

Commune de  
**CHELLES**

Plan Local d'Urbanisme  
Modification

**M2CA**  
Marne Chantieraine Chelles  
Aménagement



Mémoire en réponse  
à l'avis de la MRAe



Dossier 20097727  
03/02/2022

réalisé par



Auddicé Urbanisme  
Agence Grand Est  
Espace Sainte-Croix  
6 place Sainte-Croix  
51000 Châlons-en-Champagne  
03 26 64 05 01


Commune de  
**CHELLES**

Plan Local d'Urbanisme  
Modification

Mémoire en réponse à l'avis de la MRAe

Version	Date	Description
Mémoire en réponse à l'avis de la MRAe	03/02/2022	Avis MRAe – Modification PLU

	Nom - Fonction	Date	Signature
Rédaction	Caroline SARTORI – chef de projet	03/02/2022	

	Nom - Fonction	Date	Signature
Commune de CHELLES	Céline NETTHAVONGS – Adjointe au Maire de Chelles déléguée à l'aménagement, à l'urbanisme et aux affaires juridiques.	07/02/2022	

## TABLE DES MATIERES

---

Chapitre 1 .	Avant-propos.....	4
Chapitre 2.	Mémoire en réponse .....	5

## CHAPITRE 1. Avant-Propos

Conformément au code de l'urbanisme, la commune de Chelles a notifié son projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme aux Personnes Publiques Associées.

Le dossier a également été transmis pour avis sur l'évaluation environnementale à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe).

**Le document suivant présente le mémoire en réponse à l'avis formulé par la MRAe.**

*Lecture du tableau :*

- *Dans les colonnes de gauche, sont compilées les recommandations émises par la MRAe dans son avis, et classées par thématique ;*
- *Dans la colonne de droite, sont détaillées les réponses apportées par la commune. Les modifications seront apportées au dossier de PLU après l'enquête publique.*

## CHAPITRE 2. Mémoire en réponse

### Les recommandations de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale

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 du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Dans le cadre du projet de modification du PLU et en amont de l'ouverture à l'enquête publique, une concertation associant le public, d'une durée de 6 semaines, a été mise en place entre la semaine 51 en 2021 et la semaine 5 en 2022, en vue d'en dresser le bilan lors de la séance du Conseil municipal du 15 février.

Un registre permettant de recueillir les observations et propositions des habitants et un dossier ont été déposés à la Mairie, auprès de la Direction de l'urbanisme, en Mairie de Chelles. Elles ont également pu être adressées sur une adresse mail dédiée et par voie postale à l'adresse suivante : Monsieur le Maire de Chelles -Hôtel de Ville – Parc du Souvenir Emile Fouchard -77505 CHELLES Cedex.

Les observations formulées par mail et par voie postale ont été annexées aux registres mis à disposition du public.

Un avis portant sur l'ouverture de la concertation et ses modalités a été également publié avant le début de la concertation, par voie de presse dans un journal diffusé dans le Département, par voie dématérialisée sur le site de la Ville, et par un affichage sur les panneaux d'affichage administratif de la Commune, et en Mairie de Chelles avant et pendant tout le temps de la concertation.

Deux demi-journées de portes ouvertes ont été organisées les mercredis 12 janvier 2022 et 19 janvier 2022, à la Direction de l'urbanisme.

Le bilan de la concertation a été tiré lors de la séance du Conseil municipal du 15 février 2022.

Cette concertation, sur la modification du PLU, constitue la première étape de la stratégie de concertation globale déployée à l'échelle du quartier IMG2 Castermant.

