



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

Avis délibéré
de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-
de-France sur la modification n°1 du plan local d'urbanisme
de Chelles (77)

N°MRAe 2021-6577
en date du 03/11/2021

Synthèse de l'avis

Le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de Chelles, consistant à permettre la réalisation du projet « de renouvellement urbain du secteur Castermant et de ses franges sud-est », a fait l'objet d'un examen au cas par cas ayant conclu à la nécessité de réaliser une évaluation environnementale par la décision n° MRAe IDF-2020-5338 du 23 avril 2020.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe pour cette modification de PLU concernent l'exposition des futurs occupants du site aux risques et nuisances présents sur ce dernier (pollutions de sol, atmosphérique et sonore, risques d'inondation ou induits par la présence d'une canalisation de gaz), la préservation des éléments constitutifs de la trame verte communale, et l'insertion paysagère du projet précité.

La MRAe constate que l'évaluation environnementale contenue dans le dossier de la modification n°1 du PLU de Chelles aborde l'ensemble des problématiques environnementales liées au projet « de renouvellement urbain du secteur Castermant et de ses franges sud-est », mais ne les traite pas de façon suffisamment approfondie, et ne justifie pas assez ce dernier (programmation, localisation) au regard de ses incidences environnementales et des mesures proposées pour les éviter ou les réduire, ni au regard de solutions alternatives.

La MRAe formule en conséquence des recommandations incitant la commune de Chelles à améliorer la qualité de l'évaluation environnementale de sa modification de PLU ainsi que la prise en compte des enjeux environnement du « secteur Castermant et de ses franges sud-est », afin de mieux justifier les choix opérés dans le cadre de cette procédure d'évolution de PLU.

La liste complète des recommandations figure en annexe de l'avis détaillé.

Sommaire

Préambule.....	4
Avis détaillé.....	5
1. Contexte et présentation du projet de modification n°1 du PLU de Chelles.....	5
1.1. Contexte.....	5
1.2. Présentation du projet de modification n°1 du PLU de Chelles.....	6
1.3. Modalités d'association du public au projet de modification n°1 du PLU de Chelles.....	8
1.4. Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe.....	8
2. Qualité de l'évaluation environnementale de la modification du PLU de Chelles.....	8
3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	9
4. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....	11
4.1. Risques et nuisances.....	11
4.2. Insertion paysagère du projet.....	12
4.3. Éléments constitutifs de la trame verte communale.....	12
5. Suites à donner à l'avis de la MRAe.....	13
ANNEXE.....	15
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	16

Préambule

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a été saisie par la commune de Chelles pour rendre un avis dans le cadre de la modification n°1 de son plan local d'urbanisme.

Cette saisine étant conforme à l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale compétente, il en a été accusé réception par le pôle d'appui à la MRAe le 11 août 2021. Conformément au premier alinéa de l'article R. 104-25 du code de l'urbanisme, l'avis doit être rendu dans le délai de trois mois à compter de cette date.

Conformément de l'article R. 104-24 du code de l'urbanisme, le pôle d'appui a consulté le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France le 16 août 2021.

La MRAe s'est réunie le 3 novembre 2021. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de modification n°1 du PLU de Chelles.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport de Jean-François Landel, après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Chacun des membres ayant délibéré atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

Il est rappelé ici que pour tous les plans, schémas, programmes et documents soumis à évaluation environnementale dans le cadre d'une procédure d'élaboration ou d'évolution, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis à la personne publique responsable de la procédure, et le mettre à disposition du public via sa publication sur son site internet.

Cet avis ne porte pas sur son opportunité mais sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document présentée par la personne publique responsable de la procédure. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à permettre d'améliorer la conception du plan, du schéma, du programme ou du document, et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur celui-ci.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, la personne publique responsable de la procédure prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, le plan, schéma, programme ou document avant de l'adopter.

Avis détaillé

Dans le cadre de la procédure de modification n°1 de son plan local d'urbanisme (PLU), la commune de Chelles a adressé une demande d'examen au cas par cas à la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France. Cette demande a fait l'objet de la décision n° MRAe IDF-2020-5338 du 23 avril 2020 portant obligation de réaliser une évaluation environnementale de la procédure précitée.

Le présent avis, rendu en application de l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme sur le projet de modification n°1 du PLU de Chelles, procède, conformément à l'article R. 104-25 du code de l'urbanisme, d'une analyse de :

- l'évaluation environnementale contenue dans le dossier de modification du PLU de Chelles transmis ;
- et de la prise en compte de l'environnement par ce document d'urbanisme dans le cadre de sa modification.

