomération parisienne, la couverture numérique sur Chelles est relativement bonne, notamment par rapport aux communes qui ne font pas partie de

²¹ Source : Union des Aéroports Français

l'agglomération parisienne. La commune bénéficie du très haut débit via le réseau câblé. Mais les débits sont nettement inférieurs à ceux du cœur d'agglomération.

Eligibilité des logements et locaux professionnels au réseau câblé



Le Conseil départemental de la Seine-et-Marne œuvre depuis 2004 pour améliorer la couverture Internet sur l'ensemble de son territoire. Après la réalisation d'un réseau de fibre optique de 1 300 kilomètres, une nouvelle étape ambitieuse pour la réduction de la fracture numérique est lancée. Elle consiste à déployer de nouvelles infrastructures permettant d'apporter le Très Haut Débit Internet à tous les Seine-et-Marnais.

Aussi, la création du Syndicat mixte « Seine-et-Marne Numérique » dote le département d'une structure à même de déployer les réseaux du futur, notamment de la fibre optique, jusque chez l'habitant (FTTH), dans le cadre du Schéma directeur territorial d'aménagement numérique (SDTAN) adopté par le Conseil départemental. Depuis mars 2015, Seine-et-Marne numérique confie à Covage, via une délégation de service public, le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné.

La ville de Chelles, ainsi que la Communauté d'Agglomération de Marne et Chanteraine, n'ont pas adhéré à ce syndicat mixte. Le déploiement de la fibre sur le territoire chellois devait être réalisé par SFR en cofinancement avec Orange, mais les investissements sont gelés.

Selon le document réalisé par le département de la Seine-et-Marne intitulé Aménagement Numérique – Pratique, « *il est vivement conseillé aux collectivités locales de profiter de chaque chantier de génie civil sur son territoire (enfouissement de réseaux, rénovation de chaussées, etc.) pour étudier la mise en œuvre de fourreaux (conduits souterrains dans lesquels pourront être passés ultérieurement des câbles de fibres optiques) dans les tranchées ouvertes, et des chambres de tirage ou de raccordement associées (...). Ces réseaux doivent ensuite rester la propriété des collectivités, ils constituent un patrimoine public stratégique* ».

Cette technologie FTTH du Très Haut Débit offre des débits potentiellement illimités aux particuliers et aux professionnels, permettant le développement de nombreux usages simultanés : téléphonie, internet, télévision, travail à domicile, stockage sécurisé de données, enseignement interactif, démarches administratives dématérialisées, etc. Le développement de cette technologie pourra être un atout d'attractivité pour les entreprises en début de phase, et deviendra une offre nécessaire à la fin de l'opération pour maintenir les activités sur le territoire.

Enfin, Chelles bénéficie d'une très bonne couverture sur les réseaux antérieurs à la 3G, une bonne couverture sur le réseau 3G, et une couverture faible à moyenne (selon les opérateurs) pour la 4G.

5.6 Synthèse : maintenir l'offre d'équipements aux résidents et développer son rayonnement

Chelles présente un niveau d'équipements important et adapté à la demande actuelle, mais la hausse de la population liée aux dynamiques métropolitaines va entraîner des besoins supplémentaires qu'il convient d'anticiper.

Plus spécifiquement, de forts enjeux résident dans l'adaptation des capacités d'accueil pour la petite enfance et l'enseignement élémentaire liés à la croissance démographique et au solde naturel important. Pour maintenir une certaine proximité et une vie de quartier, la répartition spatiale des structures d'accueil pourrait être évaluée selon les perspectives démographiques de chaque quartier. A moyen terme, l'adaptation de capacités d'accueil dans le secondaire serait également nécessaire.

Chelles pourra également profiter du Grand Paris Express pour développer des structures d'accueil pour les étudiants, pour qui les universités du sud-est parisien seront facilement accessibles.

L'offre pour les personnes âgées semble dès aujourd'hui insuffisante, alors même que la demande devrait considérablement augmenter dans la prochaine décennie. Le développement des équipements d'accueil devrait répondre au vieillissement de la population, tout en multipliant les services de maintien à domicile.

L'accès aux soins est en revanche très bonne, la population bénéficiant de nombreux généralistes et spécialistes sur la commune, et de plusieurs hôpitaux à proximité. Toutefois, un risque non négligeable de dégradation de l'offre, due à la fois à une augmentation des besoins liés au vieillissement de la population et à la faible présence de jeunes praticiens, présente une menace importante.

La commune bénéficie par ailleurs d'équipements sportifs et de loisirs de qualité qui assurent une bonne accessibilité aux activités pour les Chellois et les habitants des communes limitrophes. De plus, les nombreux parcs de la commune contribuent au plaisir récréatif des Chellois et permettent d'assurer un cadre paysager remarquable dans la commune.

Si elle présente de nombreux équipements culturels, Chelles ne tire cependant pas beaucoup d'attrait de ceux-ci, la plupart des structures rayonnant uniquement sur les communes voisines. Cependant, la ville bénéficiera ; à court/moyen terme, du Musée des transports urbains, à vocation régional. Une opportunité à saisir pour marquer l'identité historique, patrimoniale et culturelle de la commune.

En réponse aux évolutions démographiques sur la commune, le PLU vise à :

- Adapter l'offre en équipements en conservant une capacité d'accueil et une qualité suffisante pour tous les publics, notamment pour une population scolarisée en forte augmentation ;
- Identifier les besoins en foncier nécessaire à l'évolution des équipements ou la création de nouvelles structures.

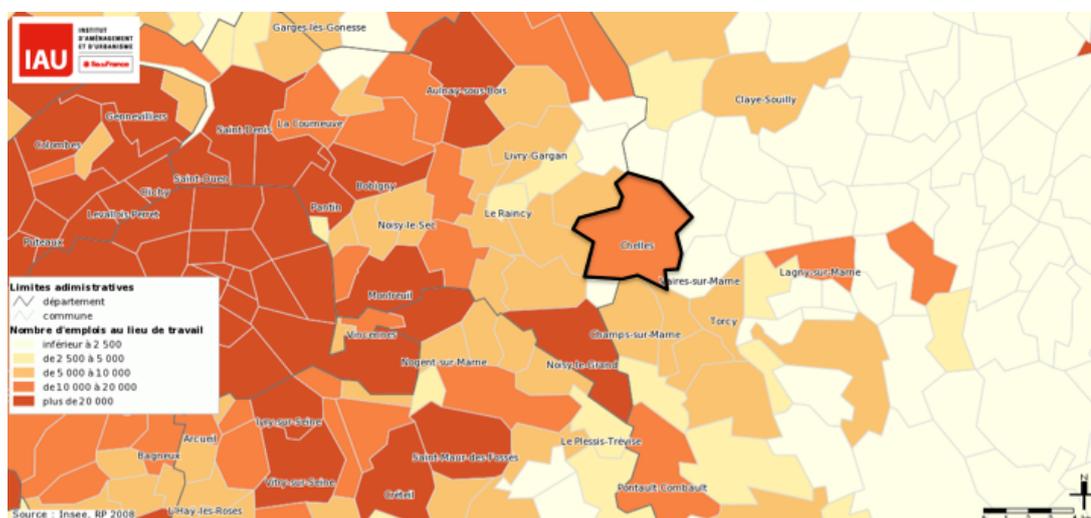
6. Chelles : un rôle économique dans le dynamisme métropolitain

6.1 Une place importante entre la métropole et la Seine-et-Marne

6.1.1 Un territoire attractif...

La commune de Chelles est intégrée à la zone d'emploi²² de Paris, la plus importante en France avec ses 4 millions d'actifs et ses 3,5 millions d'emplois (en 2011). Au sein de cet espace moteur de l'économie nationale, Chelles connaît alors des dynamiques importantes.

De plus, à la limite avec la zone d'emploi de Marne-la-Vallée, Chelles bénéficie également des dynamiques de celle-ci et de sa proximité au cluster Descartes développé dans le cadre du Grand Paris. Avec près de 3 500 salariés répartis dans un parc d'activités de plus de 350 établissements, le développement de ce cluster pour l'innovation urbaine, qui a l'ambition de devenir la référence mondiale en la matière, est un atout majeur pour la commune.



Chelles est ainsi le **deuxième pôle économique du département de Seine-et-Marne avec 13 088 emplois en 2012**, derrière Meaux et ses 23 000 emplois.

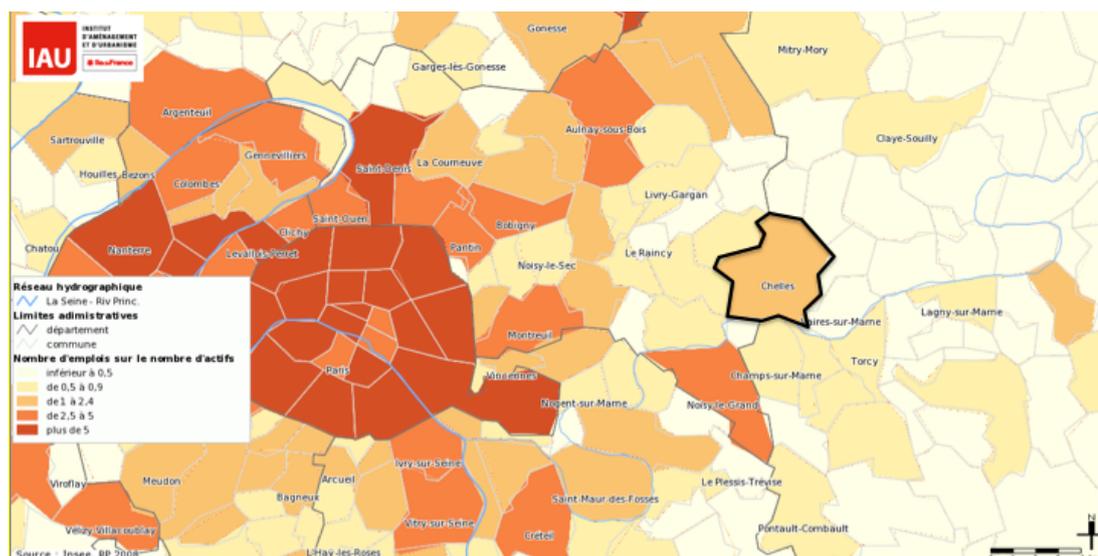
Entre 2006 et 2011, Chelles a connu une augmentation de l'emploi qui est supérieure aux moyennes supra communales. **Le volume d'emploi a en effet augmenté de 3,79% à Chelles**, contre 3,73% dans la zone d'emploi parisienne et 2,95% en Seine-et-Marne. La commune se présente ainsi comme l'un des territoires les plus dynamiques et les plus attractifs pour l'emploi depuis 2006.

²² Une zone d'emploi est un espace géographique à l'intérieur duquel la plupart des actifs résident et travaillent, et dans lequel les établissements peuvent trouver l'essentiel de la main d'œuvre nécessaire pour occuper les emplois offerts (INSEE)

6.1.2 ... Mais une fonction très résidentielle

Alors que le nombre d'emploi a augmenté de 3,79% entre 2006 et 2011, **le nombre d'actifs a lui augmenté de 7,53%**. **L'indicateur de concentration d'emploi ne s'élevait ainsi qu'à 56,6**, contre 58,6 en 2006, bien en deçà de la moyenne de la zone d'emploi (125,7 emplois pour 100 actifs) et même de Seine-et-Marne (72,3).

Cet indicateur de concentration d'emploi a d'ailleurs baissé à Chelles entre 2006 et 2011 (- 2 points) alors qu'il est resté stable dans la zone d'emploi parisienne et dans l'agglomération parisienne. Cela traduit une certaine attractivité du territoire pour de nouveaux emplois, mais qui ne compense pas l'augmentation du nombre d'actifs résidents.



Ainsi, seuls 20,5% de la population active occupée travaillaient dans la commune contre 22,4% en 2006. A l'inverse, la proportion d'actifs occupés travaillant en Ile-de-France (hors Seine-et-Marne) était de 63,3%. Enfin, près de 15% des résidents travaillaient dans une autre commune seine-et-marnaise.

L'attractivité résidentielle de Chelles est donc surtout couplée au développement de l'emploi en Ile-de-France. De nombreux actifs décident de vivre dans la commune, tout en continuant à travailler dans le cœur de l'agglomération, ce qui modifie toutefois la structure de la population active résidente.

6.2 De nombreuses infrastructures d'accueil pour les entreprises

6.2.1 Les parcs d'activités

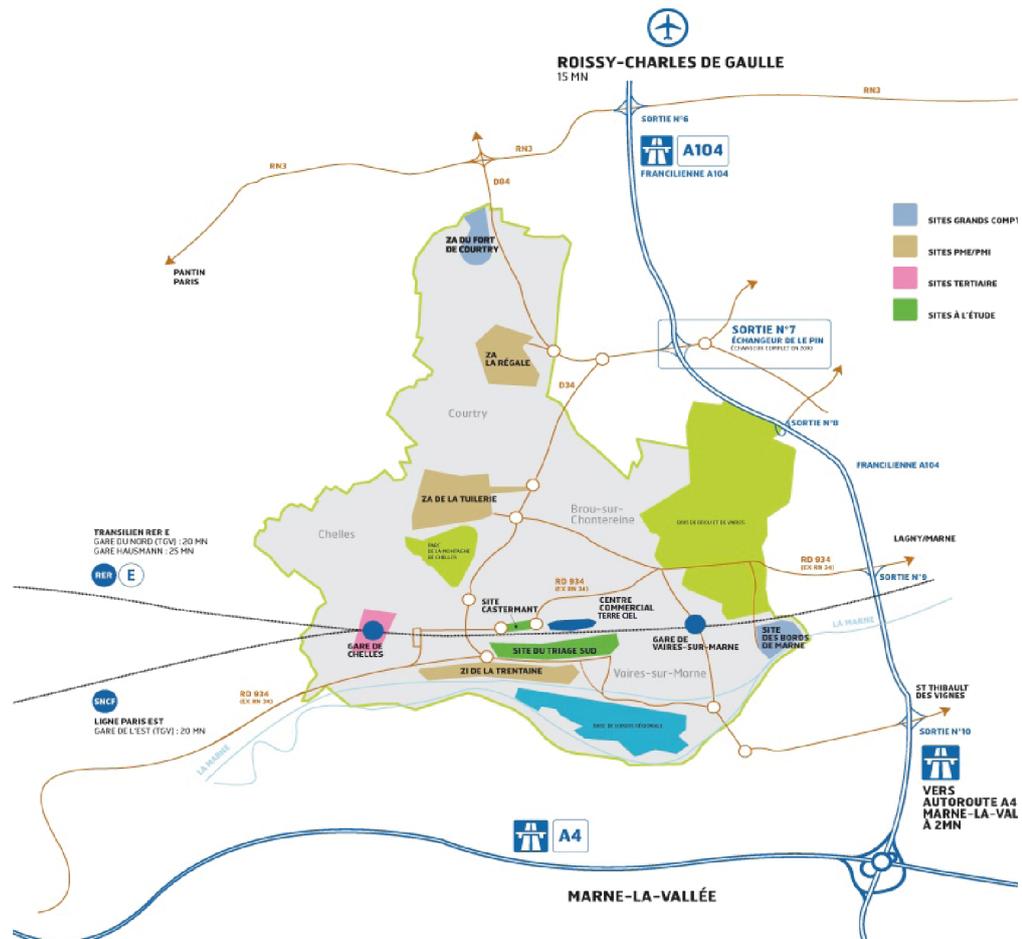
L'attractivité de la commune pour les emplois et les établissements²³, notamment des PME-PMI et des artisans-commerçants, s'est appuyée sur le développement de nombreux parcs d'activités, qui continuent à s'étendre.

Le territoire de Chelles bénéficie ainsi de :

- deux pôles accueillant les activités tertiaires :
 - le pôle tertiaire Centre Gare accueille déjà 2 500 m² de bureaux neufs ;
 - le centre commercial Chelles 2 a été rénové de 2004 à 2006 puis en 2013-2014 et se nomme désormais Terre-Ciel. Il accueille plus de 100 commerces, dont le tiers est composé de grandes enseignes nationales. Le site est construit autour de Carrefour, l'un des principaux employeurs sur la commune ;
- deux sites pour les Petites et Moyennes Entreprises (PME) et Petites et Moyennes Industries (PMI) :
 - l'Espace d'Activités Economiques de la Tuilerie, créée en 1989 et qui accueille plus de 200 entreprises employant près de 2 000 personnes. Certains terrains de l'extension réalisée sont toujours à vendre (2,1 hectares) ;
 - la zone industrielle de la Trentaine, développée dès 1948 sur plus de 50 hectares accueille 1 600 emplois dans 140 entreprises surtout industrielles. Le site a été en partie renouvelé, notamment pour le secteur commercial. Toutefois, le plan de prévention du risque d'inondation (PPRI) et le plan des surfaces submersibles (PSS) gèlent la constructibilité d'une grande partie de ce secteur et toute requalification d'ampleur ;
- le développement des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) permettront également d'offrir des infrastructures pour les activités économiques, notamment en proposant des locaux pour les commerces, les services et les bureaux :
 - inscrit dans le cadre de la ZAC Centre-Gare, une offre de 7 500 m² supplémentaires (dont 5 000 programmés²⁴) sera développée pour ce centre tertiaire qui bénéficiera d'une desserte accrue grâce au Grand Paris Express. Ce site doit permettre à Chelles d'affirmer sa position en Seine-et-Marne, qui est un département qui ne capte qu'une très faible part des activités tertiaires en recherche de bureaux ;
 - la ZAC de la Madeleine, qui s'étend sur 2 hectares ;
 - le projet de la ZAC Eco-quartier Castermant prévoit 7 500 m² pour les activités économiques.

²³ L'établissement est une unité de production géographiquement individualisée, mais juridiquement dépendante de l'entreprise. Un établissement produit des biens ou des services : ce peut être une usine, une boulangerie, un magasin de vêtements, un des hôtels d'une chaîne hôtelière, la « boutique » d'un réparateur de matériel informatique...L'établissement, unité de production, constitue le niveau le mieux adapté à une approche géographique de l'économie. (INSEE)

²⁴ Selon le site internet de la Communauté d'Agglomération de Marne et Chanteraine



Source : Les parcs d'activités de Marne et Chantereine, état des lieux Octobre 2014, mise à jour eresa-conseil, juillet 2015

6.2.2 Un projet majeur pour l'attractivité économique communale : le projet Sud Triage

La zone du Sud Triage possède une position attractive au niveau de l'Île-de-France du fait d'une localisation géographique permettant une proximité avec Paris tout en maintenant une charge foncière attractive.

Dans le cadre du développement de la ZAC Sud Triage, une offre de 22 hectares est proposée, un projet de reconversion économique prévoit la création d'un parc d'activités qui pourrait accueillir **jusqu'à 600 emplois**. En offrant une accessibilité au réseau ferré et en profitant de sa proximité avec le tissu d'entreprises existant (notamment de la ZI de la Trentaine), le potentiel du site réside principalement dans le développement d'une logistique utilisant le fret.

