



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Inspection générale de
l'Environnement et du
Développement durable**



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis conforme concluant à la nécessité de soumettre à
évaluation environnementale la modification simplifiée n°2
du plan local d'urbanisme de Chelles (77)
après examen au cas par cas**

**N° MRAe AKIF-2023-067
du 15/06/2023**

La Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France, qui en a délibéré collégalement le 15 juin 2023, chacun des membres délibérants attestant 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 ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, du Parlement européen et du Conseil, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R.104-33 à R.104-37 relatifs à l'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable ;

Vu le décret n° 2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 16 ;

Vu les arrêtés des 11 août 2020, 6 octobre 2020, 20 décembre 2021, 24 mars 2022 et 28 novembre 2022 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général et de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable et l'arrêté du 24 août 2020 portant nomination du président de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe d'Île-de-France adopté le 19 novembre 2020 et publié au bulletin officiel du ministère de la transition écologique le 1^{er} décembre 2020 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de Chelles approuvé le 19 décembre 2017 ;

Vu la décision du préfet de la région Île-de-France n°DRIEAT-SCDD-2021-179 dispensant de réaliser une évaluation environnementale le projet de requalification urbaine du quartier des Arcades Fleuries à Chelles, en date du 30 décembre 2021 ;

Vu la demande d'avis conforme, reçue complète le 19 avril 2023, relative à la nécessité de réaliser ou non une évaluation environnementale de la modification simplifiée n°2 du PLU de Chelles, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du code de l'urbanisme ;

Sur le rapport de Ruth MARQUES, coordonnatrice,

Considérant les objectifs de la modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme de Chelles, qui consistent à :

- modifier l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°3, relative au réaménagement de la Cité cheminote, afin de permettre sur le secteur des Arcades Fleuries la mise en œuvre d'un plan-guide élaboré en 2020 et adopté par la collectivité en 2022, conduisant, après démolition de 329 logements, à la création de 549 logements, contre 492 prévus dans le plan local d'urbanisme en vigueur, soit une programmation supplémentaire de 57 nouveaux logements et une augmentation nette de 220 logements, ainsi qu'à l'évolution des principes graphiques d'aménagement du secteur :
 - une représentation simplifiée du principe de dégressivité des hauteurs de constructions permettant selon le dossier, « *d'afficher clairement le principe d'une composition volumétrique plus importante*

de part et d'autre de l'axe central de la rue des Coudreaux réaménagée, se réduisant ensuite vers les tissus pavillonnaires existants en franges nord et sud » ;

- l'intégration d'une « *une trame verte plus étoffée et plutôt structurée le long de la trame viaire du projet* » ;
- « *la possibilité d'implanter des équipements et services préférentiellement le long de l'axe structurant est-ouest de la rue des Coudreaux, en remplacement d'une localisation précédente circonscrite à certains îlots urbains* » ;
- modifier le règlement de la zone UR, dédiée aux « *ensembles d'habitat collectif pouvant faire l'objet d'une réhabilitation, d'un renouvellement ou d'une optimisation de leur foncier, ainsi qu'aux équipements de grande emprise (sportifs et scolaires du second degré)* » :
 - le PLU en vigueur prévoit des règles d'emprise maximales des constructions de : 50 % dans le cas général, 60 % dans le cas de rez-de-chaussées accueillant des locaux destinés à la restauration, à l'activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, ainsi qu'à l'artisanat et au commerce de détail et 75 % dans le cas de rez-de-chaussée de parkings automobiles dont la hauteur hors sol n'exède pas 3 mètres ;
 - le PLU en vigueur prévoit des cas de dérogation à ces règles : si les emprises au sol maximales définies sont déjà atteintes par les constructions existantes, une emprise au sol supérieure à celle définie au sein du règlement peut être autorisée, à condition de démontrer la bonne intégration au site urbain, dans le cas d'opérations de réhabilitation et/ou de renouvellement patrimonial portant sur l'ensemble d'une résidence ;
 - la modification simplifiée n°2 rend possible, dans tous les cas, sous seule réserve d'une justification d'intégration au site urbain, les opérations globales de réhabilitation et/ou de renouvellement patrimonial de résidences sans critère de limitation d'emprises au sol ;

Considérant que la modification du règlement de la zone UR a pour effet de rendre possibles des projets plus denses de renouvellement urbain, à l'endroit d'un habitat collectif des années 1950-70 jusqu'alors peu dense et situé sur de vastes unités foncières, l'emprise au sol des nouvelles constructions ne pouvant désormais être contrainte que par l'application d'autres dispositions de la zone UR, telles que les règles d'implantation et les surfaces éco-aménageables qui doivent représenter au moins 20 % de la surface de l'unité foncière concernée par un tel projet de renouvellement urbain ;

Considérant que les ensembles collectifs résidentiels de la zone UR sont susceptibles de muter par le biais d'opérations de renouvellement urbain, la commune organisant notamment, outre « *le réaménagement de la Cité cheminote* » (OAP n°3), « *la requalification de l'entrée de ville sud-ouest* » à travers l'OAP n°2 de son plan local d'urbanisme, ce qui permet le renouvellement urbain de deux grands secteurs de la zone UR jouxtant les avenues du Maréchal Foch et du Général de Gaulle ;