1. Contexte et présentation du projet de modification n°1 du PLU de Chelles

1.1. Contexte

Le PLU de Chelles approuvé le 19 décembre 2017 fait l'objet d'une procédure de modification afin de permettre « le renouvellement urbain du secteur Castermant et de ses franges sud-est » sur lesquels les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU en vigueur prévoit la réalisation de logements (500 logements selon le rapport de présentation du PLU en vigueur) et le développement des activités économiques, et notamment commerciales via une augmentation des surfaces ouvertes à l'urbanisation.

Ainsi, dans le PLU en vigueur, l'emprise du secteur Castermant est à la fois couverte par la zone urbaine UDb à dominante habitat, constituant une zone de transition avec le tissu pavillonnaire et visant un développement urbain à moyen terme dudit secteur, et, sur sa frange est, par la zone d'urbanisation future à moyen/long terme 2AUXc, constituée de délaissés SNCF aux abords de la zone de triage, et destinée à l'implantation d'activités commerciales.

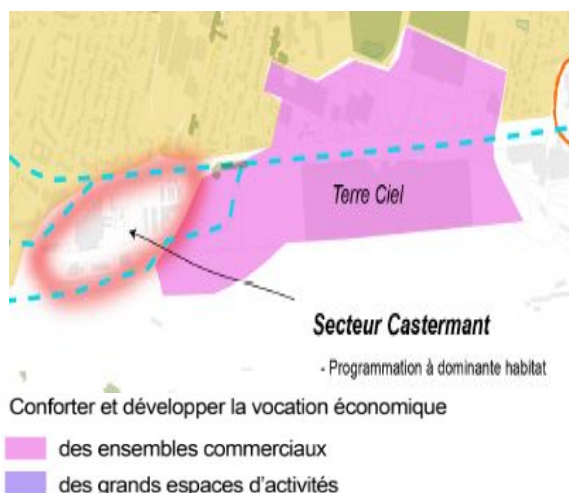


Figure 1: Extrait du PADD du PLU de Chelles en vigueur

Figure 2: Extrait du plan de zonage du PLU de Chelles en vigueur



Selon les informations du dossier transmis à la MRAe, le « renouvellement urbain du secteur Castermant et de ses franges sud-est », situé à moins d'1,5 km de l'hypercentre et de la gare de Chelles, s'inscrit pour partie dans l'opération « Inventons la Métropole du Grand Paris 2 » (IMG2)¹ proposant une programmation mixte à dominante résidentielle favorisant également l'implantation de services et activités de proximité en rez-de-chaussée. Le dossier précise que ce « projet prévoit la réalisation de 750 logements dont 25% de logements sociaux, 2400 m² d'activités commerciales et de services, 4200 m² destinés à une halle d'exposition pour le futur Musée des transports urbains, une crèche, une salle polyvalente et l'extension du groupe scolaire Lise London ». La MRAe note toutefois que la halle d'exposition intégrant le Musée des Transports sera implantée au sud du secteur Castermant, hors site IMG2.

Dans le secteur de frange sud est également prévu l'accueil d'activités commerciales et de services en continuité de celles du centre commercial Terre-Ciel situé à l'est du secteur Castermant.

1.2. Présentation du projet de modification n°1 du PLU de Chelles

Les adaptations du PLU de Chelles proposées dans le cadre de sa modification afin de permettre la réalisation du projet « de renouvellement urbain du secteur Castermant et de ses franges sud-est », consistent à :

- créer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP n°5) sur l'emprise dudit projet et définir des principes d'aménagement liés à l'insertion urbaine, architecturale et paysagère, et aux dessertes et liaisons douces ;
- étendre de 3,1 ha sur la zone 2AUXc l'emprise de la zone urbaine UDb et compléter son règlement par des dispositions nécessaires à la réalisation de l'opération « Inventons la Métropole du Grand Paris » N°2 et à l'implantation de la halle d'exposition intégrant le Musée des Transports au sud du secteur Castermant ;
- reclasser en zone à urbaniser à court terme 1AUXc l'emprise de la zone 2AUXc restante (1 ha) qui correspond aux abords sud-est du Secteur Castermant, et définir un règlement permettant l'accueil d'activités de commerce et de service, et des équipements d'intérêt collectif.

S'agissant du règlement de la zone UDb, les adaptations proposées dans le cadre de la modification du PLU de Chelles consistent notamment à :

- autoriser l'artisanat, le commerce de détail et la restauration afin de permettre une mixité fonctionnelle dans le secteur Castermant ;
- autoriser les installations classées liées aux équipements d'intérêt collectif afin de permettre la réalisation du musée des transports ;
- permettre l'implantation des constructions à l'alignement des voies ;
- ne plus imposer d'emprise au sol pour les commerces et activités de service, et augmenter l'emprise au sol maximale des autres constructions (60 % du terrain contre 50 % dans le PLU en vigueur) ;
- ne plus imposer de hauteur minimale des constructions sur rue, et permettre une surélévation du rez-de-chaussée des constructions de 1,50m de hauteur maximum par rapport au niveau des voies bordant les constructions afin d'intégrer au volume bâti un socle de stationnement semi-enterré, Excepté le long de l'avenue du Gendarme Castermant ;
- ne plus imposer d'espaces verts de pleine terre, ni de « surfaces éco-aménageables » pour les constructions à destination de commerce et d'activités de service.