En octobre 2014, deux demandes d'implantations (du Syndicat des Transports d'Île-de-France et d'une entreprise de logistique) pourraient ainsi occuper l'essentiel des terrains cessibles (8,7 hectares).

A l'instar des problèmes repérés pour le développement de la ZI de la Trentaine, le secteur de Sud Triage est cependant contraint dans son développement par le caractère inondable d'une partie des terrains, une accessibilité routière peu évidente, la forte présence de cimenteries et des externalités qu'ils génèrent (poussière, transit du ciment, embranchement des voies ferrées).

Enfin, le développement urbain du secteur, combinant activités et habitat, limite l'implantation d'entreprises qui pourraient engendrer des nuisances pour les résidents proches.

6.2.3 Un positionnement concurrentiel à développer

6.2.3.1 *Un territoire de plus en plus compétitif*

La Communauté d'Agglomération de Marne et Chantereine (CAMC) comptait 178 hectares dédiés aux activités économiques en 2011. Malgré les extensions réalisées, la CAMC offre encore des zones d'activités économiques de taille relativement modeste (20 à 40 hectares) au regard de celle d'ensembles concurrents développés sur des territoires limitrophes, tels que Val d'Europe (400 ha) ou Paris Est (393 ha).

Ces territoires bénéficient en effet de plateformes d'activités nombreuses et performantes, principalement implantées dans le cœur et l'ouest francilien, sur des thématiques très diversifiées : logistique (plateformes aéroportuaires...), hautes technologies (Saclay, Vélizy...), direction (Paris, La Défense, Issy-les-Moulineaux...).

La distance de la commune de Chelles par rapport à ces pôles économiques majeurs permet également de maintenir un coût du foncier et de l'immobilier d'entreprise qui lui permet de rester compétitive et attractive alors qu'elle bénéficie de bonnes liaisons avec les axes de transports majeurs.

Pendant que la compétitivité des territoires environnants se dégrade, notamment à l'est de la Seine-Saint-Denis et au nord de la Seine-et-Marne, l'agglomération profite d'une valorisation accrue de ses projets en cours qui devient un atout important pour améliorer l'équilibre emploi/habitat qui ne pourra sans doute être atteint si les infrastructures d'accueil ne sont pas plus développées.

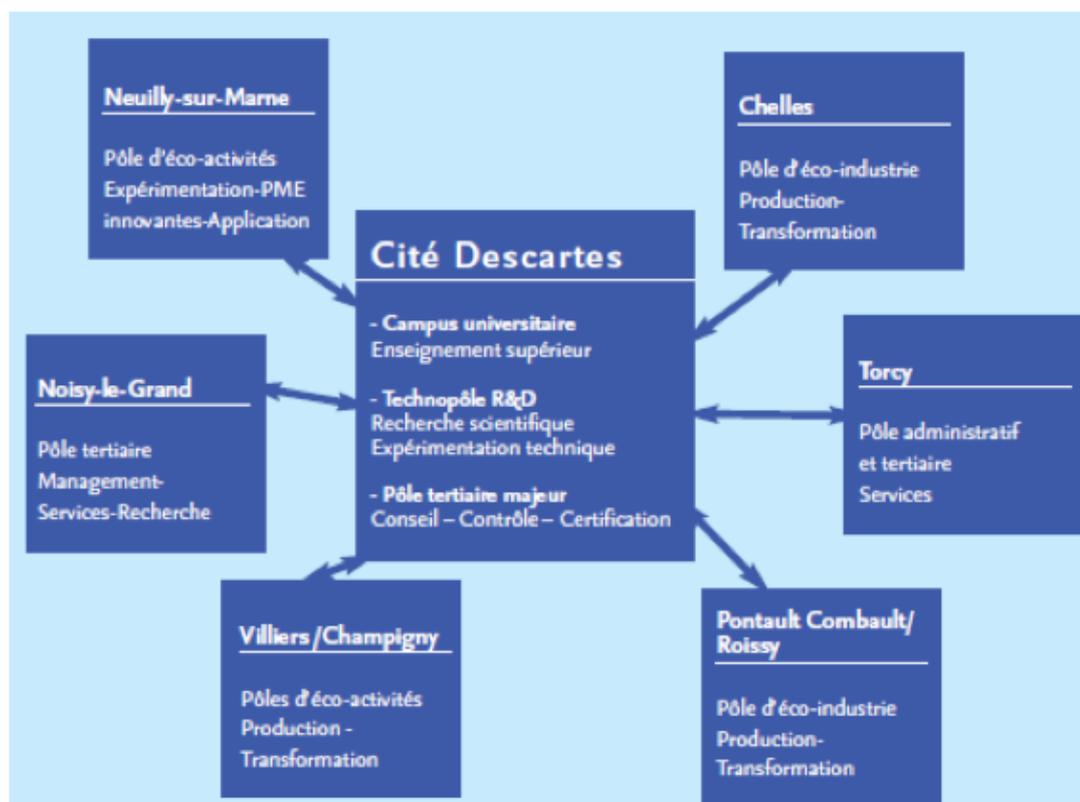
6.2.3.2 *L'atout du cluster Descartes*

Malgré un positionnement relativement excentré de Chelles par rapport à ces pôles majeurs, la commune peut toutefois s'appuyer sur sa proximité avec le pôle de Marne-la-Vallée et à son intégration dans le cluster Descartes.

Le Cluster Descartes a pour objectif de devenir un **pôle d'excellence sur la conception de la ville durable** : éco construction, nouveaux matériaux, énergies dans les bâtiments et nouveaux services liés à la mobilité, technologie numérique...

Alors que le cluster Descartes est en position de rayonner sur l'ensemble de l'est parisien, chacune des polarités du cluster pourra créer des liens avec le pôle scientifique et techniques et décliner leurs propres compétences.

De ce point de vue, les zones d'activités à Chelles tendent à favoriser la diversification des PME-PMI, alors que les nouveaux projets devraient permettre de proposer une offre plus qualitative pouvant être dédiées à certaines cibles d'entreprises (logistique, éco-industries, mobilités) notamment sur la zone Sud Triage.



Source : Etude stratégique de développement économique et commercial, Groupe Adit – Sofred Consultants, 2011

6.3 Une population active tournée vers le cœur d'agglomération

6.3.1 Les évolutions socioprofessionnelles bénéfiques pour l'emploi

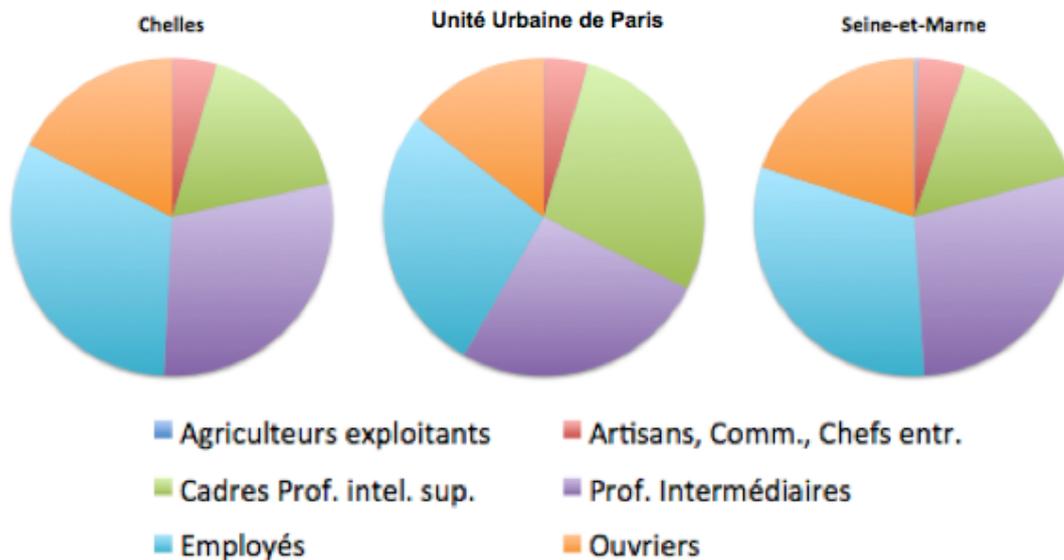
En 2012, Chelles enregistrait 26 412 actifs résidents dont 23 311 occupant un emploi. Le taux d'activité²⁵ de la commune, identique à celui du département et de l'agglomération parisienne, était très élevé et très supérieur à la moyenne nationale (76% contre 70%).

Le taux d'emploi²⁶ était égal à 67%, comparable à la moyenne départementale et de l'unité urbaine parisienne.

²⁵ Le taux d'activité correspond au rapport entre la population active et la population totale de 15 à 64 ans

²⁶ Le taux d'emploi mesure le rapport entre la population active occupée et la population en âge de travailler

Répartition de la population active par catégories socioprofessionnelles en 2011



Source : INSEE, RP 2011

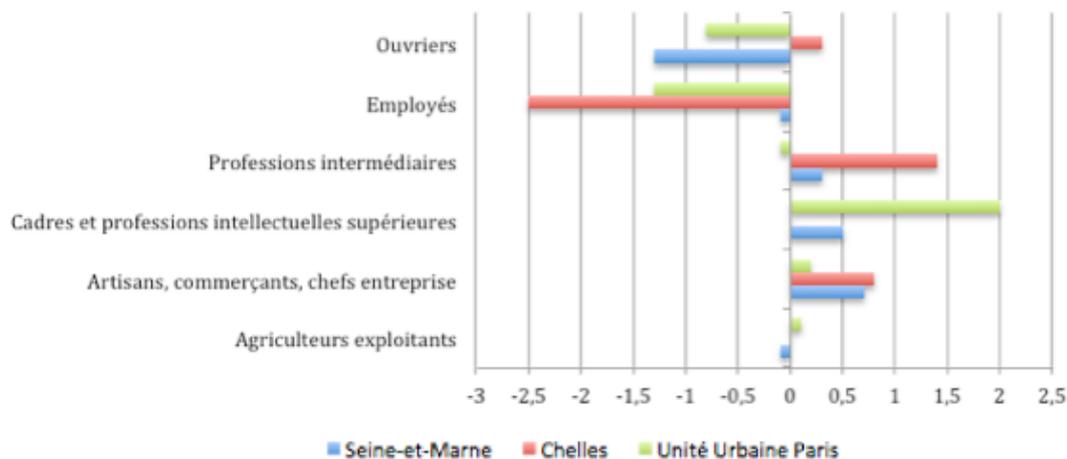
Cependant, la composition socioprofessionnelle de la population active chelloise était sensiblement différente à la fois de l'agglomération parisienne et de la Seine-et-Marne :

- la part de cadres et professions intellectuelles supérieures est nettement inférieure à Chelles par rapport à l'unité urbaine parisienne (17% contre 28%), mais traduit sa proximité avec les dynamiques métropolitaines par rapport au reste du département ;
- la proportion d'ouvriers est ainsi moins importante à Chelles qu'en Seine-et-Marne (17% et 20%), mais tient encore une place non négligeable dans la population active ;
- la commune est surtout caractérisée par la surreprésentation des professions intermédiaires et des employés, reflétant bien sa localisation entre le marché du travail du cœur d'agglomération intensif en fonctions supérieures et celui de la deuxième couronne.

Depuis 2006, cette spécificité s'accroît à Chelles. En effet, la proportion de professions intermédiaires a augmenté plus fortement qu'en Seine-et-Marne, mais l'augmentation des cadres est quasi nulle alors qu'elle a été considérable dans l'unité urbaine parisienne.

Chelles peut également appuyer son développement sur une certaine attractivité pour les artisans, commerçants et chefs d'entreprise.

Evolution de la proportion de catégories socioprofessionnelles dans la population active
(en point de pourcentage entre 2006 et 2011)



Source : INSEE, RP 2011

6.3.2 Les risques d'un chômage vecteur d'inégalités

Après une augmentation importante entre 2006 et 2008 (passant de 7,3% à 9,9%), la part de chômage²⁷ a reculé et était, en 2011, à 8,3%, traduisant l'arrivée conséquente d'actifs occupés.

Le taux de chômage²⁸ s'élevait lui à 11,3% contre 10% en 2006. L'augmentation du taux de chômage est cohérente avec les difficultés de l'emploi constatées globalement en France, auxquelles Chelles ne déroge pas. Cette augmentation est moins marquée qu'en moyenne dans la région et la zone d'emploi, mais davantage qu'en Seine-et-Marne.

Toutefois, le taux de chômage atteignait 28,5% pour les hommes âgés de 15 à 24 ans et 23,1% pour les femmes. Des taux importants et qui présentent des risques de fragilisation et de paupérisation accrue pour cette population.

Au sein de la commune, le chômage touche les quartiers de la même manière. Même si les « *Coudreaux* » reste le quartier le plus touché, avec 13% de taux de chômage, la différence avec le quartier le moins touché, celui de « *Mont-Châlats* » (9,8%), n'est que peu importante.

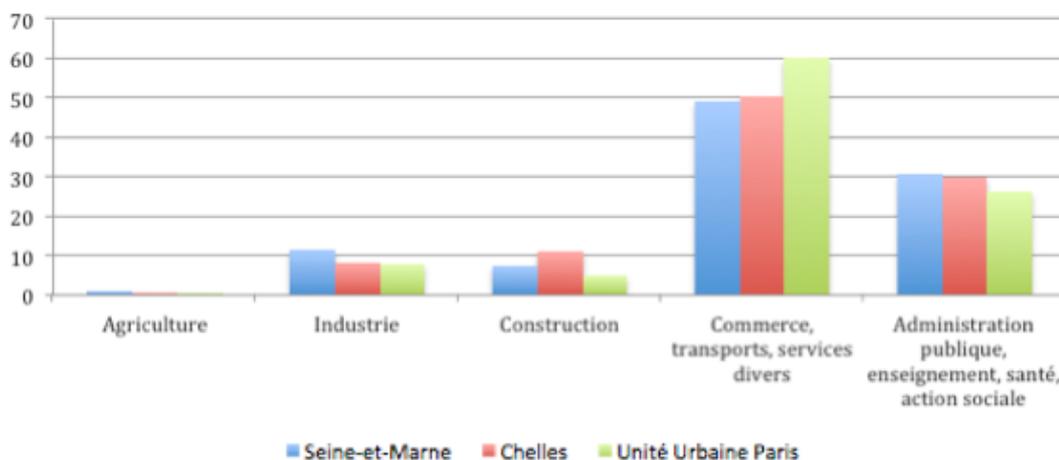
Cette relative homogénéité des risques de chômage traduit la mixité sociale dans les quartiers, même si les quartiers concentrant le plus d'ouvriers sont les plus touchés. Cependant, les relations entre chômage et niveau de diplôme ne sont que peu significatives.

Selon les données Pôle Emploi, en 2012, Chelles comptait ainsi 3 213 chômeurs dont 34% étaient à la recherche d'un emploi depuis plus d'un an.

²⁷ Nombre de chômeurs dans la population totale de 15 à 64 ans

²⁸ Nombre de chômeurs dans la population active

Répartition de l'emploi par secteurs d'activité en 2011

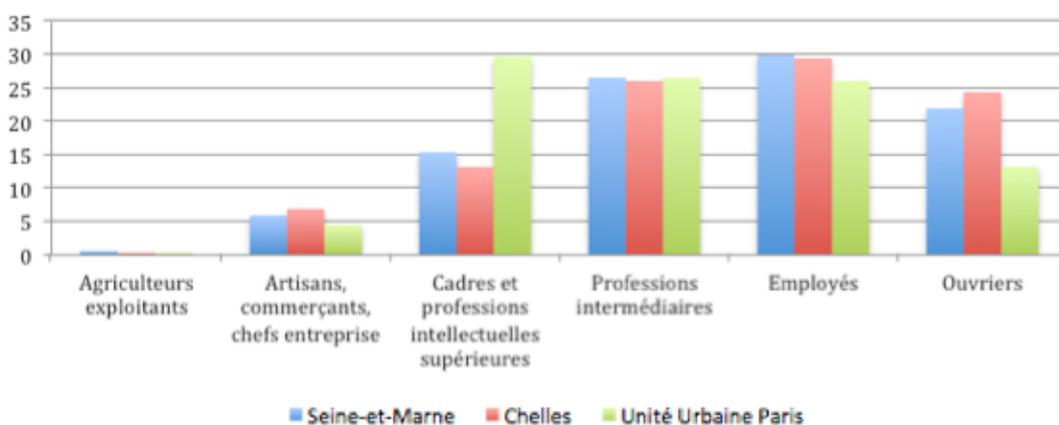


Source : INSEE, RP 2011

Au regard de la structure des emplois selon les catégories socio-professionnelles des salariés, Chelles se démarque par des spécificités à la fois par rapport au département et à l'agglomération parisienne :

- très peu d'emplois sont occupés par des cadres dont la proportion est même inférieure à celle du département, alors que celle des cadres résidents est supérieure dans la commune ;
- près d'un emploi sur quatre est occupé par un ouvrier (24,4%), une proportion presque deux fois supérieure à celle de l'agglomération parisienne. Alors que seuls 17% des actifs résidant à Chelles sont ouvriers, la commune attire nettement ces salariés, principalement dans les grandes entreprises de construction ;
- une part non négligeable d'artisans qui représentent 7% des emplois.

Répartition de l'emploi par catégories socioprofessionnelles en 2011

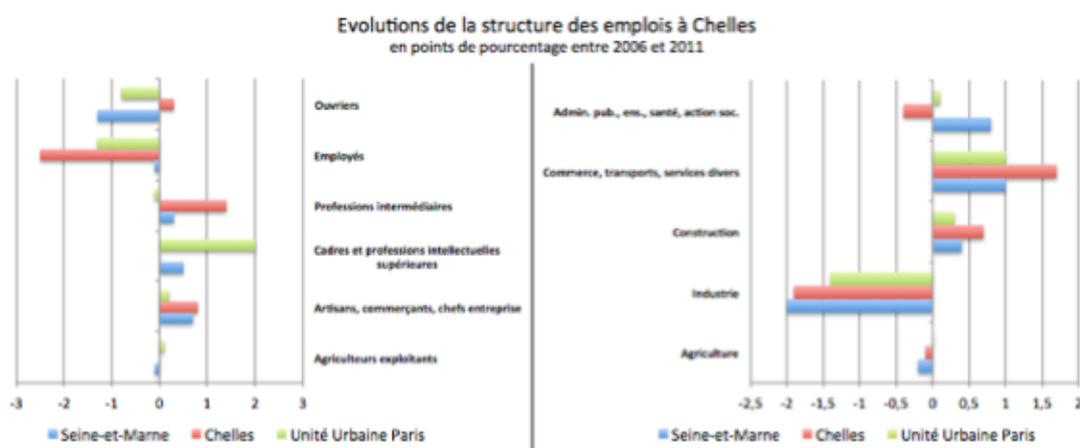


Source : INSEE, RP 2011

6.4.2 La tertiarisation de l'économie

Les évolutions de la structure des emplois à Chelles traduisent la tertiarisation de son économie et illustrent les évolutions socio-professionnelles de la population qui y réside et qui y travaille.

