



**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 l'absence de nécessité d'une
évaluation environnementale de la modification simplifiée n° 2
du plan local d'urbanisme de Chelles (77)
après examen au cas par cas**

**N° MRAe AKIF-2024-005
du 07/02/2024**

La Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France (MRAe), qui en a délibéré collégalement le 7 février 2024, 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 20 décembre 2021, 24 mars 2022, 28 novembre 2022, 19 juillet 2023 et 9 novembre 2023 portant nomination de membres de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe d'Île-de-France adopté le 09 août 2023 et publié au bulletin officiel du ministère de la transition écologique le 26 août 2023 ;

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 du 30 décembre 2021 dispensant de réaliser une évaluation environnementale le projet de requalification urbaine du quartier des Arcades Fleuries à Chelles, ;

Vu l'avis conforme n°MRAe AKIF-2023-067 du 15 juin 2023 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 ;

Vu la demande d'avis conforme, reçue complète le 12 décembre 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 ;

Vu l'avis de l'agence régionale de la santé (ARS) d'Île-de-France en date du 22 décembre 2023 ;

Sur le rapport de Isabelle BACHELIER-VELLA, 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 », et « de réduire progressivement la volumétrie du bâti pour atteindre sur les franges Nord et Sud un gabarit pavillonnaire » ;
- l'intégration d'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 » ;

Considérant que, par suite de l'avis conforme de l'Autorité environnementale du 15 juin 2023 susvisé, la commune de Chelles fait évoluer la procédure de modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme de Chelles, ne modifiant plus 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) », rendant le projet susmentionné de réaménagement de la Cité cheminote, sur le secteur des Arcades Fleuries, réalisable dans le cadre d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°3 actualisée par de nouveaux principes graphiques tels qu'énoncés précédemment, et d'un règlement inchangé en tous points dont les critères de limitation d'emprise au sol ;

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 ;

Considérant, que l'augmentation du nombre de logements, prévue dans le secteur des Arcades Fleuries, « est contenue autour de 10 % et résulte essentiellement d'une rectification de la faisabilité architecturale, venant ajuster les typologies et les surfaces habitables moyennes, pour correspondre parfaitement aux besoins identifiés sur ce secteur » et qu'à l'appui de la nouvelle auto-évaluation réalisée par la commune, cette augmentation n'apparaît pas de nature à induire des incidences notables sur l'environnement compte tenu des éléments suivants :

- sur le fondement d'un diagnostic écologique réalisé en 2020, les enjeux concernant les espèces faunistiques et floristiques, apparaissent modérés sur le secteur ;
- le secteur n'a pas accueilli par le passé, d'activités potentiellement polluantes, selon les données (Casias, ex-Basol) et, en tout état de cause, le maître d'ouvrage du projet est responsable de veiller à la compatibilité de l'état du site avec l'usage projeté, conformément à la note ministérielle du 19 avril 2017 relative à la méthodologie nationale sur les modalités de gestion et de réaménagement des sites et sols pollués ;
- les enjeux relatifs aux risques naturels d'inondation et de mouvement de terrain sont faibles sur le secteur, à l'exception de l'existence d'un aléa retrait-gonflement des argiles moyen à fort, auquel le projet répond par des études géotechniques pour préciser les systèmes constructifs retenus ;
- les incidences sur la gestion des eaux pluviales sont maîtrisées grâce au tamponnement des pluies superficielles par infiltration et évapotranspiration le long de la rue des Coudreaux ;
- l'OAP n°3 vise, par une mise à distance, de la rue des Coudreaux, sur laquelle la vitesse sera limitée à 30 km/h, à réduire l'exposition des futurs habitants des logements et équipements d'intérêt collectif aux nuisances sonores et à une qualité de l'air dégradée, ;
- le dimensionnement actuel des systèmes d'alimentation en eau potable, d'une part, et d'assainissement, d'autre part, est jugé suffisant pour faire face à l'augmentation de la demande en eau et à

celle des rejets en eaux usées, sous réserve de précisions dans le cadre de l'élaboration du dossier au titre de la législation sur l'eau ;

- le secteur sera raccordé au futur réseau de chaleur urbain alimenté à 60 % par géothermie ;

Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable et des connaissances disponibles à la date du présent avis, que la modification simplifiée n° 2 du PLU de Chelles n'est pas 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 ;

Rend l'avis qui suit :

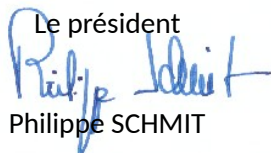
La modification simplifiée n° 2 du plan local d'urbanisme de Chelles telle qu'elle résulte du dossier transmis à l'Autorité environnementale le 12 décembre 2023 **ne nécessite pas d'être soumise à évaluation environnementale.**

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 07/02/2024 où étaient présents :

Éric ALONZO, Isabelle BACHELIER-VELLA, Sylvie BANOUN, Noël JOUTEUR, Ruth MARQUES,
Brian PADILLA, Sabine SAINT-GERMAIN, Philippe SCHMIT, *président*, Jean SOUVIRON.

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France,

Le président

Philippe SCHMIT