1 L'emprise de cette opération englobe la totalité du secteur Castermant.

S'agissant de la zone 1AUXc nouvellement créée, les principales dispositions réglementaires proposées imposent :

- une distance minimale des constructions de 6 m par rapport aux voies, de 10 m par rapport aux emprises du Triage SNCF ;
- un retrait des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés égal à la hauteur desdites constructions avec un minimum de 5 m ;
- un coefficient d'emprise au sol et une hauteur des constructions limitées respectivement à 60% de la surface du terrain, et à 13 m, hormis pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics ;
- une hauteur maximale des constructions fixée à 13 m ;
- une « surface éco-aménageables » de 20% minimum.

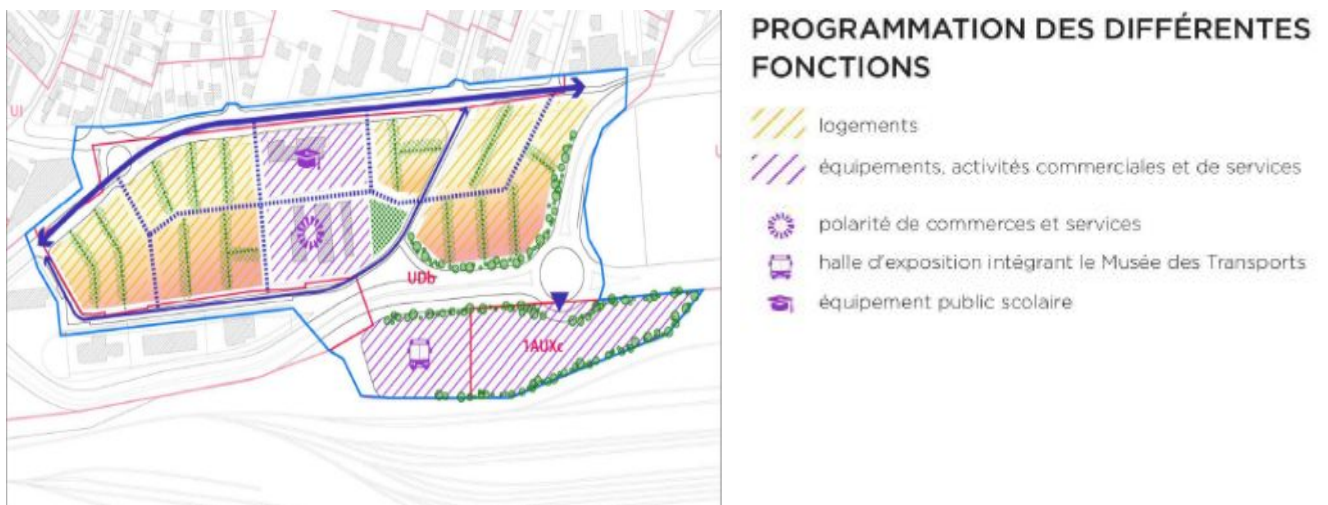


Figure 3: Extrait de l'OAP n°5 définie dans le cadre de la modification du PLU de Chelles