La proportion d'emplois dans les commerces et services a ainsi nettement augmenté depuis 2006, alors que celle d'emplois industriels a diminué. Cette tertiarisation de l'économie s'est accompagnée d'une importante augmentation de la part des emplois occupés par les professions intermédiaires ainsi que des artisans, commerçants et chefs d'entreprises.



Source : INSEE, RP 2011

Les évolutions des caractéristiques des emplois à Chelles illustrent toutefois un certain retrait par rapport à la dynamique métropolitaine qui présente une augmentation des commerces et des cadres, à la place de l'industrie et des ouvriers, beaucoup plus importante.

A l'instar de ses caractéristiques démographiques, et de la population résidente, Chelles se positionne comme un espace tourné vers l'agglomération parisienne, mais dont les attributs restent relativement proches de ceux de la Seine-et-Marne.

La spécialisation de son appareil productif dans les activités de construction pourrait être un véritable atout à développer pour la commune, notamment en intégrant les objectifs d'innovation et de développement durable dans l'éco-construction et l'efficacité énergétique que développe le cluster Descartes.

6.4.3 Une répartition inégale de l'offre d'emplois

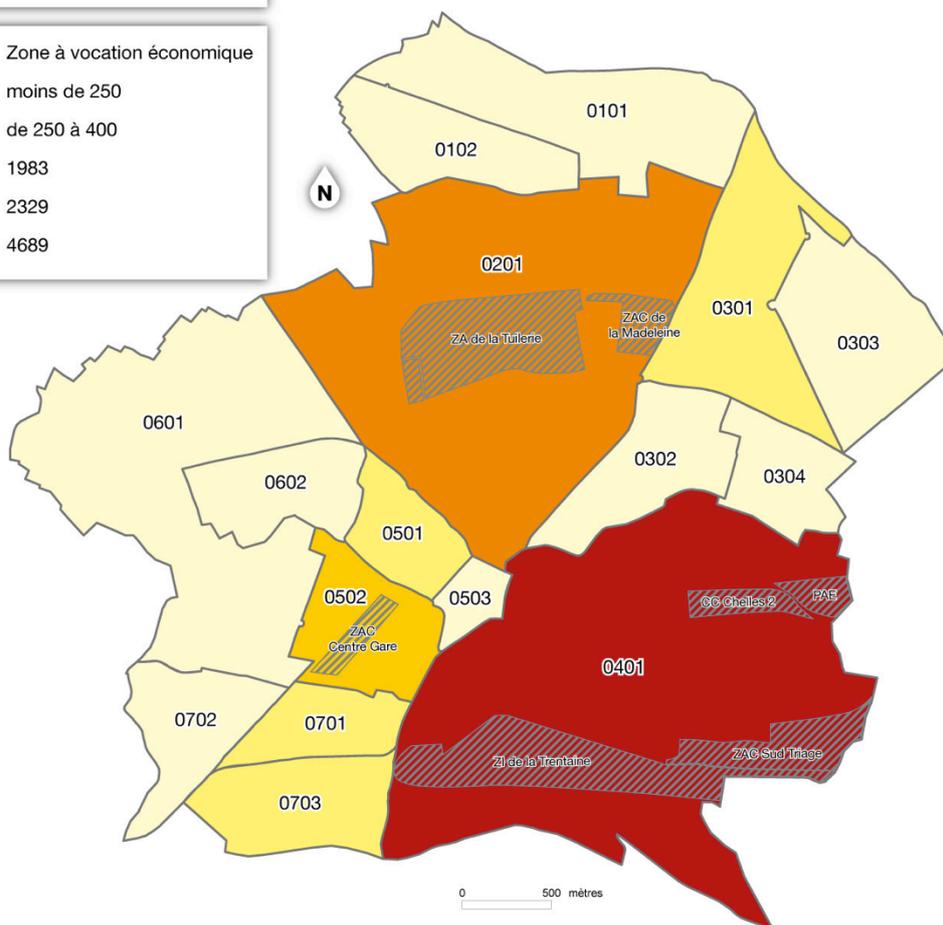
La répartition spatiale de l'emploi a largement suivi le développement des nombreuses zones d'activités et la réindustrialisation de nouvelles zones, notamment celles du sud de la commune, qui ont attiré de grandes entreprises. **Trois quartiers concentrent donc 80% des salariés sur la commune.**

Ces emplois salariés, qui représentent 92% des emplois à Chelles, sont ainsi concentrés dans l'îlot IRIS « *Sud SNCF* » qui bénéficie de la zone de Triage et de la ZI de la Trentaine, et qui accueille 39% des salariés de la commune.

L'îlot IRIS « *Mont-Châlats* », où se situe la Zone d'Activité de la Tuilerie, concentre 19% de l'effectif salarié sur Chelles alors que le « *Centre-Ville* » qui bénéficie d'une artère commerçante enregistre 20% des salariés.

RÉPARTITION DES EMPLOIS SALARIÉS PAR IRIS EN 2011

	Zone à vocation économique
	moins de 250
	de 250 à 400
	1983
	2329
	4689



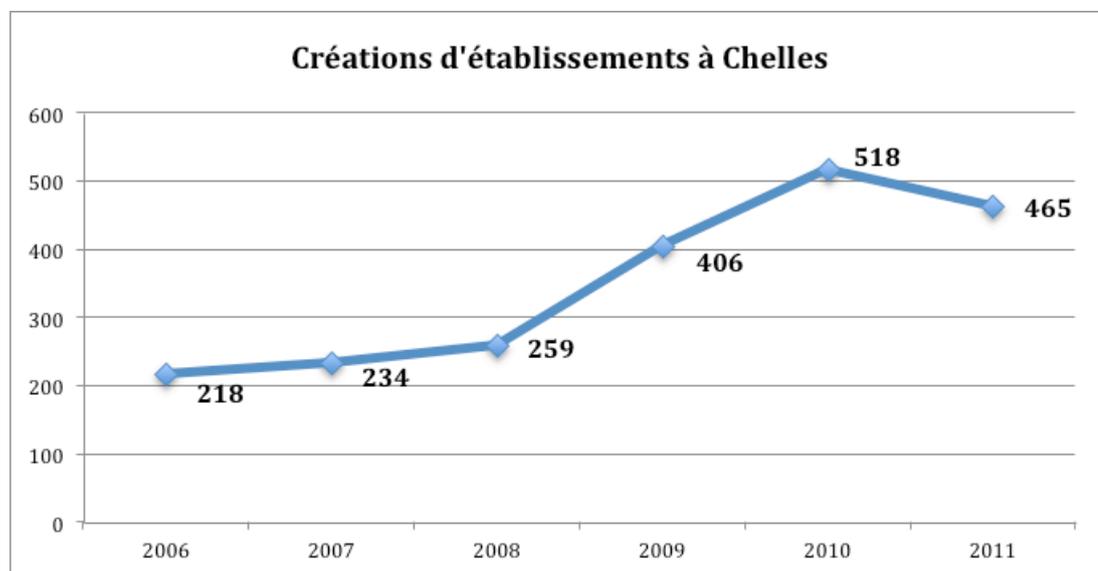
Source : INSEE, RP 2011

6.5 Une économie dynamique et diversifiée

6.5.1 Une attractivité économique certaine

En développant de nombreuses zones d'activités pour intégrer les dynamiques économiques métropolitaines, Chelles a connu une forte expansion du nombre d'établissements implantés sur la commune.

En 2011, selon les données INSEE-CLAP, 16% des entreprises siégeant à Chelles avaient été créées moins d'un an auparavant, et 41% depuis trois ans. **La commune a ainsi attiré 2 100 établissements entre 2006 et 2011**, tout en conservant une bonne partie de ceux déjà existants. En effet, 35% des établissements étaient installés depuis plus de 10 ans.



Source : INSEE- CLAP, 2011

Selon le diagnostic de l'étude stratégique de développement économique et commercial, réalisé en 2011 par Groupe Adite – Sofred Consultants, Chelles était ainsi l'un des territoires les plus dynamiques du département en matière de création effective d'établissements, c'est-à-dire en retranchant des établissements créés, ceux défaillants. A la fin de l'année 2010, l'indice de dynamisme économique était ainsi égal à 2,43 à Chelles depuis 2007 : **2,43 établissements étaient créés pour un établissement défaillant.**

Pourtant, la commune n'a pas pu bénéficier pleinement des dynamiques menées par le pôle économique de Marne-la-Vallée dont elle est pourtant proche et dont l'indicateur de dynamisme s'élevait par exemple à 2,85 pour Crécy-la-Chapelle.

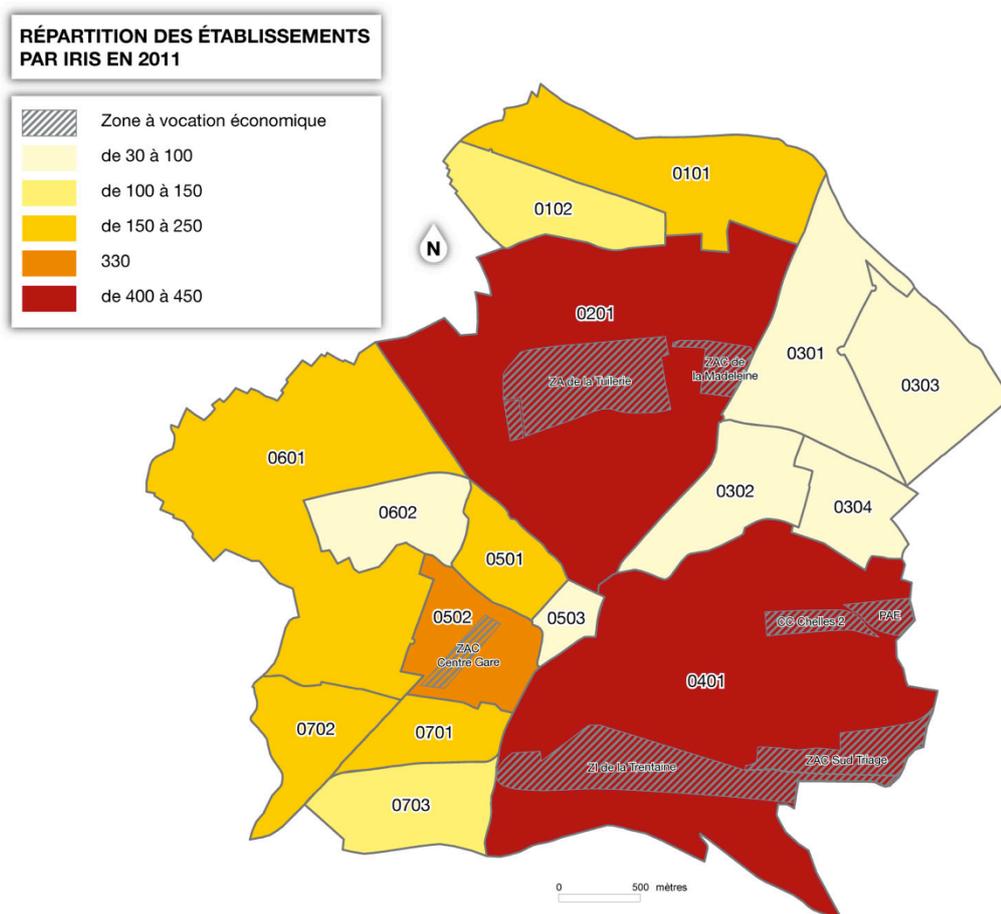
D'après cette même étude, les entreprises de construction arrivées sur la commune (entre 2000 et 2009) sont celles qui ont générés le plus de nouveaux emplois.

Cela suggère que la commune attire à la fois les grandes entreprises de ce secteur, mais également des établissements qui ne comptent que peu, ou pas, de salariés et qui s'intègrent d'avantage dans le tissu commercial local.

6.5.2 La répartition spatiale des établissements selon les infrastructures d'accueil

En 2013, d'après les données INSEE-SIRENE²⁹, les 13 600 emplois sur la commune étaient répartis dans 2 459 établissements. Selon les informations transmises par la mairie de Chelles, **le nombre d'établissements était de 2 910 en 2015**.

La répartition spatiale des établissements est sensiblement différente par rapport à la distribution des emplois et est bien plus homogène sur la commune.



Source : INSEE- CLAP, 2011

²⁹ Le nombre d'entreprises et d'établissements (le stock) fourni par CLAP au 31/12 d'une année (N) diffère du dénombrement au 01/01 de l'année suivante (N+1) réalisé à partir de la source « Répertoire national des entreprises et des établissements (REE-Sirene) » pour les trois raisons principales suivantes :

- Même si la date de référence ne diffère que d'un jour, le changement d'année introduit un nombre important de mouvements, principalement de créations d'entreprises ou de créations d'établissements.
- L'objectif de CLAP étant la localisation la plus précise possible des effectifs salariés, la définition des établissements et entreprises actifs retenue par CLAP est plus large que celle du répertoire des entreprises et des établissements ; par exemple, CLAP retient les syndicats de copropriété, alors qu'ils sont écartés du champ du répertoire.
- Le champ couvert par CLAP est plus large que celui du répertoire. CLAP couvre le champ complet des entreprises et des établissements (hors intérim et défense) ; la source REE-SIRENE porte quant à elle sur un champ plus réduit, constitué des seules activités marchandes de l'industrie, de la construction, du commerce et des services (définition INSEE).

Les quartiers du « Centre-Ville » et de « Foch – De Gaulle » accueillent ainsi 20% chacun des établissements sur la commune. Au vu de leur position dans la répartition des emplois, les établissements situés dans ces quartiers semblent majoritairement compter peu de salariés, une caractéristique qui traduit notamment la présence des petits commerces de détail.

A l'inverse, alors qu'il couvre 39% de l'emploi, le quartier « Sud SNCF » ne comporte que 16% des établissements, ce qui suggère l'implantation d'activités employant un nombre important de salariés. En effet, une grande majorité des établissements de plus de 50 salariés se trouve dans ce secteur.

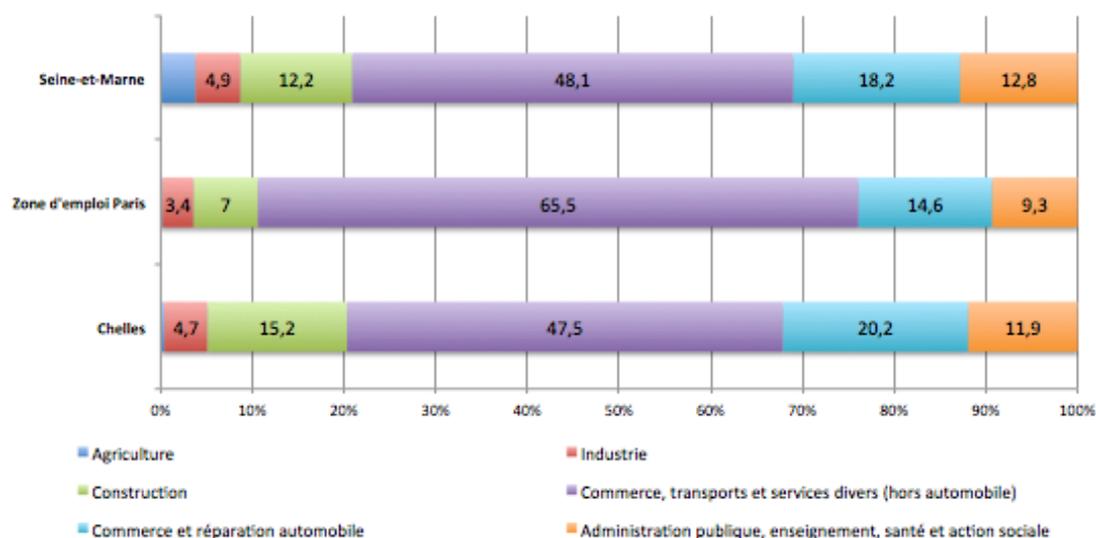
6.5.3 Un tissu économique diversifié

6.5.3.1 *De nombreuses activités, entre commerces et construction*

La structure du tissu économique à Chelles présente logiquement les mêmes caractéristiques que celles de l'emploi :

- la surreprésentation des établissements du secteur de la construction par rapport aux moyennes référentes. Cette spécificité est également présente dans les communes de Montfermeil et de Neuilly-sur-Marne ;
- une proportion de commerces, transports et services divers bien inférieure à la moyenne de la zone d'emploi mais qui est sensiblement identique à celle de la Seine-et-Marne (en incluant les commerces automobiles). Ce constat pourrait également expliquer la relative faiblesse de la proportion de cadres dans les fonctions tertiaires supérieures de la commune, à l'inverse de Torcy, Champs-sur-Marne ou Noisy-le-Grand ;
- mais, contrairement au département, l'activité agricole n'est que très peu représentée à Chelles, ce qui est peu surprenant compte tenu de son caractère urbain marqué et de sa vocation de ville-centre, cœur d'agglomération ;
- la commune bénéficie également des nombreuses activités publiques qui sont implantées sur son territoire, dont la proportion est beaucoup plus importante à l'est de la zone d'emploi qu'à l'ouest. La commune bénéficie également de son statut de deuxième ville départemental pour accueillir des administrations publiques.