Considérant que les vastes unités foncières sur lesquels se situent les ensembles collectifs résidentiels de la zone UR comprennent des espaces verts arborés et constitutifs d'îlots de fraîcheur, le rapport de présentation du plan local d'urbanisme en vigueur (tome 2, p.57) mentionnant que « *la plupart des opérations d'immeubles collectifs sont associées à de grands espaces enherbés, plus ou moins plantés d'arbres et de massifs arbustifs* » et que la densification rendue possible en zone UR par la modification simplifiée n°2 est susceptible d'y compromettre l'intégrité et la qualité de ses espaces verts existants, en termes de biodiversité, de perméabilité des sols, de paysage et de contribution à l'atténuation du changement climatique ainsi qu'à l'adaptation à ses effets ;

Considérant, en outre, que la zone UR est concernée par :

- l'existence de risques naturels d'inondation, de mouvement de terrain lié à la présence de cavités souterraines et de mouvement de terrain différentiel lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles ;
- le voisinage d'infrastructures de transport bruyantes et polluantes ;

Considérant qu'il convient d'analyser, pour les différents secteurs de la zone UR, les effets en matière de densification permise afin de prendre des mesures évitant que celle-ci n'y conduise à :

- une réduction des espaces verts connus pour leurs bénéfices sur l'environnement et la santé humaine ;
- une altération des paysages urbains et du cadre de vie ;
- une accentuation des effets d'îlots de chaleur urbains ;
- une augmentation de la population exposée aux risques, pollutions et nuisances de tous ordres ;
- une augmentation non maîtrisée des besoins énergétiques, en eau potable et en assainissement ;

Considérant, selon le dossier, que l'augmentation du nombre de logements, prévue dans le secteur des Arcades Fleuries, « est contenue autour de 10 % et résulte essentiellement d'un ajustement des typologies et des surfaces habitables moyennes, pour correspondre parfaitement aux besoins identifiés sur ce secteur », que d'après l'auto-évaluation réalisée par la commune, cette augmentation « n'entraînera pas une augmentation du nombre d'habitants susceptible de générer des incidences supplémentaires substantielles ou nouvelles sur l'environnement », mais que cette affirmation n'a pas été appuyée sur des informations précises actualisées ;

Considérant que les évolutions de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°3 apparaissent de portée limitée en ce qui concerne les principes relatifs aux percées visuelles, à la dégressivité des hauteurs de constructions, au tracé des liaisons douces et voies nouvelles, et aux implantations des espaces paysagers ;

Rend l'avis qui suit :

La modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme de Chelles, telle que présentée dans le dossier transmis à l'Autorité environnementale, est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, et par conséquent **doit être soumise à évaluation environnementale** par la commune de Chelles.

Les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de l'évaluation environnementale de la modification simplifiée n°2 du PLU sont explicités dans la motivation de la présente décision. Ces derniers s'expriment sans préjudice de l'obligation pour la personne publique responsable de respecter le contenu du rapport de présentation, tel que prévu par l'article R.151-3 du code de l'urbanisme.

Ils concernent notamment l'analyse des effets du projet de modification simplifiée n°2 du PLU, par densification urbaine de la zone UR, sur :

- les espaces actuellement non bâtis et présentant des fonctionnalités écologiques, climatiques et des qualités paysagères, susceptibles d'être dégradées ;
- les phénomènes d'îlots de chaleur urbains susceptibles d'être générés ;
- les paysages urbains et le cadre de vie susceptibles d'évoluer ;
- l'exposition de futurs habitants à des risques, nuisances et pollutions, susceptible de s'accroître ;
- les besoins énergétiques, en eau potable et en assainissement à maîtriser ;
- le bilan carbone, compte tenu des démolitions et reconstructions prévues ;

Ils concernent également, pour chacun des points susmentionnés, la mise en œuvre d'une démarche « éviter, réduire, et, le cas échéant, compenser » de qualité.

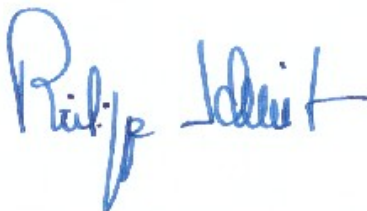
Ils visent enfin à démontrer l'absence d'incidences environnementales et sanitaires significatives, dans le cadre spécifique de l'évolution des conditions d'aménagement du secteur des Arcades Fleuries.

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme la commune de Chelles rendra une décision en ce sens.

En application du dernier alinéa de l'article R.104-35 du code de l'urbanisme, le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public et publiée sur le site internet de l'autorité environnementale.

Fait et délibéré en séance le 15/06/2023 où étaient présents :
Éric ALONZO, Sylvie BANOUN, Noël JOUVEUR, Ruth MARQUES,
Sabine SAINT-GERMAIN, Philippe SCHMIT, *président*, Jean SOUVIRON.

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale,
le président



Philippe SCHMIT