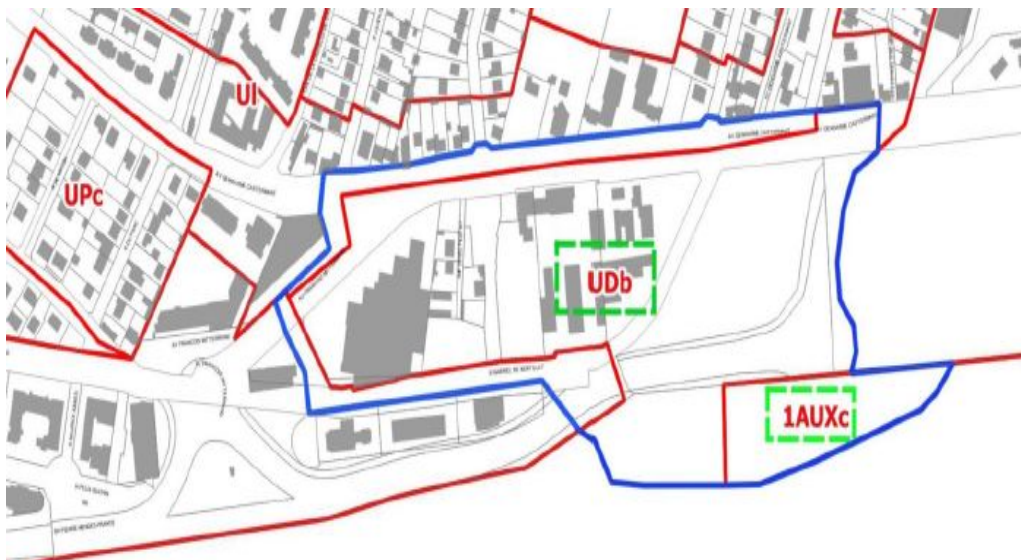


Figure 4: Extrait du plan de zonage du PLU de Chelles après modification

1.3. Modalités d'association du public au projet de modification n°1 du PLU de Chelles

En application de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, l'organisation d'une concertation associant « les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées » à une modification de PLU soumise à évaluation environnementale est obligatoire pour toute procédure engagée après l'entrée en vigueur de la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique.

La MRAe note que la procédure de modification n°1 du PLU de Chelles a été initiée au printemps 2020, mais que son conseil municipal a approuvé l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUXc par délibération du 9 février 2021, et constate que le dossier transmis ne renseigne pas sur l'éventuelle organisation d'une concertation avec les habitants et les associations locales dans le cadre de la présente modification de PLU.

(1) La MRAe recommande de compléter le dossier afin d'indiquer si une concertation avec les habitants et les associations locales a été organisée dans le cadre de la présente modification de PLU.

1.4. Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe

Pour la MRAe, les principaux enjeux environnementaux à prendre en compte dans le projet de modification n°1 du PLU de Chelles et dans son évaluation environnementale concernent :

- les pollutions de sol, ainsi que les pollutions atmosphérique et sonores induites par les infrastructures de transport longeant le site « de renouvellement urbain du secteur Castermant et de ses franges sud-est » ;
- les risques de remontée de nappe subaffleurant ou induits par la présence d'une canalisation de gaz à proximité du site du projet ;
- la préservation des éléments constitutifs de la trame verte communale ;
- l'insertion paysagère du projet compte tenu de son emprise foncière (environ 8 ha).

2. Qualité de l'évaluation environnementale de la modification du PLU de Chelles²

L'évaluation environnementale contenue dans le dossier de la modification n°1 du PLU de Chelles³ aborde l'ensemble des problématiques environnementales liées au projet « de renouvellement urbain du secteur Castermant et de ses franges sud-est », mais ne les traite pas de façon suffisamment approfondie.

L'analyse de l'état initial de l'environnement restituée dans le dossier⁴ demeure imprécise dans la caractérisation des enjeux environnementaux qu'elle identifie sur le secteur de projet, et ne permet pas d'appréhender suffisamment leur hiérarchisation ainsi que les points sur lesquels l'étude des impacts des choix d'aménagement communal doit porter, et les critères à prendre en compte pour élaborer des dispositions permettant de répondre de façon satisfaisante aux enjeux de préservation de l'environnement.

2 A noter que le PLU de Chelles approuvé a déjà fait l'objet d'une évaluation environnementale.

3 Cf. pièce du dossier transmis, intitulée « Évaluation environnementale de la modification n°1 du PLU de la commune de Chelles »

4 Cf. « Évaluation environnementale de la modification n°1 du PLU de la commune de Chelles » p. 13 à 151

L'analyse des incidences environnementales de la modification du PLU de Chelles⁵ présentée dans le dossier n'identifie pas réellement d'incidence positive ou négative, et constitue essentiellement un exposé succinct de la façon dont ce document d'urbanisme prend en compte l'environnement. Les quelques incidences identifiées ne sont pas caractérisées et les composantes du PLU (OAP ou règlement) auxquelles elles sont associées ne sont pas analysées.

Compte tenu de ces carences il est en outre difficile d'apprécier la pertinence et la proportionnalité des mesures visant à prendre en compte les enjeux environnementaux du territoire communal présentées dans cette partie du rapport de présentation, ni leur capacité à éviter, réduire ou compenser les incidences du PLU sur l'environnement.

La MRAe note en particulier que les mesures précitées ne sont pas reprises dans le tableau des **indicateurs de suivi** présenté dans le dossier⁶, alors qu'elles pourraient rendre ces derniers opérants en permettant à la commune de se prononcer sur la nécessité de faire évoluer son PLU si l'atteinte des objectifs de prise en compte de l'environnement fixés lors de l'approbation de la présente procédure modification n'était pas satisfaisante.