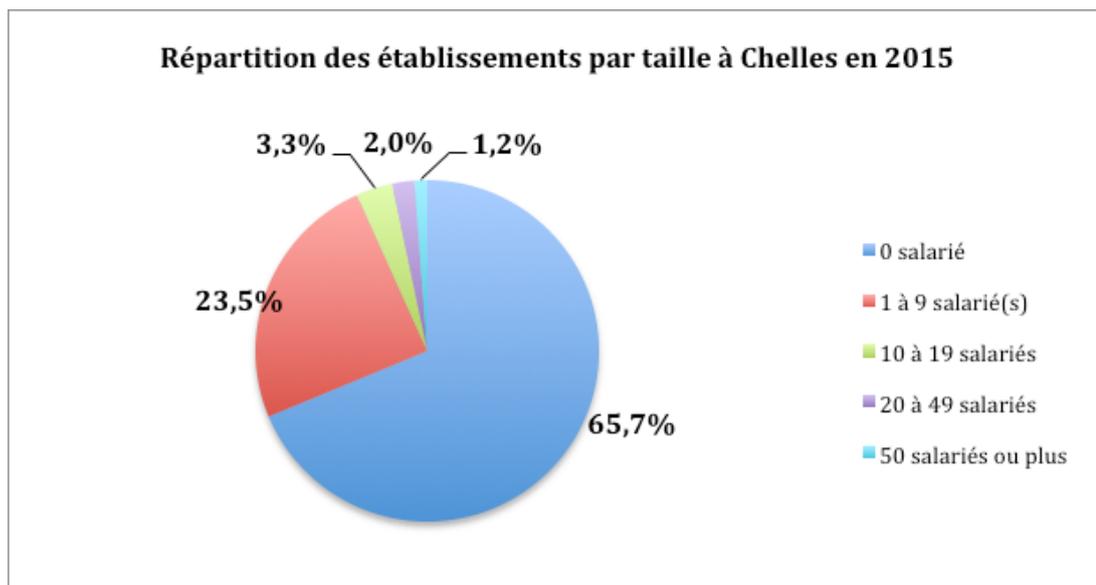
Répartition des établissements par secteurs d'activités en 2011
(source INSEE-CLAP)



6.5.3.2 Un tissu de PME-PMI

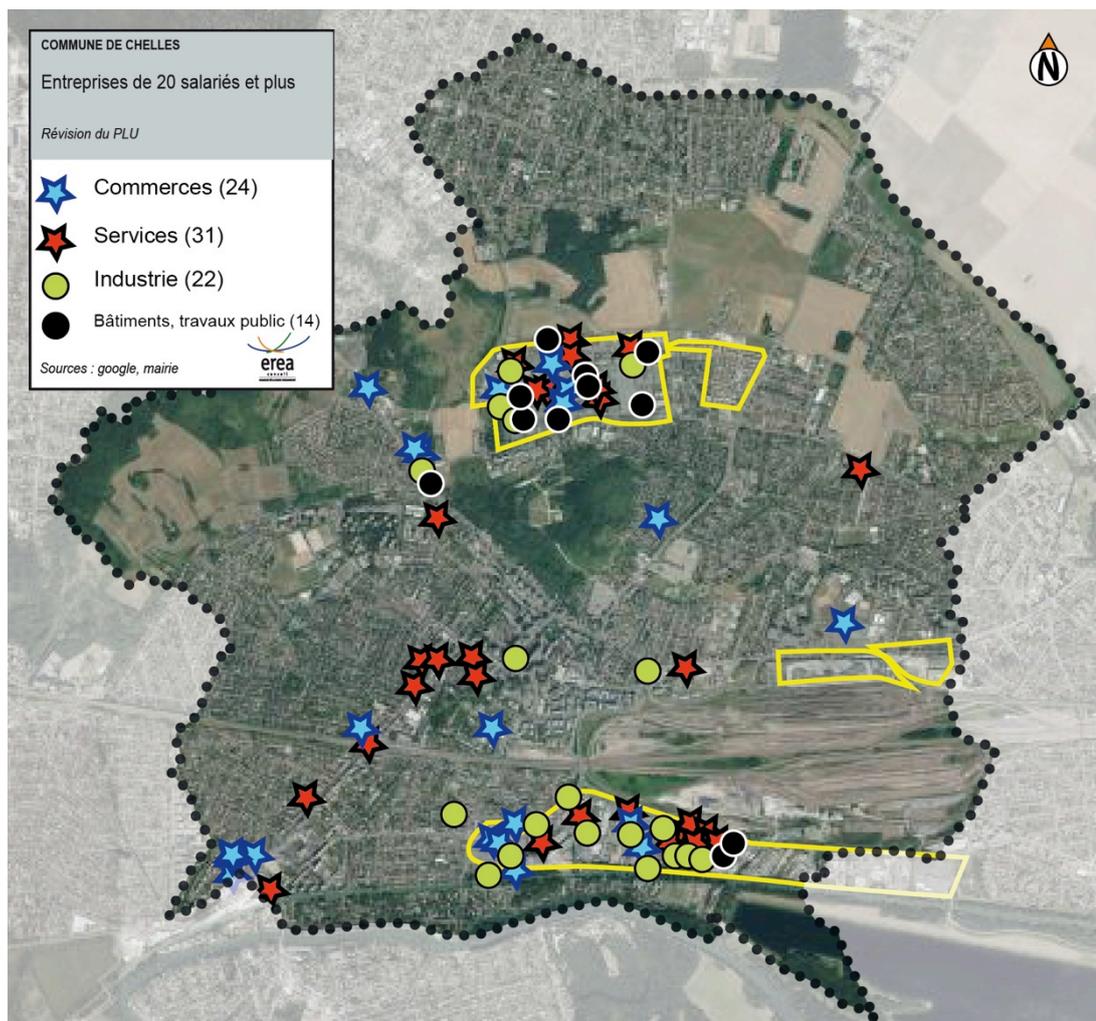
Selon les données transmises par la ville de Chelles, **66% des établissements n'avaient pas de salariés** (70% selon les données INSEE-CLAP). Le tissu économique est donc fortement marqué par des Très Petites Entreprises (TPE) et entreprises individuelles, ce qui traduit bien la bonne représentation des artisans, commerçants et chefs d'entreprise.

Avec 24,1% d'établissement employant 1 à 5 salariés et 90% des établissements employant moins de 10 personnes, la composition de l'économie chelloise par les TPE, PME et PMI se confirme. Cette proportion est supérieure à celle de la zone d'emploi (21%), et plus localement, qu'à Noisy-le-Grand, Gagny ou encore Montfermeil dont le nombre d'établissements est comparable.



Source : INSEE- CLAP, 2011

Toutefois, **Chelles bénéficie d'établissements de plus grande ampleur dont 57 qui emploient entre 20 et 49 salariés, et 34 qui en emploient plus de 50.** Parmi ces derniers, Carrefour, la SNCF et la Société de Traitement de Presse jouent un rôle important en employant entre 250 et 499 salariés.



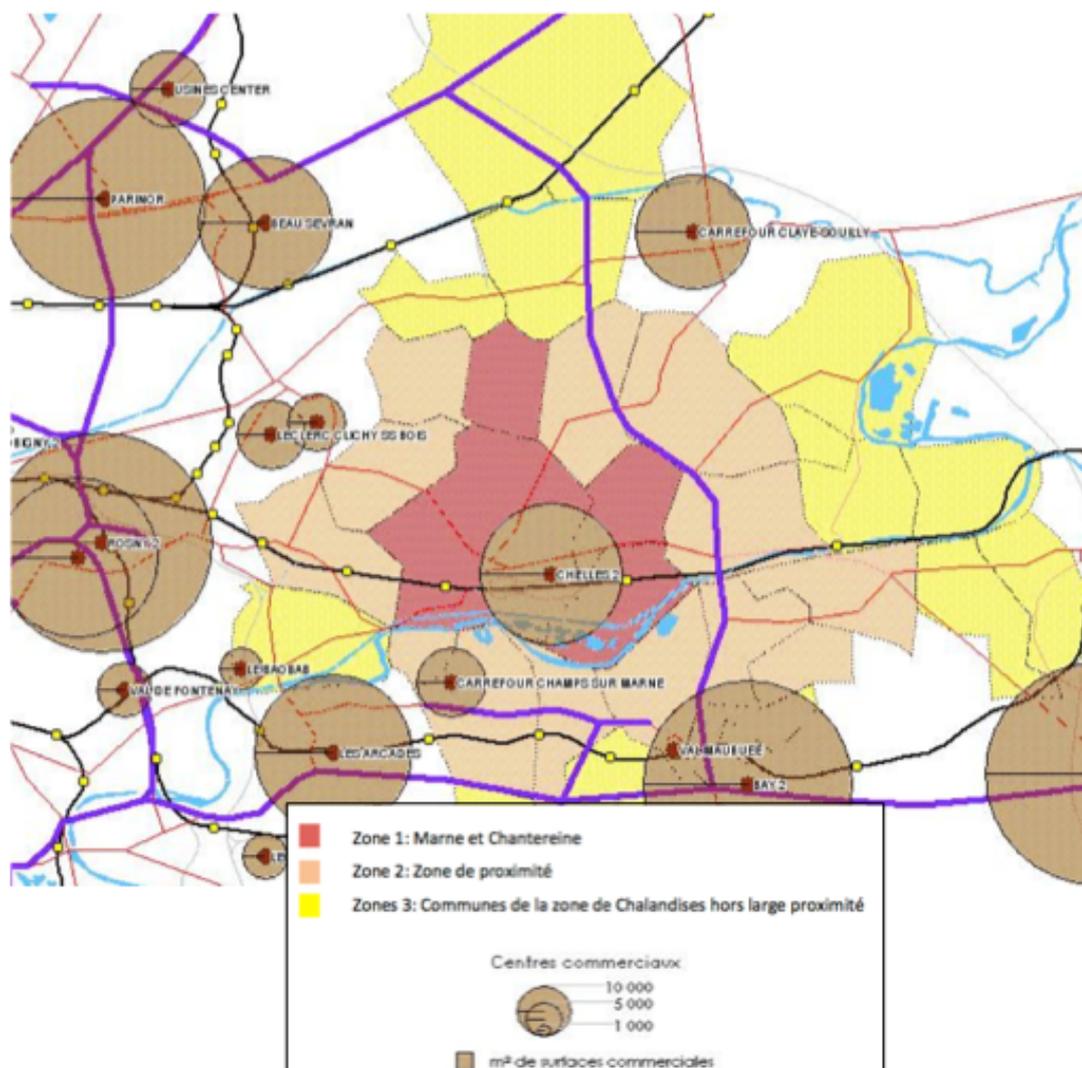
6.5.4 Les activités commerciales en difficulté

6.5.4.1 *Un marché théorique important, confronté à une forte concurrence*

En présentant des densités élevées, Chelles, et plus largement la Communauté d'Agglomération de Marne et Chantereine bénéficient d'un potentiel de consommateurs important avec près de 77 000 habitants et une attractivité résidentielle continue.

Selon le diagnostic de l'étude stratégique de développement économique et commercial, la zone d'influence de l'appareil commercial de la Communauté d'Agglomération de Marne et Chantereine pourrait s'exercer sur un territoire de 377 000 habitants (en 2011). Cette zone de chalandise est conséquente, mais une très forte concurrence s'est développée aux franges du territoire avec de grands ensembles commerciaux : Val d'Europe, Bay 1 et 2, Les Arcades...

Zone de chalandise des commerces de la CA de Marne et Charteraine



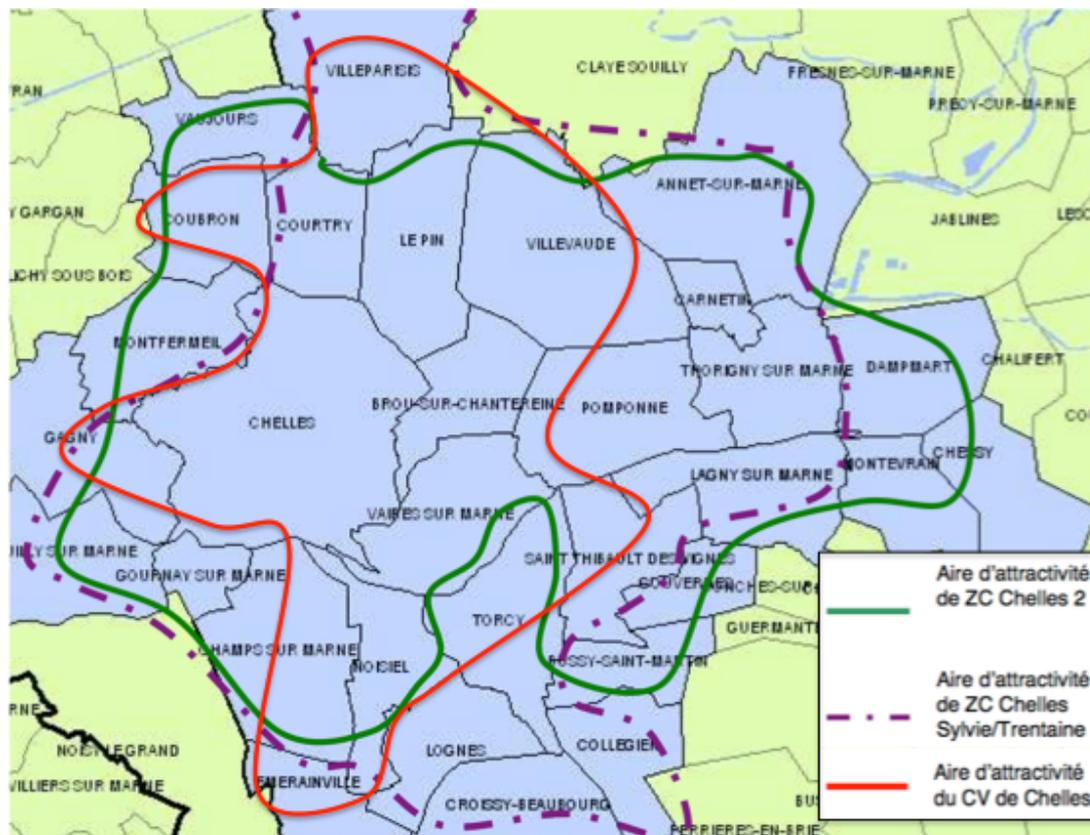
Source : Diagnostic de l'étude stratégique de développement économique et commercial, Groupe Adite – Sofred Consultants, 2011

D'après l'Observatoire des Comportements et des Lieux d'Achats (OCLA) de 2006, l'attractivité des pôles commerciaux de Marne et Charteraine dépasse les limites intercommunales uniquement pour les achats désirs, loisirs et investissements.

Les zones commerciales majeures de Chelles possèdent en effet une attractivité moindre :

- Chelles 2 (maintenant Terre-Ciel) est concurrencé par les centres commerciaux de Claye Souilly au nord et de Bay 2 au sud ;
- la zone commerciale de Chelles Sylvie/Trentaine n'a pas de concurrence directe, mais certains de ses commerces sont concurrencés par ceux des villes voisines (discounters) ;

- le centre-ville rayonne sur les villes voisines dont l'offre commerciale est moins complète. Mais la concurrence des centres villes de Lagny et Champs-sur-Marne (Les Arcades) est trop forte.



Source : OCLA

L'attractivité de la grande majorité des commerces ne s'étend ainsi qu'aux communes voisines. Le marché théorique³⁰ de Marne et Chantereine (zone 1) estimé en 2010 était pourtant bien inférieur à celui des zones de chalandise étroite (zone 2) et large (zone 3). Les retombées économiques pour les commerces pourraient être ainsi largement contraintes par une concurrence très forte et des indices de consommation plutôt moyens.

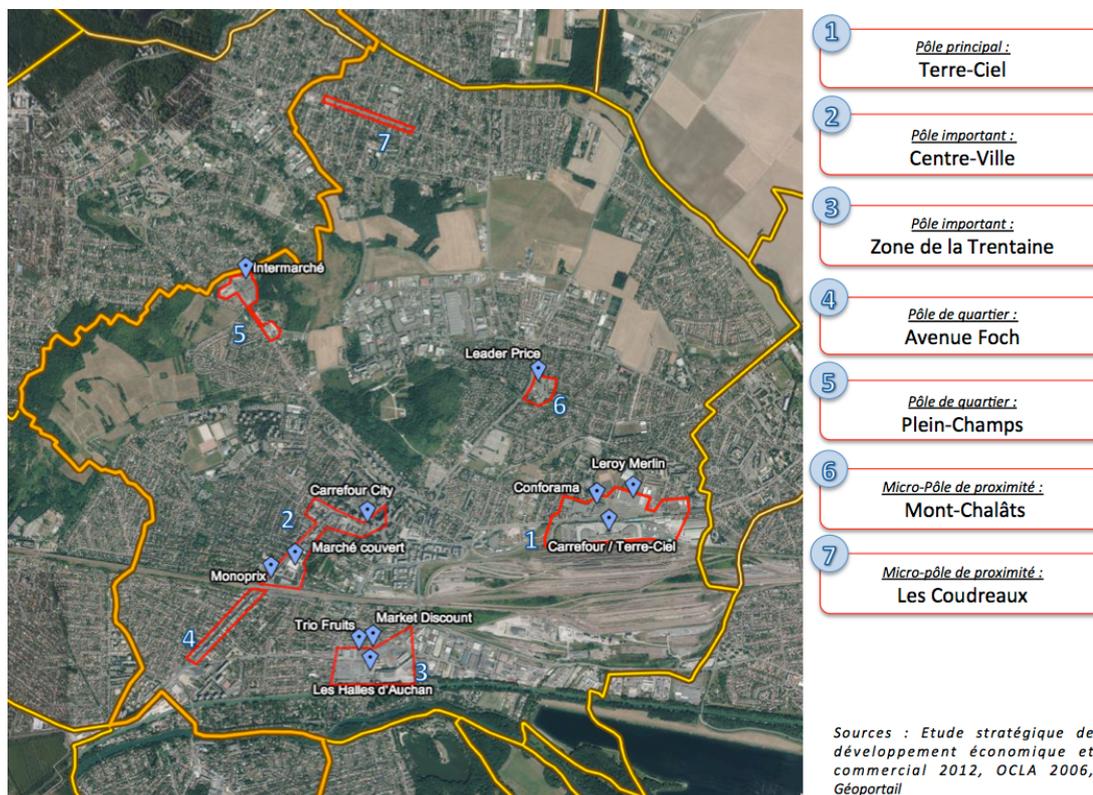
6.5.4.2 A l'échelle de la commune, une offre déséquilibrée

L'appareil commercial chellois est tiré en grande majorité par ces **trois pôles importants** que sont le centre-ville (112 enseignes), Terre-Ciel (110 enseignes) et la zone de la Trentaine (15 enseignes, dont les Halles d'Auchan).

Si le centre-ville joue relativement bien son rôle d'ancrage comme pôle de consommation, notamment par la présence de son marché couvert, l'offre des grandes surfaces présente dans les deux autres pôles majeurs, fortement tournée vers le bas de gamme, limite les effets d'attractivité face à l'offre des villes voisines, plus qualitative et plus accessible. Selon le diagnostic de l'étude stratégique de développement économique et commercial, ce déficit d'attractivité serait lié à une inadéquation entre l'offre proposée, le marché local et l'accessibilité sur un large périmètre.

³⁰ Le marché théorique correspond à l'estimation du total des dépenses sur un territoire

De plus, le maillage en polarités de proximité au sein de la commune est très fragile, les offres de quartier étant peu équilibrées. Seuls les commerces de l'avenue Foch peuvent prétendre former un pôle complémentaire aux pôles centraux.