(2) La MRAe recommande :

- approfondir l'analyse de l'état initial de l'environnement afin de mieux caractériser et hiérarchiser les enjeux environnementaux du secteur du projet ;
- analyser les incidences environnementales de la modification de PLU de Chelles en précisant quelles sont les incidences positives et négatives attendues sur les enjeux environnementaux ;
- prévoir un dispositif de suivi permettant de se prononcer sur la nécessité de faire évoluer le PLU si la mise en œuvre des mesures visant à prendre en compte les enjeux environnementaux du secteur de projet n'est pas satisfaisante.

3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

L'article R.151-3 du code de l'urbanisme demande que le rapport de présentation d'un PLU soumis à évaluation environnementale explique les choix réalisés au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du PLU.

La MRAe note que la justification des choix opérés dans le cadre de la modification du PLU de Chelles⁷ n'apparaît pas dans la partie du dossier traitant de l'évaluation environnementale du document d'urbanisme, et que son contenu en semble déconnecté, ce qui laisse penser que la logique de l'évaluation environnementale n'a pas été totalement prise en compte.

Les justifications telles qu'exposées dans le dossier ne permettent d'ailleurs pas d'appréhender en quoi les options retenues constituent un choix argumenté de ce projet d'évolution du PLU, après prise en compte des enjeux environnementaux et sanitaires hiérarchisés et compte tenu des mesures retenues d'évitement, de réduction de ses impacts et, le cas échéant de compensation de ses impacts résiduels.

La MRAe note en particulier que les choix opérés dans le cadre de la modification du PLU de Chelles ne sont justifiés au regard d'aucune solution alternative, notamment pour ce qui concerne le choix de développer des

5 Cf. « Évaluation environnementale de la modification n°1 du PLU de la commune de Chelles » p. 152 à 169

6 Cf. « Évaluation environnementale de la modification n°1 du PLU de la commune de Chelles » p. 172 à 174

7 Cf. pièce du dossier transmis, intitulée « Dossier de modification n°1 » p.6 à 14

équipements sensibles (crèche, extension d'un groupe scolaire) sur un secteur exposé à divers risques et nuisances (pollution de sol, nuisance sonore, inondation par remontée de nappe, présence d'une canalisation de gaz à proximité...).

Il en est de même concernant le choix d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUXc qui n'apparaît pas suffisamment justifié « au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et [de] la faisabilité opérationnelle [du programme de construction destiné au renouvellement urbain du secteur Castermant et de ses franges sud-est] dans ces zones »⁸. En effet, la délibération du conseil municipal de Chelles du 9 février 2021, prise en application de l'article L.153-38 du code de l'urbanisme, traite pour l'essentiel des besoins liés à la construction de logements alors qu'il est également prévu de développer des activités commerciales et de services sur le secteur Castermant et de ses franges sud-est, et n'apporte pas suffisamment d'éléments permettant d'appréhender les motifs pour lesquels il n'est plus possible de maintenir un rythme de construction de l'ordre de 200 logements par an sur la commune sans l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUXc⁹.

Cette délibération indique en particulier que la programmation des 500 logements à réaliser sur le secteur Castermant affichée dans le rapport de présentation du PLU en vigueur, ne constitue qu'une estimation minimale justifiant les potentialités du territoire communal. Elle indique également qu'« aujourd'hui, l'établissement d'un projet urbain réalisé dans le cadre de l'appel à projet IMG2 permet d'aboutir à une programmation plus précise » comportant une augmentation du nombre de logements à construire (+ 250 logements) sur ce même secteur, sans rappeler et justifier que pour ce faire, il est prévu non pas d'augmenter la densité de ce secteur, mais d'étendre de 3,1 ha sur la zone 2AUXc l'emprise de la zone urbaine UDb destinée à la réalisation de ces logements supplémentaires.

(3) La MRAe recommandée justifier :

- les choix opérés dans le cadre de la modification du PLU de Chelles au regard de leurs incidences environnementales, et notamment le choix de développer des équipements sensibles (crèche, extension d'un groupe scolaire) au regard des sensibilités environnementales du secteur de projet ; ;
- le choix d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUXc « au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et [de] la faisabilité opérationnelle [du programme de construction destiné au renouvellement urbain du secteur Castermant et de ses franges sud-est] dans ces zones »

-

8 Cf. art. L.153-38 du code de l'urbanisme

9 Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU en vigueur prévoit la réalisation de 3 360 logements sur la période 2013-2030, soit 200 logements/an, et le rapport de présentation précise que le document d'urbanisme communal en définissant « des zones de développement constituées des secteurs Centre Gare-Foch- Résistance, Castermant et des entrées de ville Est et Sud-Ouest, auxquelles s'ajoutent divers axes d'urbanisation intermédiaires [...] [ce qui] rend [...] possible un rythme de construction de l'ordre de 200 logements par an »

Selon le rapport de présentation du PLU en vigueur, sur les 3360 logements à réaliser à l'horizon 2030 :

environ 1 000 logements ont été livrés, avec une partie importante principalement au cours de l'année 2016 (près de 600 logements notamment au niveau de l'îlot Besson et de certains îlots Nb et Mb de la ZAC de l'Aulnoy) ;

environ 1 390 logements sont d'ores et déjà programmés à court terme (période 2017-2020), incluant 575 logements dont les permis ont déjà été délivrés ;

ce sont près de 1 200 logements qui verront le jour sur la période 2020-2030, parmi lesquels 500 logements sur le secteur Castermant et 80 logements pour la zone 2AUP.