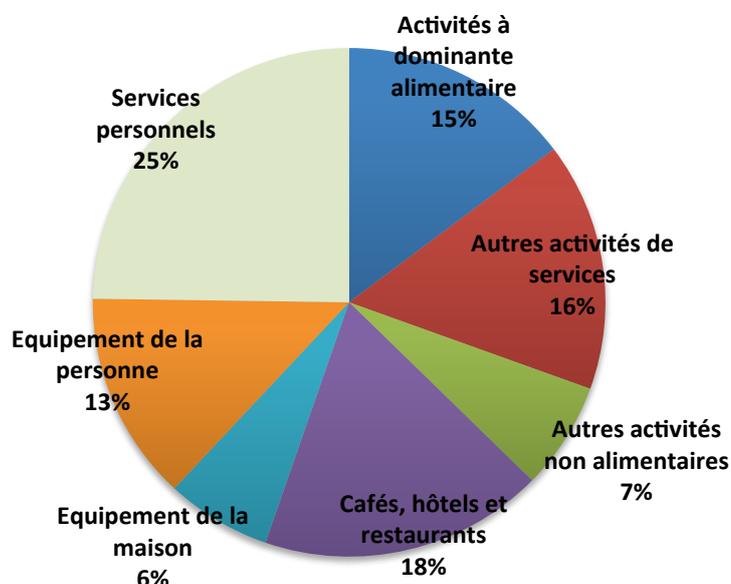


6.5.4.3 Des commerces diversifiés

En mai 2015, **557 commerces étaient enregistrés à Chelles** sur les 718 implantés dans la Communauté d'Agglomération de Marne et Chantereine.

Le tissu commercial à Chelles est diversifié, l'ensemble des secteurs étant représenté. Selon les données transmises par la Communauté d'Agglomération de Marne et Chantereine avec une classification des commerces établie par la Chambre de Commerce et d'Industrie, Chelles bénéficie ainsi d'une large proportion d'activités de services et des commerces de tout type. Plus précisément, près de 30% des services en automobile composent le secteur « services personnels », expliquant la forte proportion (25%) de ce secteur. La proportion représentée par les cafés, hôtels et restaurants est relativement élevée comparée à d'autres communes de même type. Enfin, le secteur alimentaire ne représente que 15% du nombre de commerces, mais il est en grande partie composée de grandes surfaces.

Part des secteurs d'activités dans le commerce à Chelles en 2015



Source : données Communauté d'Agglomération de Marne et Chantereine

En tenant compte du recensement des équipements commerciaux réalisé par l'INSEE en 2013³¹, Chelles se démarque des communes voisines en bénéficiant d'un nombre de commerces important. Avec 202 commerces enregistrés, Chelles se positionne comme un pôle commercial important à l'ouest du département de la Seine-et-Marne.

La commune se caractérise surtout par la forte présence de grandes enseignes de bricolage, magasin de meubles et d'équipements de la maison notamment dans la zone Castermant. La commune s'inscrit comme un pôle commercial important à l'échelle intercommunale en bénéficiant également de grandes surfaces alimentaires dont les tailles permettent un certain rayonnement sur les communes voisines.

	Nombre d'équipements commerciaux (INSEE 2013)	Pour 1 000 habitants
Chelles	202	3,82
Noisy-le-Grand	236	3,75
Montfermeil	47	1,81
Gagny	73	3,87
Torcy	50	2,19
Champs-sur-Marne	39	1,59
Claye-Souilly	149	12,98
Lagny-sur-Marne	114	5,52
Brou-sur-Chantereine	18	4,16
Vaires-sur-Marne	36	2,81
Courtry	9	1,39

³¹ Les données sont issues de la Base Permanente des Equipements, destiné à fournir le niveau d'équipement et de services rendus par un territoire à la population. La constitution de ce fichier INSEE et des données relatives ne sont pas comparables aux données transmises par la Communauté d'Agglomération de Marne et Chantereine qui prennent en compte une définition plus large des commerces et services.

6.5.4.4 Un avenir incertain pour l'attractivité commerciale

Malgré d'importantes opportunités pour améliorer la compétitivité et l'attractivité des entreprises à Chelles, les commerces souffrent quant à eux, davantage de menaces.

Outre les inadéquations entre offre, demande locale et concurrence, le diagnostic de l'étude stratégique de développement économique et commercial identifie **plusieurs risques de dégradation de l'offre commerciale** :

- Un manque assez important d'entretien, la moitié des points de vente devant faire l'objet d'un investissement (léger ou en profondeur), notamment dans le centre-ville et sur l'avenue Foch. La taille des cellules commerciales, parfois trop petite, est également une contrainte citée.

	Chelles 2 - Chelles	Zone de la Trentaine - Chelles	Centre Ville / Gare RER - Chelles	Centre Ville / Gambetta - Chelles	Rue Foch - Chelles
Pôle					
Besoins de rénovation	0	0	9	0	3
Manque d'entretien	18	9	49	7	21
Parfait état	30	6	50	35	25
Rappel taux de mitage	56%	0%	4%	0%	4%

Source : Diagnostic de l'étude stratégique de développement économique et commercial

- Des comportements d'évasion importants (près du quart du marché théorique), liés à une offre trop peu diversifiée et d'une qualité insuffisante.
- Des mutations de comportement d'achat qui pourraient toucher l'offre commerciale chelloise notamment la baisse des achats en hypermarchés pour les besoins quotidiens ou l'importance grandissante de la qualité du lieu d'achat pour les produits « désirs » (habillement, bijouterie, soins).

6.5.5 Stratégie de développement économique et commercial

Face aux nombreuses menaces que pourrait subir l'économie chelloise, mais également en s'appuyant sur des opportunités importantes à la fois endogènes et exogènes, des axes de développement et des leviers d'actions ont pu être identifiés dans la stratégie de développement économique et commercial réalisé en 2012.. Les actions préconisées dans ce document reposent sur :

- redynamiser l'offre commerciale par la valorisation des espaces de consommation (création d'un « Village Commerces » réunissant Chelles 2 et le parc d'activités adjacent et développement de la qualité des pôles de proximité notamment) et repositionner l'offre par rapport à la concurrence et une demande endogène renforcée ;
- développer les infrastructures d'accueil pour les PME-PMI (notamment type pépinière-hôtel d'entreprises), en valorisant les spécificités de la commune ;
- faire de Chelles-Vaires un pôle d'excellence « transports » du cluster Descartes en créant un véritable pôle logistique sur la zone de triage, intégrant le champ de la ville durable.

6.6 Des opportunités pour le tourisme

Malgré un positionnement remarquable avec une proximité de Disneyland Paris et des aéroports internationaux (Roissy Charles de Gaulle à 20 minutes), ainsi que d'un patrimoine historique et naturel remarquable (abbaye royale, bords de Marne), la commune ne bénéficie que de faibles retombées économiques liées au tourisme.

Chelles possède 6 hôtels en 2015, offrant 346 chambres réparties dans :

- deux hôtels non classés ;
- deux hôtels une étoile ;
- deux hôtels deux étoiles.

Elle bénéficie également d'une « résidence de tourisme » qui propose 550 lits.

Les capacités d'accueil, en termes de quantité, peuvent être satisfaisantes à l'heure actuelle, mais une amélioration de l'offre aussi bien en qualité et en volume, devrait être nécessaire.

Le développement de la base de loisirs Vaires-Torcy, à vocation régionale et toute proche, la création du Musée des transports urbains ou le développement de la gare du Grand Paris « Chelles », seront autant d'opportunités pour développer l'offre d'hébergement touristique sur la commune, ainsi que l'emploi³² et faire de Chelles un espace touristique reconnu à l'est parisien pour son attractivité récréative, mais également un éventuel tourisme d'affaire. Dans ce cadre, la montée en gamme des hôtels semble importante.

Un projet de construction d'un nouvel hôtel (2 ou 3 étoiles), avec le groupe ACCOR, est à l'étude en 2015.

6.7 Agriculture : la nécessité de maintenir les activités

Cette partie reprend les éléments de l'étude sur la valorisation des espaces agricoles et forestiers périurbains de 2010, établie à l'initiative de la Communauté d'Agglomération de Marne et Chantereine et de la commune du Pin.

6.7.1 Une activité en perdition

En 2010, Chelles ne comptait plus que 162,13 hectares (îlots déclarés à la PAC) dédiés aux activités agricoles, essentiellement situés sur le croissant vert, à Montguichet (50 hectares) et autour de l'aérodrome.

Selon les données du recensement agricole 2010, Chelles ne comptait que 4 hectares de surfaces agricoles utilisées, soit 80% de moins qu'en 1988.

Cette déprise agricole se traduit également par la diminution du nombre d'exploitations à Chelles, qui est passé de 7 en 1988, à 4 en 2000 et 2 en 2010. Le territoire chellois et de la Communauté d'Agglomération de Marne et Chantereine dans son ensemble, connaît les

³² Selon le document « Définition du CDT de Marne et Chantereine », en moyenne en Ile-de-France, 1 emploi est créé pour 5 chambres d'hôtel ouvertes, sans compter les emplois induits à proximité.

mêmes dynamiques qu'en France. La dérégulation des marchés agricoles, et surtout l'urbanisation des communes entraînent cette chute de l'activité agricole.

Ilots de culture, RPG 2012

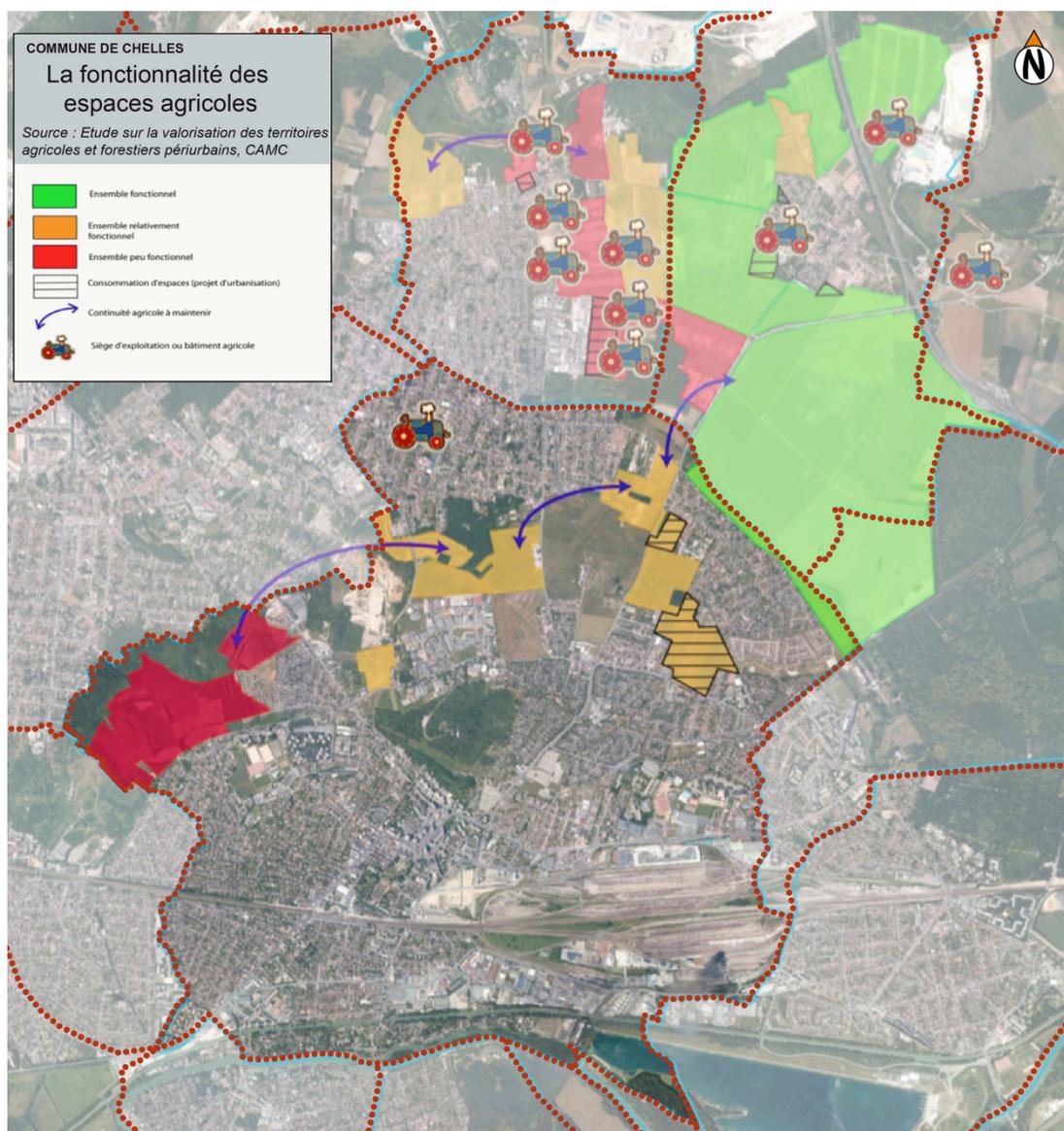


Source : Géoportail.gouv.fr

Le nord-est de la commune, notamment autour de l'aérodrome, concentre les quelques parcelles utilisées principalement pour du blé, et qui n'appartiennent pas aux sièges des exploitations situées sur la commune.

A l'ouest de la commune, la totalité des surfaces agricoles est gelée. Aucune culture, ni élevage n'y est développé. Ces zones non urbanisées permettent de créer une rupture dans l'urbanisation mais leur non-entretien peut aussi être préjudiciable d'un point de vue paysager et entraîner le développement des dépôts et des installations illégales.

Ainsi, selon l'étude pour la valorisation des espaces agricoles et forestiers périurbains, seuls les secteurs autour de l'aérodrome sont fonctionnels alors que ceux à l'ouest ne le sont pas. Si l'intérêt des espaces agricoles de Chelles situés entre Le Fond de Saint Denis et la Plaine du Sempin est limité pour les exploitants qui les cultivent, ils sont en revanche essentiels dans le **maintien des continuités ouvertes du croissant vert**. Les condamner reviendrait de facto à condamner les espaces agricoles du Montguichet. Le maintien de la vocation ouverte de l'aérodrome est en ce sens essentiel.



6.7.2 La problématique du parcellaire agricole et les surfaces protégées

Il est important de distinguer parcellaire et structuration des îlots, le contexte périurbain d'une partie du territoire rendant difficile la mise en place d'opération de réaménagement foncier.

Les propriétaires situés à proximité des zones aménagées et urbanisées ne souhaitent pas échanger leurs biens pour des parcelles plus excentrées. Ceux-ci espérant un hypothétique changement de destination des parcelles leur appartenant. Aussi, afin de remédier à ce fait, les agriculteurs ont, pour un certain nombre, mis en place des échanges afin de regrouper et agrandir leurs îlots d'exploitation. Il peut donc y avoir des îlots d'exploitation de grande taille tout en ayant « en dessous » un parcellaire très morcelé.

A Chelles, ce constat a pu être fait au Montguichet. Une vigilance particulière doit être apportée à ces zones. Elles sont en effet les premières à pouvoir subir des phénomènes de mitage ou de spéculation foncière.

Pour maintenir la vocation de ces espaces agricoles, un Périmètre Régional d'Intervention Foncière (PRIF) a été défini en 2000 au Montguichet sur 97 hectares. Ce PRIF n'est pas opposable juridiquement, mais est complété par une convention de veille et d'intervention foncière collective, signée avec la SAFER³³.

Périmètre du PRIF à Chelles



Source : *Etude pour la valorisation des espaces agricoles et forestiers périurbains*

Ce dispositif permet l'intervention de la SAFER par exercice de son droit de préemption à la demande de la collectivité sous réserve que le bien soit compatible avec l'assiette d'intervention de la SAFER et les objectifs qu'elle doit poursuivre.

6.8 Synthèse : garantir un développement économique attractif

Situé aux franges de l'agglomération parisienne, le territoire reste largement à dominante résidentielle, où le nombre d'actifs augmente plus vite que le nombre d'emplois. Avec la tertiarisation de ses activités, l'économie chelloise devient ainsi de plus en plus résidentielle, en s'appuyant sur l'attractivité résidentielle de la commune. Les caractéristiques socio-professionnelles de la population active résidente évoluent en même temps que l'économie locale se transforme.

³³ Société d'aménagement foncier et d'établissement rural

La commune a développé de nombreux aménagements dédiés aux activités économiques, et plus spécialement aux Petites et Moyennes Entreprises (PME) et Petites et Moyennes Industries (PMI) diversifiées qui forment le tissu économique local. L'aménagement de la zone Sud Triage sera, en particulier, un atout important pour développer la compétitivité du territoire pour l'accueil des entreprises, y compris les grandes entreprises qui pourraient bénéficier du fret.

De plus, la position de la commune au sein du cluster Descartes pourra être une opportunité de développement, tournée vers la ville durable. Chelles pourrait bénéficier de ses infrastructures de transport pour devenir un pôle d'excellence logistique de ce cluster.

Toutefois, le maintien de la diversité des emplois est primordial, ainsi que le soutien à une activité commerciale en difficulté. La recherche d'une efficacité commerciale sur la commune passe par une meilleure adéquation entre offre, demande locale et concurrence, mais aussi par un développement quantitatif et qualitatif des cellules commerciales.

Bénéficiant pourtant d'une localisation et d'un patrimoine culturel et naturel remarquables, la commune ne joue que timidement la carte du tourisme. En s'appuyant notamment sur les projets annexés au Grand Paris Express, Chelles pourrait saisir les opportunités de développer son positionnement dans le tourisme de loisirs et le tourisme d'affaire à l'est parisien.

Enfin, malgré une activité en constante régression, l'agriculture joue encore un rôle important sur le territoire communal. Les espaces périurbains au nord de la commune, même non cultivés, sont essentiels dans le maintien des continuités paysagères du croissant vert. Face au mitage et à la spéculation foncière exercés sur ces zones, une vigilance toute particulière devrait y être portée.

Dans l'objectif de tendre vers un meilleur équilibre entre emploi et habitat à travers le développement de son attractivité économique grâce au Grand Paris, les défis du PLU reposent sur :

- L'impulsion et l'accompagnement de la reconversion des futurs espaces économiques et la requalification des zones existantes, permettant de consolider un tissu d'activités diversifiées ;
- L'inscription de la commune dans la dynamique du cluster Descartes et de la ville durable en accompagnant le développement de l'excellence logistique, notamment sur la zone du triage ;
- La redynamisation de l'appareil commercial, en valorisant les pôles commerciaux dans une logique de hiérarchisation adaptée aux habitudes de consommation, notamment du centre-ville ;
- Le développement d'une agriculture périurbaine participant à la fois à la qualité des paysages chellois et à la création de circuits courts s'intégrant dans une logique de développement durable.

7. Mobilités et transports : vers une accessibilité accrue

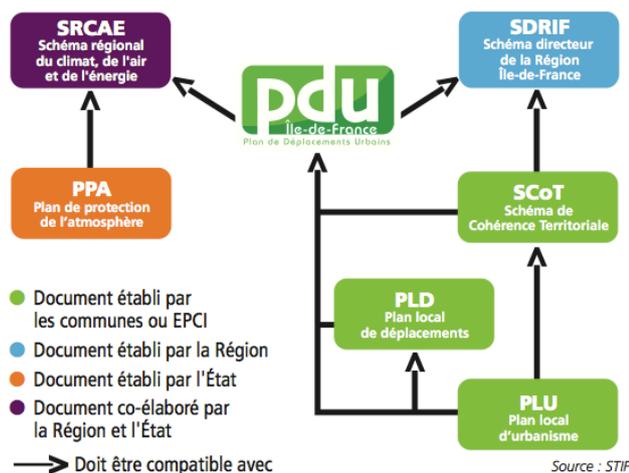
La Loi « Grenelle II » indique qu'un règlement de PLU peut « dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, imposer dans des secteurs qu'il délimite une densité minimale de constructions » (Article L.123-1-5.III.3° du Code de l'Urbanisme).