4. Analyse de la prise en compte de l'environnement

4.1. Risques et nuisances

Le site du projet « de renouvellement urbain du secteur Castermant et de ses franges sud-est » est concerné par des risques et nuisances qui n'apparaissent pas suffisamment étudiés au stade de la définition des choix de développement portés par la présente modification du PLU de Chelles.

S'agissant notamment des **pollutions de sol**, l'évaluation environnementale rappelle (p.77) que le site du projet est concerné par le secteur d'information sur les sols (SIS) correspondant au site de l'ancienne gare de triage de Vaires-sur-Marne dont la compatibilité avec les usages envisagés n'est pas abordée¹⁰. L'évaluation environnementale indique également que les espaces concernés par la modification du PLU ne sont pas inventoriés dans les bases de données BASIAS et BASOL alors que sa carte localisant ces données (p.79) contredit ces affirmations. Par ailleurs, l'évaluation environnementale indique (p.162) qu'aucune mesure d'évitement n'est envisageable et qu'une mesure de réduction consistant à mettre « en place [...] une gestion des terres excavées in situ ou en filières appropriées » est prévue dans la phase opérationnelle du projet, sans précision sur les objectifs que se fixent la commune et le maître d'ouvrage en matière de dépollution pour s'assurer de la compatibilité des terrains avec les usages envisagés (habitation, équipements sensibles).

S'agissant des **pollutions sonores**, « l'enjeu et la sensibilité de la modification du PLU [...] sont jugés faibles à modérés » par l'évaluation environnementales (p.81) sur le site du projet pourtant bordé par les infrastructures de transport classées comme bruyantes (notamment la voie ferrée classée en catégorie 1). L'évaluation environnementale indique (p.162) qu'aucune mesure d'évitement n'est envisageable sur ce site sans aborder la nécessité de réaliser une étude acoustique préalablement à son aménagement, et propose une seule mesure de réduction qui consiste à rappeler les obligations d'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, applicables indépendamment du PLU¹¹.

S'agissant des **risques induits par la présence d'une canalisation de gaz** à proximité du site du projet, l'évaluation environnementale indique (p.69) que cet équipement « passe sous l'avenue Gendarme Castermant mais ne concerne pas directement les terrains de la modification du PLU ». Elle qualifie toutefois les enjeux environnementaux associés de faibles à modérés, mais ne propose aucune mesure visant à les prendre en compte. La MRAe rappelle que la maîtrise de l'urbanisme liée à l'exploitation de canalisations de transport de matières dangereuses et aux risques qu'elles génèrent est un enjeu qui a donné lieu à un arrêté préfectoral daté du 1^{er} avril 2016 instituant des servitudes d'utilité publique, et estime que cette problématique mériterait d'être abordée dans l'évaluation environnementale de la modification du PLU de Chelles, à minima au regard du contenu dudit arrêté.

S'agissant des **risques d'inondation**, l'évaluation environnementale indique (p.45) que « les terrains concernés par la modification du PLU se situent dans des zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe et aux inondations de cave [précisant que] l'enjeu et la sensibilité [associés] sont jugés faibles à modérés [mais qu'en revanche], la gestion des eaux pluviales apparaît comme un enjeu pour limiter les phénomènes de ruissellement. Toutefois, ces enjeux environnementaux ne sont pas développés dans l'évaluation environnementale et sont donc difficiles à appréhender dans le cadre de l'aménagement du secteur Castermant et de ses franges sud-est . La prise en compte des risques d'inondation par remontées de nappes semble être reportée à la phase opérationnelle du projet¹², et le traitement des phénomènes de ruissellement donne lieu à des

10 Le dossier évoque seulement la compatibilité des terrains avec un usage industriel.

11 La nécessité d'adapter des règles d'implantation des constructions, ou de réaliser un écran phonique contre les nuisances sonores n'est pas non plus abordée dans le dossier.

mesures dont la pertinence est difficile à apprécier compte de l'absence d'analyse de cette problématique dans le dossier.