En outre, dans son article 19, ladite Loi prévoit que « lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le règlement de PLU peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation » (article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme).

Conformément au Code des Transports, le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDU) détermine les principes régissant l'organisation des transports de personnes et de marchandises, la circulation et le stationnement. Les documents d'urbanisme établis à l'échelle locale par les communes et établissements publics de coopération intercommunale doivent être rendus compatibles avec le PDUIF dans un délai de 3 ans à compter de l'approbation du PDUIF (le 19 juin 2014).³⁴

Il est précisé dans le PDUIF que « Les communes et EPCI intègrent [les] recommandations à tous les stades de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux [...]. Il s'agit d'inclure dans le rapport de présentation des PLU et SCoT, dès la phase diagnostic, une analyse des territoires en fonction de la desserte en transports collectifs [...] des itinéraires piétons, vélo, transports collectifs et de la hiérarchisation du réseau de voirie et de sa vocation [...] ».

Aménagement, transports et environnement Lien entre les documents de planification



³⁴ De même, les décisions prises par les autorités chargées de la voirie et de la police de la circulation ayant des effets sur les déplacements en Île-de-France doivent être compatibles ou rendues compatibles avec le PDUIF et les plans locaux de déplacements. Les actes pris au titre du pouvoir de la police du stationnement ainsi que les actes relatifs à la gestion du domaine public routier sont rendus compatibles avec les mesures d'organisation du stationnement prévues par le plan de déplacements urbains.

7.1 Repères : une commune entre métropole et espaces ruraux

7.1.1 Mobilité, modes et motifs de déplacements

La commune de Chelles se situe à mi-chemin entre le cœur de la métropole parisienne, et les espaces à dominante rurale de l'est de la Seine-et-Marne. Les habitudes en matière de déplacement sont pour certaines caractéristiques des communes de proche banlieue parisienne, notamment le fort taux d'utilisation des transports en commun ; d'autres sont plus caractéristiques des communes moins bien desservies comme un taux de motorisation élevé. A Chelles, la voiture sert essentiellement pour les déplacements de loisirs, achats, etc. mais aussi au rabattement sur la gare pour les habitants des quartiers les plus excentrés.

L'enquête Globale Transport réalisée en 2010 révèle une mobilité quotidienne de 3,91 déplacements par jour et par personne au sein du secteur de Chelles. Ce chiffre est légèrement supérieur aux moyennes de la Seine-et-Marne (3,76) et de l'Ile-de-France (3,87).

Concernant les modes de transports utilisés, tous motifs de déplacements confondus, il convient de souligner que par rapport aux moyennes observées en Seine-et-Marne et en Ile-de-France, la part modale observée pour le secteur est :

- analogue à la moyenne francilienne et très supérieure (+8 points) à la moyenne départementale concernant les transports collectifs, vraisemblablement en raison de la desserte de qualité proposée par le RER E et le Transilien ;
- analogue à la moyenne francilienne et bien en deçà de la moyenne départementale (-21 points) concernant l'usage de la voiture ;
- entre la moyenne départementale et la moyenne francilienne concernant les modes actifs (vélo et marche à pied), en cohérence avec le positionnement à mi-chemin entre le cœur de métropole parisienne et les espaces à dominante rurale de l'est de la Seine-et-Marne.

	Secteur de Chelles	Seine-et-Marne	Ile-de-France
Mobilité quotidienne	3,91	3,76	3,87
Transports en commun (TC)	19,7%	11,5%	20,2%
Voiture	37,8%	59,1%	37,8%
Modes actifs	34,2%	28,5%	40,2%
Autres modes (dont deux roues motorisées)	0,4%	0,9%	1,8%

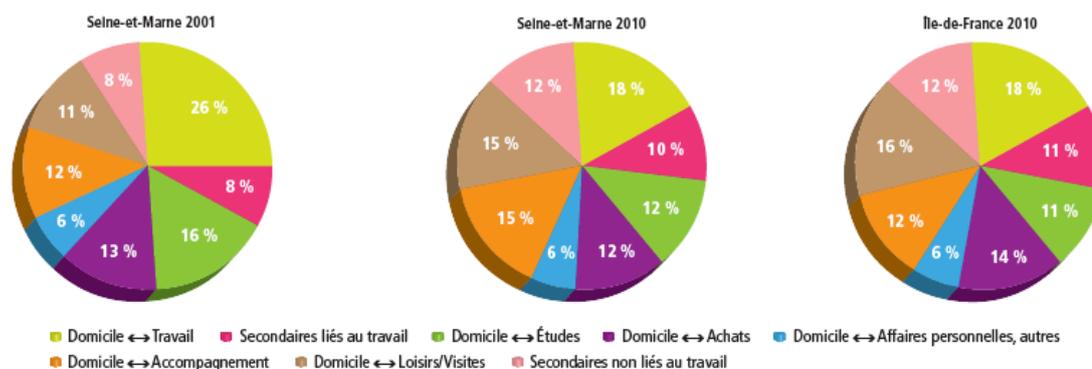
Source : Enquête Globale Transport, 2010

Avec une croissance de 14% entre 2001 et 2010, la Seine-et-Marne est le département francilien qui a connu la plus forte croissance de son parc automobile. Le taux de motorisation des ménages est élevé (88,5%) et la part des ménages multi-motorisés est la plus forte d'Ile-de-France (44,2%).

D'après les données INSEE 2011, le taux d'équipement automobile est important à Chelles, puisque 80% des ménages sont motorisés et plus d'un tiers des ménages motorisés possèdent 2 voitures ou plus.

Entre 2001 et 2010, en Seine-et-Marne comme en Ile-de-France, les déplacements pour motifs obligés (domicile-travail ou domicile-étude) ont diminué au profit des déplacements pour les loisirs et les achats : ils représentaient 42% des déplacements en 2001 ; 30% en 2010.

Répartition des déplacements de la journée selon les motifs

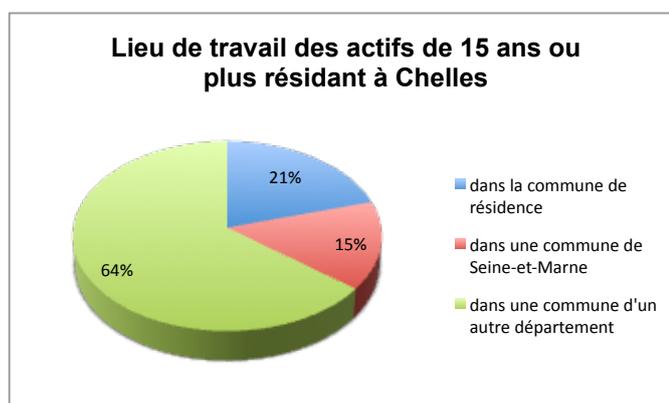


Source : INSEE, RP 2011.

7.1.2 Flux de déplacements : une commune résidentielle en limite de première couronne

Les actifs résidant à Chelles sont (INSEE 2011) :

- 4 807 (21%) à travailler au sein de la commune,
- 3 533 (15%) à travailler dans une autre commune du département,
- 14 854 (64%) à travailler dans un autre département francilien, dont environ un quart à Paris. Cette proportion particulièrement forte est due en partie à la proximité de plusieurs autres départements.

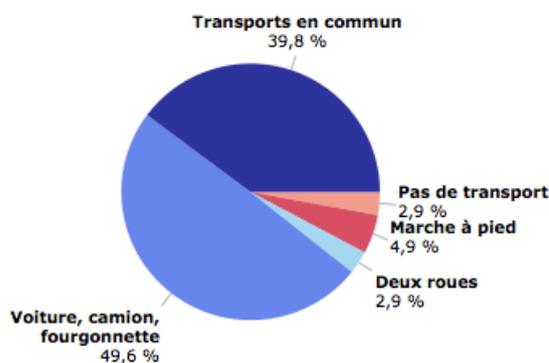


Source : INSEE, RP 2011.

Pour se rendre au travail (INSEE 2011) :

- la voiture (et camion, fourgonnette) est le principal mode utilisé : 49,6%,
- puis les transports collectifs : 39,8%,
- la marche est utilisée dans 4,9% des cas,
- les deux roues (vélo et modes motorisés confondus) dans 2,9% des cas,
- dans 2,9% des cas les actifs n'ont pas besoin de se déplacer pour se rendre au travail.

Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2011

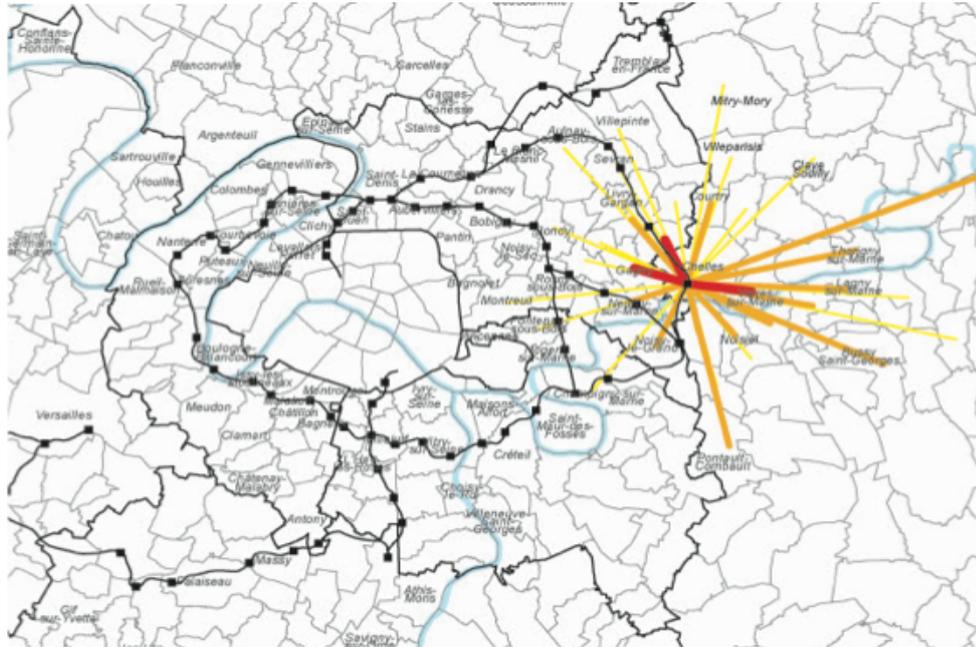


Champ : actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi.
Source : Insee, RP2011 exploitation principale.

Source : INSEE, RP 2011.

Le bassin de recrutement de la Communauté d'Agglomération est principalement local. Les actifs qui y travaillent proviennent principalement du Val Maubuée et de Marne-et-Gondoire ainsi que de l'est de la Seine-Saint-Denis³⁵.

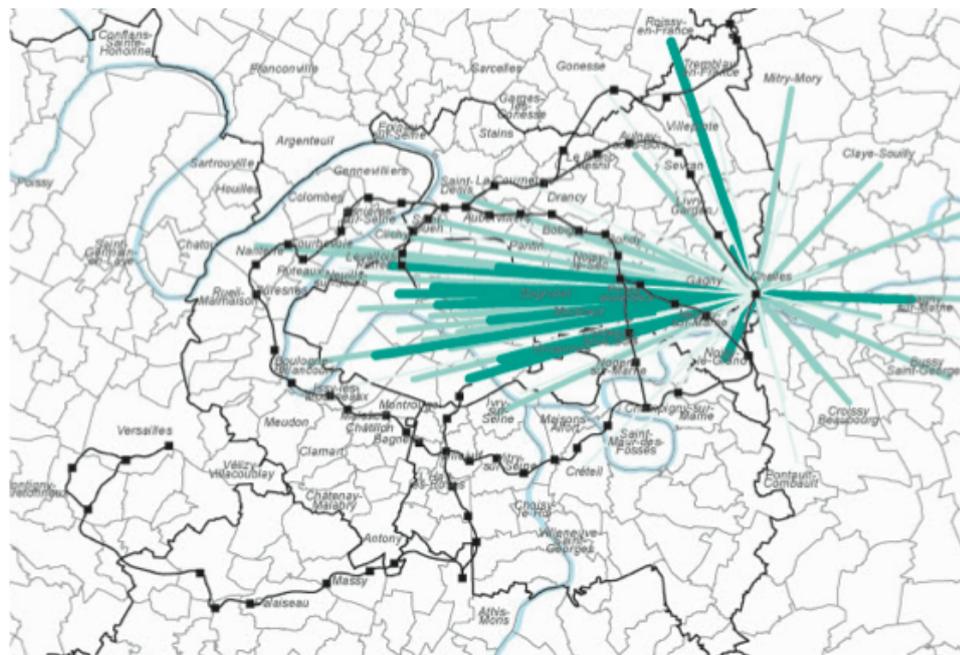
³⁵ Source : étude stratégique de développement économique et commercial, 2011



Lieu de résidence des actifs travaillant à Chelles

Source : Etude APUR, Observatoire des quartiers de gare du Grand Paris

A l'inverse, les actifs résidant à Chelles travaillent en grande majorité dans le cœur de l'agglomération parisienne illustrant bien le caractère résidentiel de Chelles.



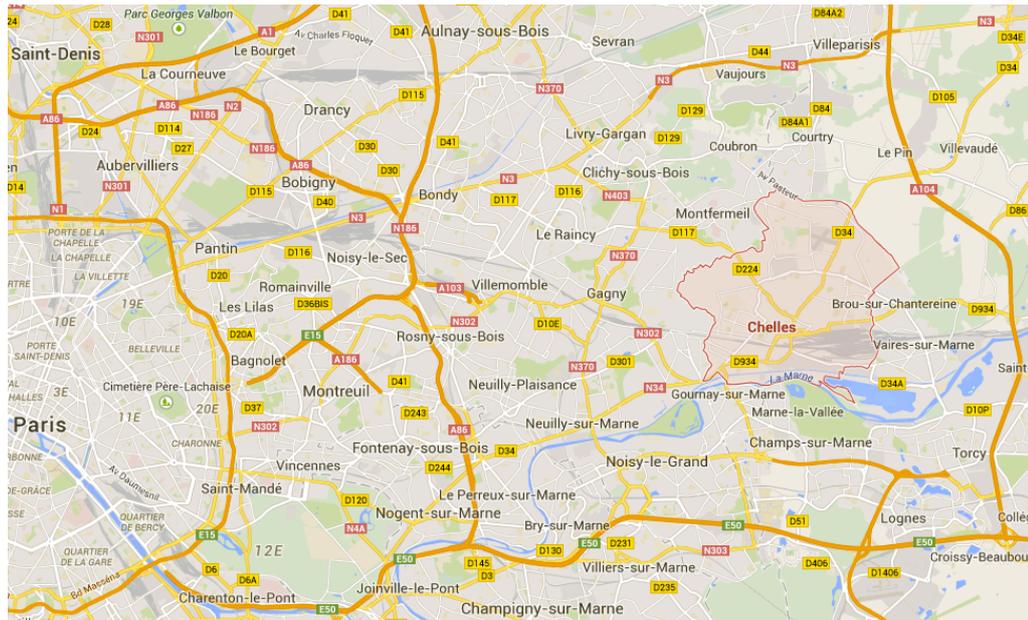
Lieu de travail des actifs résidant à Chelles

Source : Etude APUR, Observatoire des quartiers de gare du Grand Paris

7.2 Le réseau viaire

7.2.1 Une position stratégique dans le réseau viaire francilien

La commune occupe un positionnement stratégique dans le réseau viaire francilien : la Francilienne (N104) à l'est, l'A86 à l'ouest, la N3 au nord, l'autoroute de l'est (E50) au sud. Les voies structurantes sont accessibles via les départementales qui irriguent la commune : D34, D934, D224.



Inscription de la commune dans le réseau routier francilien

7.2.2 Une forte armature du réseau

Le réseau viaire départemental de la commune s'assimile à une étoile à 5 branches, pénétrantes convergeant toutes vers le cœur de la commune. Ces voies permettent les échanges avec l'extérieur et assurent le lien entre les quartiers. D'autres voies font également partie de l'armature viaire communale :

- la D34A (rue du Tir, rue des Cités) qui constitue un itinéraire tangentiel complétant le maillage de l'armature,
- l'avenue Foch, l'avenue de la Résistance et la rue Gustave Nast qui irriguent le centre-ville.

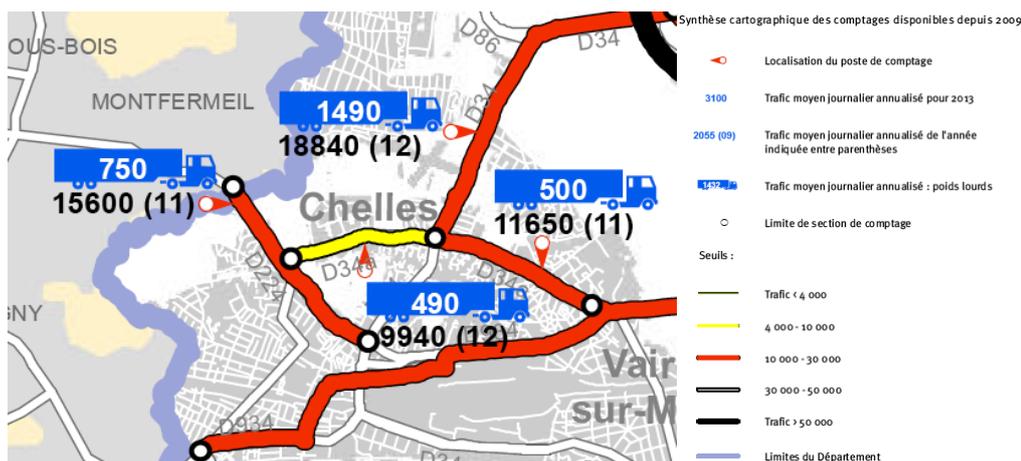
Si l'armature viaire communale n'a pas vocation à supporter des flux de transit importants, les voies départementales sont les plus adaptées pour accueillir de tels flux, en raison de largeurs de chaussée importantes (capacités). Elles présentent en effet un partage de la voirie faisant la part belle aux modes motorisés ; des aménagements cyclables sont parfois aménagés en parallèle de ces voies, principalement séparés de la chaussée.