L'évaluation environnementale indique (p.38) par ailleurs que « les terrains qui font l'objet de la modification du PLU se situent dans un secteur de crue à faible probabilité » et qualifie l'enjeu associé de faible. L'évaluation environnementale ne précise pas toutefois si la qualification de l'enjeu tient compte du fait que les terrains localisés dans le secteur de crue à faible probabilité constituent des espaces ouverts artificialisés selon le mode d'occupation du sol (MOS) de 2017 qui seront en partie imperméabilisés dans le cadre du renouvellement urbain du secteur Castermant et de ses franges sud-est.

(4) La MRAe recommande de mieux caractériser les enjeux liés aux risques et nuisances présents sur le secteur Castermant et ses franges sud-est en matière de : pollutions de sol, pollutions sonores, risques induits par la présence d'une canalisation de gaz, risques d'inondation, et de mieux les prendre en compte au stade de la définition des choix de développement portés par la présente modification du PLU de Chelles

4.2. Insertion paysagère du projet

Dans son analyse de l'état initial de l'environnement du secteur Castermant et de ses franges sud-est, l'évaluation environnementale de la modification du PLU de Chelles identifie des enjeux liés à l'insertion paysagère des futures constructions (p.20) mais ne donne pas d'information suffisamment précise pour permettre de bien appréhender comment ces enjeux doivent être pris en compte dans le cadre de la définition du projet. C'est notamment le cas pour ce qui concerne « le maintien d'ouvertures paysagères en direction de la vallée », « la relation entre l'Opération Castermant et la gare de Vaires-Triage », et « la place du végétal dans la nouvelle trame urbaine » qui semble, entre autre, avoir été le seul enjeu repris dans l'OAP sectorielle du projet, parmi les 3 enjeux précités.

(5) La MRAe recommande d'approfondir l'analyse de l'insertion paysagère du projet en caractérisant et illustrant les « ouvertures paysagères en direction de la vallée » et « la relation entre l'Opération Castermant et la gare de Vaires-Triage », et en prévoyant des dispositions visant à prendre en compte les enjeux paysagers associés.

4.3. Éléments constitutifs de la trame verte communale

Les éléments constitutifs de la trame verte communale sont traités de façon très succincte dans l'évaluation environnementale. Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Île-de-France est rappelé mais n'est pas étudié et « l'enjeu et la sensibilité de la modification du PLU vis-à-vis de la trame verte [...] régionale sont jugés faibles » (p.99) alors que la carte figurant en page 101 de l'évaluation environnementale et localisant les éléments du SRCE présents sur le territoire communal, identifie un corridor herbacé traversant le site du projet en le reliant notamment au Fort de Chelles identifié comme secteur d'intérêt en milieux urbains.

12 L'évaluation environnementale indique (p.160) que « le maître d'ouvrage sera attentif à la réalisation d'études de sol au préalable de la réalisation des nouvelles constructions, afin d'anticiper les dégâts potentiels et aménagements requis sur les futures constructions » sans préciser l'enjeu à traiter (inondations par remontées de nappes ou incidences liées aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles).

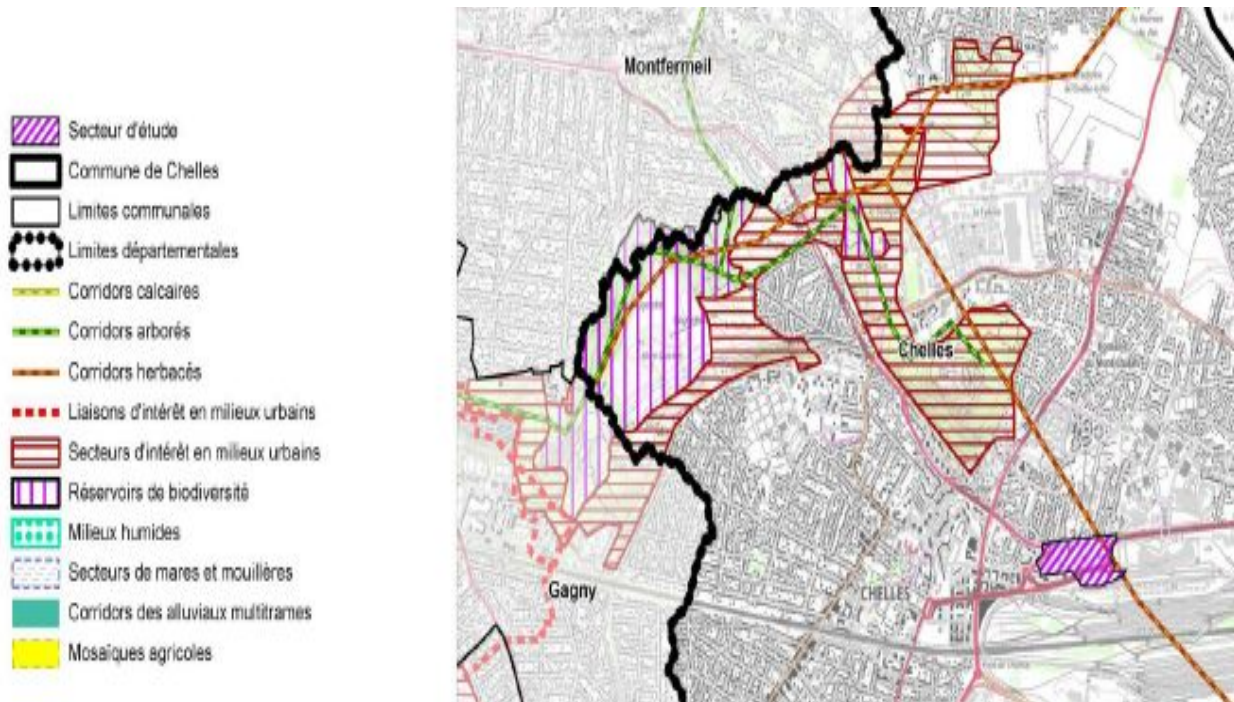


Figure 5: Extrait de l'évaluation environnementale de la modification n°1 du PLU de Chelles (p.101)

Ce corridor herbacé est en revanche identifié dans le volet de l'évaluation environnementale consacré à « l'état initial des terrains concernés par la modification du PLU au regard de la biodiversité (expertises de terrain) [qui précise toutefois que] le secteur de Castermant et ses abords [sont] trop fortement anthropisé[s] pour offrir des corridors ou des réservoirs de biodiversité pour la faune » (p.127). Cette affirmation mériterait d'être démontrée sur la base d'une présentation des continuités écologiques traversantes du site de projet et de leur fonctionnalité .

(6) La MRAe recommande de compléter le dossier d'évaluation environnementale par une présentation des continuités écologiques traversantes du site de projet .

5. Suites à donner à l'avis de la MRAe

Le présent avis devra être joint dossier d'enquête publique de la modification n°1 du PLU de Chelles, conformément à l'article R.104-25 du code de l'urbanisme.

Pour l'information complète du public, la MRAe invite l'autorité compétente à joindre au dossier d'enquête publique un mémoire en réponse au présent avis.

Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment la personne publique responsable de la modification du PLU de Chelles envisage de tenir compte de l'avis de la MRAe, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à la MRAe à l'adresse suivante : mrae-idf@developpement-durable.gouv.fr

L'avis de la MRAe est disponible sur le site Internet de la mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France et sur celui de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France.

Délibéré en séance le 3 novembre 2021

Séageaient :

Eric ALONZO, Hubert ISNARD, Noël JOUTEUR, Jean-François LANDEL,
Ruth MARQUES, Philippe SCHMIT président.

ANNEXE

Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

(1) La MRAe recommande de compléter le dossier afin d'indiquer si une concertation avec les habitants et les associations locales a été organisée dans le cadre de la présente modification de PLU...8

(2) La MRAe recommande de : - approfondir l'analyse de l'état initial de l'environnement afin de mieux caractériser et hiérarchiser les enjeux environnementaux du secteur du projet ; - analyser les incidences environnementales de la modification de PLU de Chelles en précisant quelles sont les incidences positives et négatives attendues sur les enjeux environnementaux ; - prévoir un dispositif de suivi permettant de se prononcer sur la nécessité de faire évoluer le PLU si la mise en œuvre des mesures visant à prendre en compte les enjeux environnementaux du secteur de projet n'est pas satisfaisante.....9

(3) La MRAe recommande de justifier : - les choix opérés dans le cadre de la modification du PLU de Chelles au regard de leurs incidences environnementales, et notamment le choix de développer des équipements sensibles (crèche, extension d'un groupe scolaire) au regard des sensibilités environnementales du secteur de projet ; ; - le choix d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUXc « au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et [de] la faisabilité opérationnelle [du programme de construction destiné au renouvellement urbain du secteur Castermant et de ses franges sud-est] dans ces zones »10

(4) La MRAe recommande de mieux caractériser les enjeux liés aux risques et nuisances présents sur le secteur Castermant et ses franges sud-est en matière de : pollutions de sol, pollutions sonores , risques induits par la présence d'une canalisation de gaz , risques d'inondation, et de mieux les prendre en compte au stade de la définition des choix de développement portés par la présente modification du PLU de Chelles.....12

(5) La MRAe recommande d'approfondir l'analyse de l'insertion paysagère du projet en caractérisant et illustrant les « ouvertures paysagères en direction de la vallée » et « la relation entre l'Opération Castermant et la gare de Vaires-Triage », et en prévoyant des dispositions visant à prendre en compte les enjeux paysagers associés.....12

(6) La MRAe recommande de compléter le dossier d'évaluation environnementale par une présentation des continuités écologiques traversantes du site de projet13