D34 – avenue de Claye – chaussée large et piste cyclable bidirectionnelle séparée



D34A – rue du Tir – voie à caractère très routier et piste cyclable bidirectionnelle séparée



Extrait de la carte du trafic routier de la Seine et Marne

Les voies départementales accueillent des trafics importants :

- plus de 18 000 véhicules par jour sur la D34 dont 8% de poids lourds,
- plus de 15 000 véhicules par jour sur la D224 dont 5% de poids lourds,
- plus de 11 500 véhicules par jour sur la D34A dont 4% de flux poids lourds,
- près de 10 000 véhicules par jour sur la D934 dont 5% de flux poids lourds.

L'avenue Foch, l'avenue de la Résistance et la rue Gustave Nast présentent des configurations se prêtant moins à l'accueil du flux de transit. Leur aménagement se veut davantage compatible avec des fonctions urbaines de centre-ville : largeur de chaussée moindre, vitesses pratiquées plus basses...

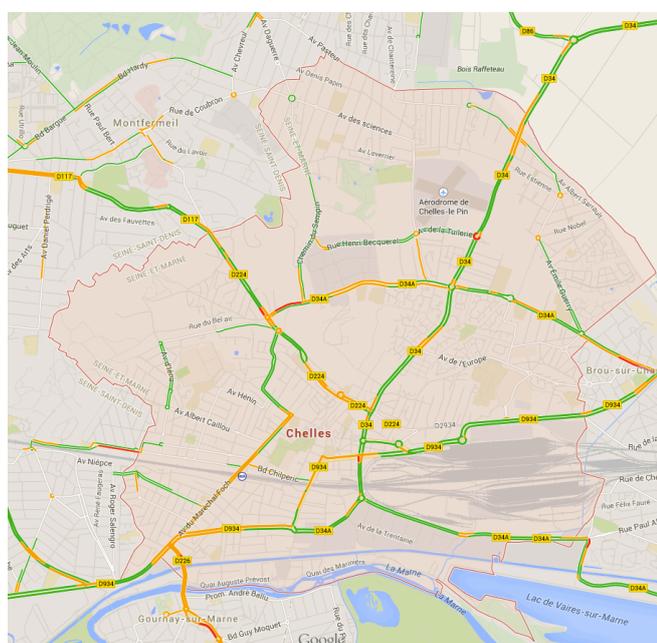


Rue Gustave Nast – une configuration ne se prêtant pas à l'accueil de flux de transit.

La circulation sur le réseau armature est souvent difficile : avenue Jean Jaurès (D934), rue du Tir (D34A), avenue de la Résistance, avenue Foch notamment. En conséquence, des itinéraires de shunt (avenue des Abbesses, avenue d'Iéna par exemple) sont utilisés par certains automobilistes pour éviter les ralentissements. Les voies utilisées pour ces itinéraires alternatifs n'ont pas vocation à accueillir ces types de trafic. La commune s'interroge sur l'opportunité de réviser le plan de circulation de la commune.

La ville projette de requalifier certaines voies comme la route de Montfermeil (D224), l'avenue du Général de Gaulle (D934), l'avenue de Claye (D34), afin de fluidifier le trafic. L'enjeu est de donner un caractère plus urbain à ces voies, par un aménagement de type boulevards urbains. Les travaux de la route de Montfermeil sont prévus en 2015-2016 (avec intégration d'une piste cyclable en parallèle de la chaussée).

Des vitesses de circulation excessives sont parfois constatées sur ces voies. En revanche, l'accidentologie n'est pas particulièrement prononcée.



Congestion à 8h le lundi matin (donnée Google)

7.2.3 Un réseau local plus pacifié

Outre le réseau armature précité, le réseau viaire se compose :

- de voies de liaison inter-quartier complémentaires, telles que l'avenue Emile Guerry, l'avenue de l'Europe, l'Avenue d'Iéna... ;
- de voies de desserte locales.

A l'exception des itinéraires de shunt, la circulation sur ces voies est plutôt paisible, y compris sur les voies de liaison inter-quartier. De nombreuses voies communales sont également pacifiées, c'est-à-dire aménagées de façon à limiter la vitesse des véhicules, favorisant ainsi la cohabitation entre modes motorisés et non motorisés : le centre-ville élargi est notamment réglementé en zone 30 (et intègre des zones de rencontre ponctuelles et 2 rues piétonnes).



Avenue Emile Guerry, voie de liaison entre les quartiers



Avenue des Abbesses, réglementée en zone 30 et identifiée comme itinéraire de shunt

De nombreuses voies résidentielles présentent des configurations qui incitent à une vitesse limitée ; certaines sont réglementées en zone 30 :



Zone 30 rue Gabriel Pannet



Rue du Docteur Johannet

7.3 Des modes actifs à développer

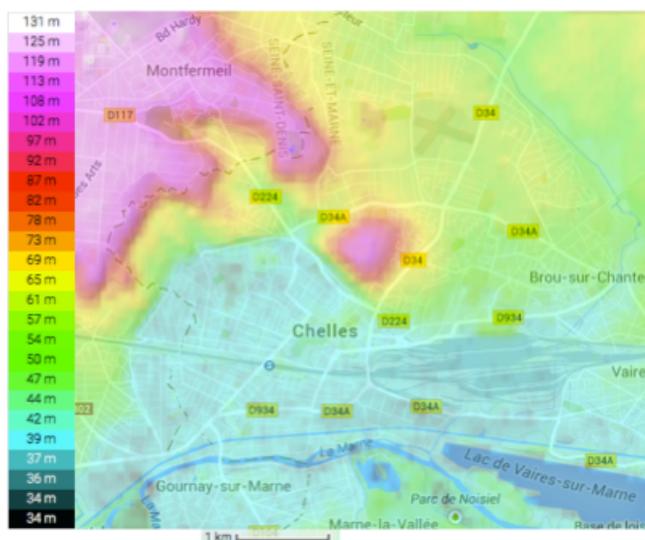
Les modes actifs sont les modes de déplacement sans apport d'énergie autre qu'humaine. Il s'agit de modes non motorisés comme la marche, mais pouvant être mécanisés comme le vélo, les rollers, la planche à roulette, la trottinette... Les plus courants sont la marche et le

vélo. L'expression « modes actifs » vise à se démarquer de l'image de la promenade et des loisirs que suggère l'expression « modes doux »³⁶.

La commune occupe une surface de 1 700 hectares et s'étend sur un peu plus de 4 km d'est en ouest, et un peu plus de 4 km du nord au sud (à vol d'oiseau).

Mis à part la « montagne » et les coteaux situés au nord-ouest, en limite de Montfermeil, le relief de la commune est plutôt doux et propice aux déplacements à pied ou en vélo. La structure du relief se retrouve dans l'organisation urbaine actuelle de la commune :

- le centre ville se situe dans la partie la plus basse du territoire, le fond de vallée et s'organise dans un rayon d'1,5 km autour de la gare environ,
- les « villages » de la commune sont situés au-delà, dans les zones un peu plus élevées : Les Coudreaux, Chantereine, Plain Champs, Monts-Châlots...



Relief (source : Google)

La trame viaire est globalement fine, mais plusieurs types de coupures urbaines contraignent les déplacements à pied ou à vélo :

- les emprises ferroviaires, qui constituent à la fois une coupure linéaire (axe ferré est-ouest) et surfacique au sud-est de la commune : seulement trois points de franchissements,
- la Marne et le canal de Chelles, franchissables par quelques ponts,
- la montagne, qu'il convient de contourner,
- l'aérodrome et les autres coupures de type surfacique qu'il convient de contourner.

Ces coupures induisent des allongements de parcours parfois significatifs par rapport à la distance à vol d'oiseau.

³⁶ Source : Plan de Déplacements de la Région Ile-de-France, 2014, p120.

Les voies départementales, constituent des coupures urbaines secondaires au sein des quartiers qu'elles traversent. En effet, malgré des aménagements pour les autres modes (trottoirs, aménagements cyclables à certains endroits), ces axes ne sont pas toujours facilement franchissables : chaussées larges, vitesses pratiquées assez élevées, espacement des traversées aménagées...

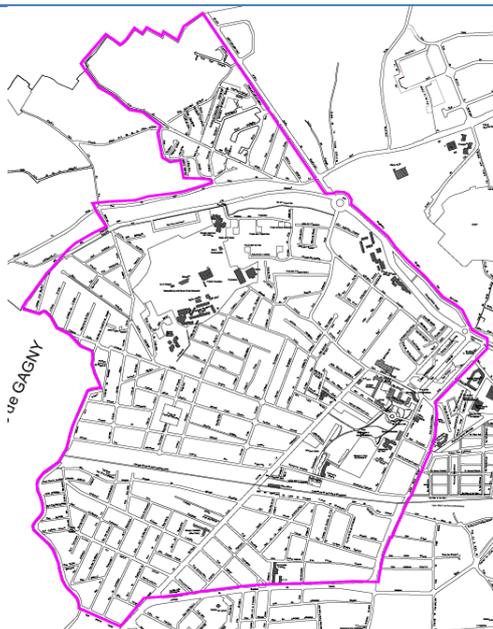
La commune comporte d'importantes zones propices aux déplacements à pied ou à vélo : centre-ville élargi, différents quartiers... et présente un potentiel important. De nombreux déplacements relèvent du domaine de pertinence des modes actifs et pourraient être facilités (amélioration de la perméabilité des voies départementales).

7.3.1 Partage de la voirie : pour une cohabitation des modes

Si les voies départementales sont dotées de trottoirs et pour certaines équipées d'aménagements cyclables, elles présentent des largeurs de chaussées importantes et favorables aux modes motorisés (Cf. supra).

Le constat est moins marqué dans les voies de liaison entre les quartiers. En effet, si ces voies n'intègrent pas nécessairement d'aménagement cyclable, elles présentent des largeurs de chaussée et des trafics moindres que les voies départementales. Générant moins de nuisances, plus faciles à traverser et présentant des vitesses de circulation plus faibles, elles ne constituent pas des coupures significatives.

Concernant les autres voies dont la vocation première est la desserte locale, on observe souvent un partage de la voirie davantage en faveur des modes actifs : en effet, plusieurs zones 30 et zones de rencontre ont été recensées. Ces zones sont dites « apaisées » ou « pacifiées » : leur aménagement a vocation à inciter les véhicules motorisés à ralentir afin de favoriser la cohabitation entre modes motorisés et non motorisés.



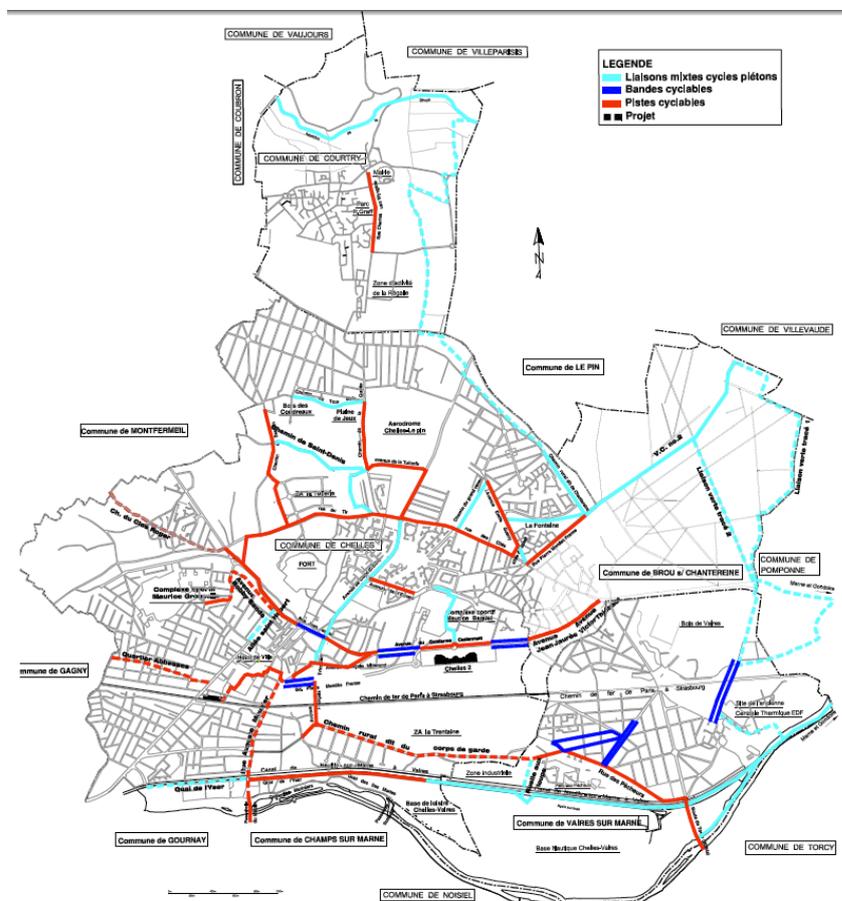
Zone 30 du centre-ville de Chelles



Zone de rencontre, rue Berteaux (à l'intérieur de la zone 30 du centre-ville)

7.3.2 Un réseau cyclable en construction

L'armature cyclable de la commune est en cours de construction et ne constitue pas encore un véritable réseau.



Aménagements cyclables existants et en projet

Sur les grands axes, les aménagements sont principalement séparés de la chaussée (pistes cyclables). Plusieurs voies de liaison entre les quartiers sont également équipées d'aménagements cyclables. Les voies de desserte locale, plutôt propices aux déplacements à vélo, sont pour certaines aménagées en zone apaisée.

La commune a mis en place des double-sens cyclables dans les zones 30, en excluant toutefois certaines rues, pour lesquelles cela a été jugé trop dangereux. Des efforts restent à mener concernant la signalisation verticale (panneaux) et horizontale (au sol).



Aménagements le long du canal de Chelles

De nombreux aménagements de pistes cyclables sont projetés (mais sans échéances définies) sur l'ensemble du réseau communal.

Les abords de la gare comptent environ 250 places de stationnement, dont un espace de stationnement sécurisé Véligo de 98 places depuis 2013. Environ 130 personnes sont abonnées à Véligo ; ce parking sécurisé est rempli à 80-90% en moyenne. Les parties commerçantes sont par ailleurs bien équipées en stationnement vélo et la commune poursuit l'équipement de la commune en arceaux de stationnement au fil du temps.

A l'horizon 2023, c'est-à-dire à l'horizon de la mise en œuvre du projet Grand Paris à Chelles, il est prévu de doubler, voire tripler, la capacité Véligo.

Du jalonnement cyclable a été mis en place en 2013 ; 29 carrefours sont équipés de panneaux directionnels. Les cibles sont : les villes, les centres villes, les sites remarquables, les principaux équipements.



Jalonnement cyclable

En matière de service, la société Le Triporteur, service mobile de réparation et d'entretien des vélos, est présent en gare de Chelles-Gournay les 2^{ème} et 4^{ème} mardis de chaque mois.

L'usage du vélo est en progression :

- plus la commune s'équipe en stationnement vélo, plus il y a de vélos stationnés,
- le Triporteur fonctionne très bien ; les gens ont pris l'habitude d'utiliser ce service.

Par ailleurs, la commune est active en matière de prévention routière. Un concours est organisé avec les écoles chaque année : une journée « tous à vélo »...

Le PDUIF est prescriptif concernant le stationnement vélo. L'action 4.2. impose :

- de réserver de l'espace pour le stationnement vélo sur l'espace public en prenant les arrêtés municipaux permettant la mise en application des prescriptions : sur le domaine public, une partie des places de stationnement devra être réservée au stationnement des vélos dans les zones urbaines et à urbaniser du PLU (zones U et AU). La commune de Chelles appartient au Cœur de métropole de l'agglomération francilienne (zonage PDUIF) et doit donc réserver 1 place de stationnement de véhicules particuliers sur 40 au stationnement vélo ;
- des normes minimales pour le stationnement vélo à intégrer aux articles 12 des PLU (zones U et AU).

7.3.3 Le réseau piétonnier

La commune bénéficie d'une trame piétonnière plus fine que la trame viaire autorisée aux modes motorisés, grâce notamment à plusieurs cheminements réservés aux piétons.



Rue piétonne Raymond Counil



Sentier de la Fossette

Outre les coupures urbaines, les axes départementaux peuvent constituer des freins à la pratique de la marche : importance du trafic automobile induisant du temps d'attente avant la traversée, espacement des traversées aménagées, etc.

7.4 Une desserte en transports collectifs accrue

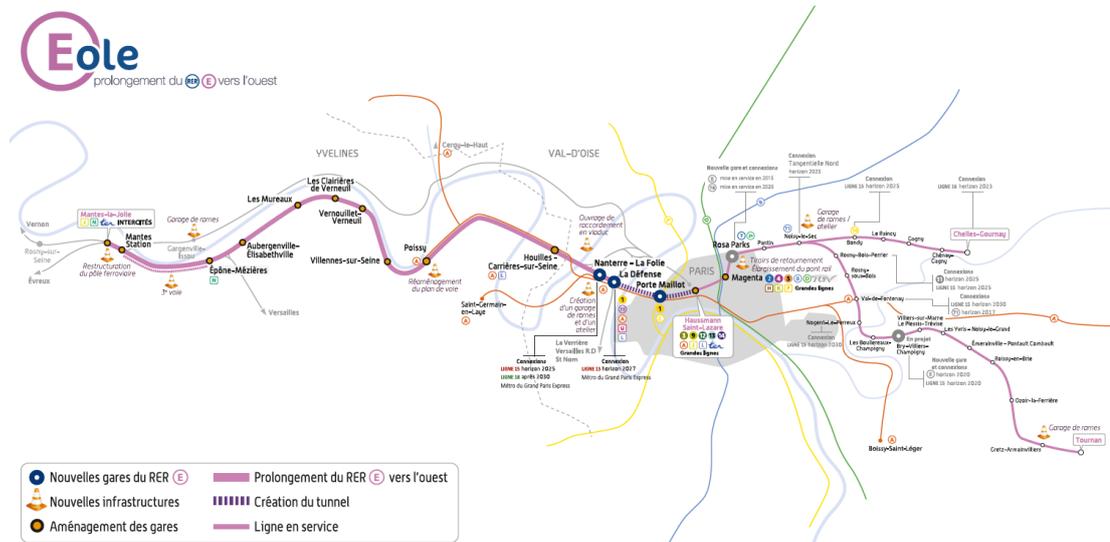
7.4.1 Les grands projets de transports ferrés franciliens

Chelles bénéficie d'une bonne desserte ferroviaire. Il est facile et rapide d'accéder à Paris depuis la gare de Chelles-Gournay :

- environ 25 min en RER E (Saint-Lazare) ;
- environ 15 min en Transilien P (Gare de l'Est).

Dans les années à venir, la desserte de la commune va considérablement s'améliorer dans le cadre de la mise en œuvre des grands projets de transport franciliens :

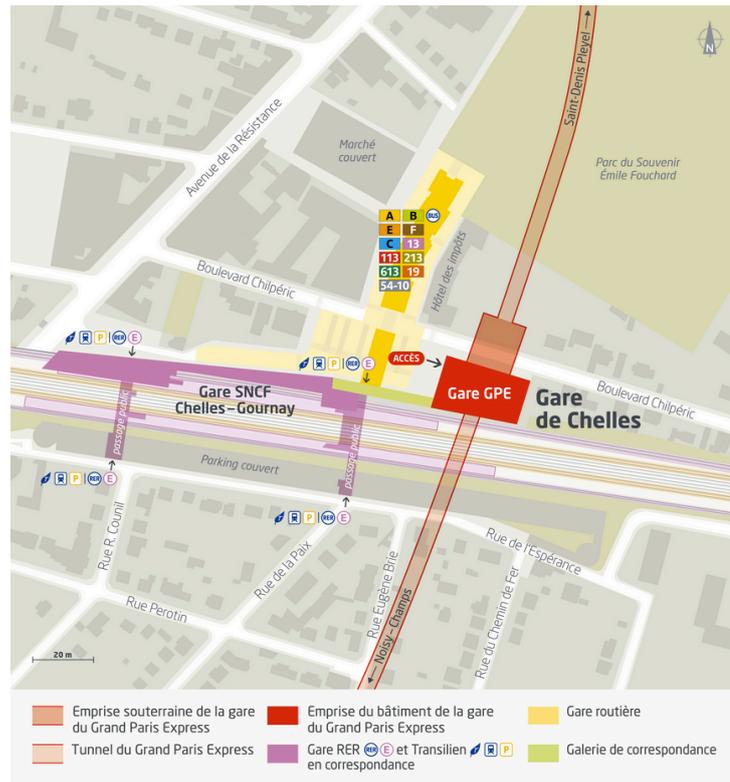
- Le prolongement du RER E à l'ouest mettra Chelles à 35 minutes de La Défense. Les travaux doivent débuter en 2017 pour une mise en service en 2020 (La Défense et Nanterre) et 2022 (Mantes-la-Jolie).



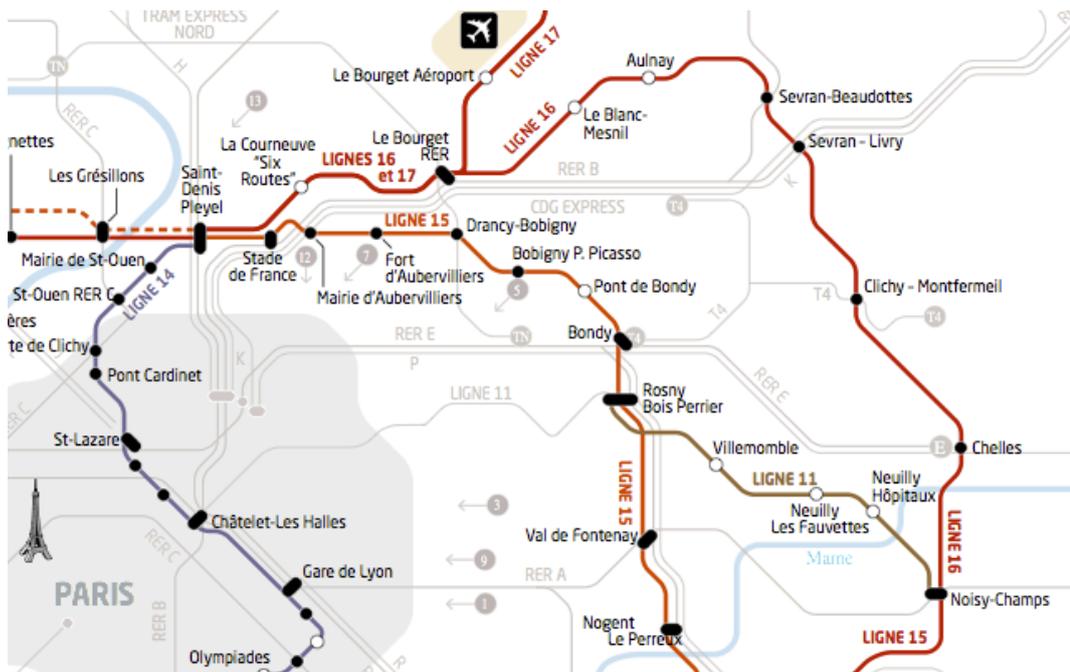
Prolongement du RER E à l'ouest

- La mise en œuvre du projet Grand Paris Express. Chelles bénéficiera :
 - dès 2023 d'une gare de la ligne 16. Elle sera adossée à la gare SNCF existante, en contact avec la gare routière ;
 - du prolongement de la ligne 11, la station Neuilly-Hôpitaux se trouvant à moins de 3 km de la gare de Chelles, à proximité de l'hôpital de Neuilly-sur-Marne (2025) ;
 - du prolongement de la ligne 1 jusqu'à Val de Fontenay (avant 2030) ;
 - du prolongement du T4 jusqu'à Clichy-sous-Bois – Montfermeil (2018).

Un prolongement du RER E à l'est est à l'étude (horizon 2030).



Future gare Grand Paris Express à Chelles



Le Grand Paris à l'horizon 2023-2024

7.4.2 Adapter les dessertes de bus

La commune est desservie par différents types de lignes de bus et de car :

- Le réseau de desserte local Apolo 7 (7 lignes) de la Communauté d'Agglomération, qui permet notamment le rabattement vers les gares de Chelles - Vaires-sur-Marne ;
- Plusieurs lignes permettant des dessertes intercommunales de moyenne distance (RATP, TRA) vers les autres pôles du grand est parisien :
 - Nogent-sur-Marne ;
 - Marne-la-Vallée : Gournay-sur-Marne, Champs-sur-Marne, Noisiel, Lognes, Torcy... ;
 - Aulnay-sous-Bois, Montfermeil, Livry-Gargan, Le Raincy, Villemomble.
- Deux lignes permettent de rejoindre l'aéroport Charles de Gaulle :
 - Seine et Marne Express 19 (Torcy – Vaires-sur-Marne – Brou-sur-Chantereine – Chelles – Roissy CDG) ;
 - 100 TRA (Chelles Rond Point des Sciences – Roissy Charles de Gaulle).



Réseau actuel du bassin chellois

La Communauté d'Agglomération est en train de restructurer son réseau de bus (lignes Apolo 7, RATP...) dans l'objectif :

- d'améliorer l'accessibilité des quartiers excentrés. Aujourd'hui, le temps de rabattement vers la gare est long ;
- de mieux adapter le choix des véhicules aux configurations.

Un réseau plus lisible et des liaisons plus fluides et directes sont visés ; la mise en œuvre est prévue pour 2016.

La desserte régulière est complétée par du transport à la demande (TAD) :

- Apolo +, TAD pour tous, complémentaire d'Apolo 7, fonctionnant en dehors des horaires traditionnels du service :
 - du lundi au vendredi de 20h à 23h ;
 - les dimanches et jours fériés de 7h30 à 23h.
- PAM 77, service de TAD adapté aux personnes handicapées (titulaires de la carte de priorité "station debout pénible", titulaires de la carte d'invalidité) et proposé par le Conseil départemental de Seine-et-Marne.

La commune dépend de l'hôpital de Jossigny (Centre Hospitalier de Lagny Marne-la-Vallée). Le TAD constituera une réponse à cours terme pour rejoindre l'hôpital.

Par ailleurs, 16 chauffeurs de taxis sont recensés sur le territoire, couvert par G7. L'offre VTC (Véhicules de Tourisme avec Chauffeur) est assez développée.

7.5 Les défis du stationnement des modes motorisés

7.5.1 Une capacité importante

La commune bénéficie d'une importante capacité de stationnement voiture, tant dans le domaine privé que sur voirie :

- 71% des ménages possèdent un emplacement réservé au stationnement de leur véhicule. Ces chiffres sont en progression depuis 2006,
- un parking-relais Effia à la gare de 550 places,
- 3 parkings payants en centre-ville,
- du stationnement sur voirie (stationnement alterné en dehors des zones réglementées).

Plusieurs bornes de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides sont en place :

- dans deux garages Peugeot,
- une prise au parking Effia,
- au niveau du magasin Prix au Fruit.

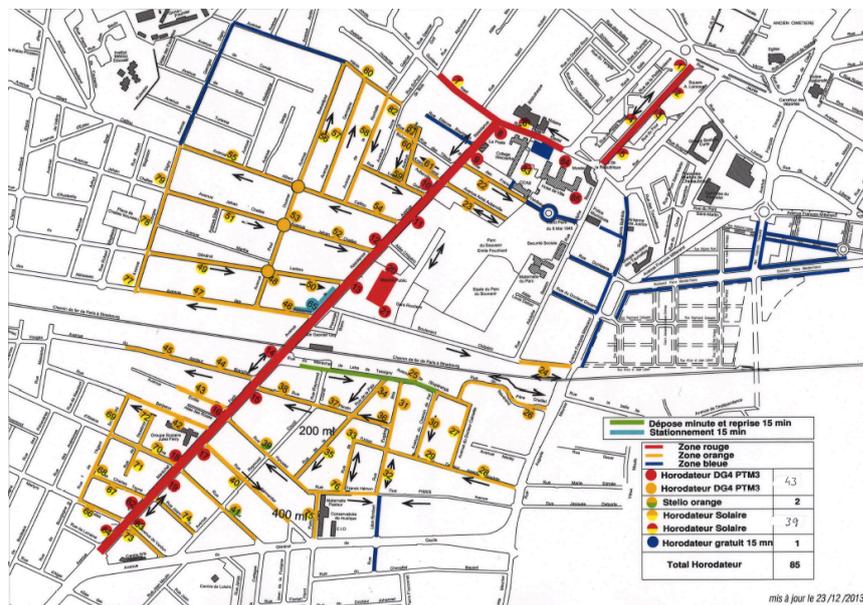
Suite au décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011, de nouvelles normes s'imposent aux bâtiments neufs à usage principal d'habitation ou tertiaire, en ce qui concerne la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et les espaces réservés au stationnement sécurisé des vélos. (Articles R.111- 14-2 à 5 du Code de la Construction et de l'Habitation).

7.5.2 Des réglementations différenciées par usage

Le stationnement payant a été mis en place en 1999. La réglementation en place vise une cohabitation des différents usages en centre-ville :

- Stationnement payant courte durée (zone rouge 2h), pour inciter à la rotation et faciliter le stationnement des visiteurs / chalandes sur l'axe principal (avenue du Maréchal Foch et avenue de la Résistance) ;
- Stationnement payant moyenne durée (zone orange 4h) dans les rues adjacentes, avec possibilité pour les riverains et agents économiques d'acheter un droit de stationner au mois ou à l'année ;
- La 1^{ère} demi-heure est gratuite ; il existe plusieurs points de dépose-minute. Du stationnement intelligent a été développé il y a un an pour le stationnement minute et fonctionne a priori bien ;
- Stationnement gratuit limité dans le temps (zone bleue 1h30) ;
- 3 parkings payants limités à 3h en centre-ville (marché, mairie, rue des Frères Verdeaux) ;
- Parking relais EFFIA.

Dans les autres secteurs, les parkings existants sont gratuits et le stationnement alterné.



La réglementation du stationnement en centre-ville de Chelles

La commune respecte déjà pour partie les recommandations du PDUIF concernant la gestion du stationnement sur voirie (Action 5.2 du PDUIF « Mettre en œuvre des politiques de stationnement public au service d'une mobilité durable »). Chelles a en effet déjà adopté une réglementation :

- payante rotative ou mixte (résidents / visiteurs) en centre-ville ;
- qui oriente le stationnement des usagers des transports collectifs vers le parc-relais.

7.5.3 Un parc de stationnement de plus en plus saturé

Le parking relais de la gare est saturé, il existe une liste d'attente pour les abonnements (attente de 6 mois à 1 an). Dans le contexte de saturation du parking Effia, des rabatants se garent près de la Mairie, à Gambetta, etc. (zones gratuites).

Outre les Chellois, la gare est fréquentée par des habitants de Gournay-sur-Marne, Lagny, Montfermeil, Vaire-sur-Marne. La commune attend le dézonage, qui devrait limiter l'attractivité de la gare de Chelles (aujourd'hui l'abonnement est moins cher depuis Chelles que depuis Vaires-sur-Marne).

Le stationnement privé fonctionne plutôt bien en centre-ville. Il existe peu de stationnement dans les espaces privés de l'Aulnoy ; à Madeleine, la réglementation n'est pas adaptée (1 place par logement ; baux dissociés).

7.5.4 Perspectives et projets face aux pressions de la demande

La commune a un projet de nouveau parc municipal, qui pourrait être souterrain. Celui-ci ne serait pas labellisé car il n'est pas possible d'avoir deux P+R. Il se situerait sous le boulevard Chilpérid et serait réalisé dans le même calendrier que le Grand Paris.

La commune a un second projet de parking en centre-ville, derrière le Monoprix, avenue de la Résistance. Il est possible de créer un parking à étage à usage plutôt commercial. Ce parking aurait une aire d'attractivité assez large.

L'action 5.3 du PDUIF « Encadrer le développement du stationnement privé » :

- **recommande** d'inclure des normes de stationnement pour les opérations de logement dans les PLU. Il ne pourra être exigé la création d'un nombre de place de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages :
 - à Chelles, le nombre de voitures par ménage s'élève à environ 1,08 d'après les données INSEE 2011. La norme plancher pour les opérations de logement s'élèvera au maximum à $1,08 \times 1,5 = 1,6$ place de stationnement par logement.
 - aujourd'hui, le PLU prévoit 1,3 place de stationnement par logement en zone dense, 1,5 en UB, 2 en UC.
- intègre une **prescription** afin de limiter l'espace de stationnement dédié aux voitures dans les bâtiments de bureaux. A Chelles, le PLU ne pourra exiger la construction de plus de 1 place de bureau pour :
 - 60 m² de surface de plancher (norme plafond) à moins de 500m de la gare,
 - 50 m² de surface de plancher à plus de 500m de la gare.

Par ailleurs, le PDUIF recommande aux communes d'inscrire dans leur PLU des normes de création d'aires de livraison au sein des espaces privés des constructions nouvelles. Ces normes tiendront compte de la nature et de la destination des bâtiments. Il est recommandé de retenir a minima les normes suivantes :

- pour les commerces : une aire de livraison pour 1 000 m² de surface de vente. Cette aire doit permettre l'accueil d'un véhicule de 2,60 m de large, d'au moins 6 m de

long et 4,20 m de haut, y compris le débattement de ses portes et d'un hayon élévateur. En outre, elle doit disposer d'une zone de manutention (de l'ordre de 10 m²). Ces dimensions pourraient être diminuées sur justification ;

- pour les bureaux et activités : une aire de livraison de 100 m² pour 6 000 m² de surface de plancher.

7.6 Les autres initiatives en matière de mobilité

Un service d'autopartage est en place au parc relais de la gare de Chelles. Proposé par la société Mop'Easy, il est issu d'un partenariat entre EDF, la RATP et la SNCF. Deux véhicules 100% électriques sont à disposition.

Dans la mesure où de nombreux ménages sont équipés de plusieurs voitures, servant notamment pour des déplacements non liés au travail (donc une utilisation ponctuelle des véhicules), l'autopartage apparaît comme une alternative intéressante à déployer, dans la perspective de faire diminuer le taux de motorisation des ménages via le partage d'un parc automobile. Plus on s'éloigne de la gare, plus les ménages sont motorisés. La commune souhaiterait le développement d'Autolib sur son territoire.

En matière de covoiturage :

- le site internet www.covoiturage77.fr de mise en relation des covoitureurs, proposé par le Conseil départemental, compte 1 850 inscrits à ce jour ;
- IDVroom (service de covoiturage Transilien) est ciblé sur le covoiturage pour aller / revenir de la gare. Il existe des incitations financières à l'utilisation du service : remise sur la révision de la voiture ; en période de travaux sur une ligne de train, possibilité de remboursement par Transilien pour les personnes qui covoiturent.

Dans la mesure où il y a un train toutes les 5 minutes en gare de Chelles, le covoiturage de rabattement sur gare est difficilement attractif. Par contre, il existe effectivement du covoiturage pour du rabattement sur gare hors des horaires de transports collectifs (organisation informelle). La commune ne dispose pas d'aires de covoiturage.

6.7 Synthèse : favoriser la cohabitation des modes dans un contexte de desserte accrue

Les habitudes de mobilité sont cohérentes avec le positionnement de la commune à mi-chemin entre le cœur de métropole parisienne et les espaces à dominante rurale de l'est de la Seine-et-Marne. L'usage des transports collectifs, notamment pour le motif travail vers l'agglomération parisienne est remarquable, mais le taux de motorisation des ménages reste relativement similaire à celui de la Seine-et-Marne.

La hiérarchisation de la voirie est assez claire. Chelles dispose d'un positionnement stratégique dans le réseau francilien, qui n'est toutefois pas facilement accessible en raison d'un trafic important sur les voies communales irriguant la commune entraînant des itinéraires de shunt inadaptés. Le réseau local présente une circulation globalement paisible et pour partie pacifiée (aménagements permettant une bonne cohabitation d'usage entre modes motorisés et non motorisés).

Les caractéristiques de la commune présentent une pertinence toute particulière pour les modes actifs. Toutefois, de nombreuses coupures urbaines induisent des allongements de parcours pouvant être pénalisant pour ces modes actifs.

Si l'armature cyclable est en construction (des aménagements projetés mais non programmés) et bénéficie déjà d'un équipement en stationnement vélo significatif, la trame piétonnière est plus fine, notamment par rapport à la trame viaire autorisée aux modes motorisés.

La commune dispose actuellement d'un bon réseau de transports en commun, alors même que la desserte ferrée est amenée à être bouleversée dans les prochaines années (prolongement du RER E à l'ouest, Grand Paris Express) et entraînera une forte accentuation de l'accessibilité de la commune et que la desserte bus en cours de restructuration améliorera notamment l'efficacité du rabattement sur gare.

La réglementation du stationnement vise une cohabitation des usages (rabattants / chalands / résidents) mais la problématique de saturation du parc-relais s'intensifie en même temps que le rabattement sur la gare augmente.

Dans ce contexte, le PLU visera à :

- Fluidifier le trafic sur les voies départementales et limiter l'effet de coupure généré par ces voies à fort trafic par une requalification des principales pénétrantes,
- Continuer à favoriser la cohabitation entre les modes motorisés et non motorisés sur les voies de liaison entre les quartiers et sur les voies de desserte locale, notamment par l'aménagement de zones apaisées (zones 30 / zones de rencontre / aires piétonnes),
- Poursuivre le développement de la trame cyclable d'une part, de la trame piétonnière d'autre part (perméabilité des tissus urbains, finesse du maillage viaire),
- Mettre en conformité les articles 12 du PLU avec les prescriptions du PDUIF concernant le stationnement vélo d'une part ; le stationnement voiture dans les bâtiments de bureaux d'autre part.