**Concertation du projet**

<p><b>Etat initial de l'environnement</b></p>	<p>Approfondir l'état initial de l'environnement afin de mieux caractériser et hiérarchiser les enjeux environnementaux du secteur de projet.</p>	<p>Le site Castermant est en l'état peu qualitatif : friches et délaissés, environnement routier, coupures urbaines, ... Son aménagement, amorcé dès les années 1990 dans la continuité des ZAC de l'Aulnoy, s'inscrit dans une démarche de renouvellement urbain, visant à requalifier des espaces partiellement en friche, dont certains étaient précédemment occupés par la zone de triage SNCF, pour répondre – notamment – aux besoins de logements et de densification inscrits dans le SDRIF et les autres documents cadres.</p> <p>Les enjeux environnementaux du secteur concernent en particulier 2 aspects : la capacité du projet à s'adapter aux contraintes et risques présents sur le site et sa capacité à développer une alternative plus intéressante en termes de trame verte et bleue, biodiversité, gestion des eaux pluviales, etc.</p>
<p><b>Incidences environnementales</b></p>	<p>Analyser les incidences environnementales de la modification en précisant quelles sont les incidences positives et négatives attendues sur les enjeux environnementaux.</p>	<p>L'état initial de l'environnement a mis en évidence les enjeux globalement faibles du site d'études sur les paramètres étudiés (cf pages 178 à 181). Les deux enjeux considérés comme forts concernent l'hydrogéologie et le retrait-gonflement des argiles. Grâce aux mesures d'évitement et de réduction mises en œuvre dans le cadre du projet, ces incidences ont été abaissées à un niveau moindre.</p> <p>L'analyse des incidences environnementales de la modification du PLU est fortement corrélée aux caractéristiques du projet dont les qualités environnementales sont nombreuses : intégration de la végétation sous une multitude de formes (1/4 des rues et espaces publics / 43% de la surface aménagée dans les espaces privés, plusieurs centaines arbres plantés), gestion des eaux pluviales limitant le rejet vers le réseau d'assainissement, réduction de consommation énergétique dans les logements, priorité en termes de mobilités douces, ... Les incidences positives sont nombreuses en ce qui concerne le milieu humain et l'habitat.</p>
<p><b>Indicateurs de suivi</b></p>	<p>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 n'est pas satisfaisante.</p>	<p>Les indicateurs de suivi du PLU seront complétés avec les mesures d'évitement et de réduction mises en œuvre lors de la réalisation du projet.</p>

	<p>Justifier les choix opérés dans le cadre de la modification du PLU au regard de leurs incidences environnementales, et notamment le choix de développer les équipements sensibles (crèche, extension d'un groupe scolaire) au regard des sensibilités environnementales du secteur de projet.</p> <p>Justifier le choix d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUXc au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle dans ces zones.</p>	<p>Le secteur Castermant est identifié dans le PLU comme un secteur à enjeux pour l'atteinte des objectifs du SDRIF. Il se trouve à l'interface des orientations du PADD concernant le développement maîtrisé de l'offre en logements et le développement économique, notamment commercial. Le secteur Castermant est également inscrit dans la démarche IMGP2, étendant son rayonnement à l'échelle de la Métropole du Grand Paris. La réalisation du projet Castermant présente donc un intérêt local pour l'atteinte des objectifs du PLU et régional à l'échelle du SDRIF et du Grand Paris.</p> <p>Les incidences environnementales de la localisation du site sont précisées dans l'évaluation environnementale de la modification du PLU et l'étude d'impact du projet. Elles pourront être complétées si nécessaire.</p> <p>La justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUXc ainsi que la faisabilité opérationnelle sont détaillées en page 135 à 137 de l'évaluation environnementale.</p>
<p><b>Risques et nuisances</b></p>	<p>Mieux caractériser les enjeux liés aux risques et nuisances 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 prendre en compte au stade de la définition des choix de développement portés par la modification du PLU.</p>	<p><b>Pollutions de sol</b></p> <p>La prise en compte de la pollution des sols est directement liée au projet et à son aménagement. Il est prévu d'appliquer les mesures de gestion suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Au droit des zones de plaines terres enherbées ou plantées, les terrains devront être substitués par des terres saines et contrôlées sur au moins 30 cm (espaces enherbés collectifs) ou 1 m (jardins privatifs, arbres et arbustes) ;</li> <li>- Un grillage avertisseur devra être mis en place à l'interface des terrains présentant des anomalies et des terres saines ;</li> <li>- La présence de confinement devra donner lieu à la conservation de la mémoire par le biais du PLU ;</li> <li>- Les canalisations d'eau potable devront être enterrées dans des terres saines de manière à prévenir la perméation de composés chimique du sol à travers les conduites.</li> </ul> <p>Avec la mise en place de ces mesures, le site ne présentera pas de risque résiduel pour les futurs occupants.</p>

	<p><b><u>Pollutions sonores</u></b></p> <p>Le secteur est concerné par deux infrastructures terrestres bruyantes : voie SNCF et RD34. Les niveaux d'isolement acoustique des façades varient de 40 dB, pour les zones les plus exposées aux bruits, à 30 dB pour les zones les moins exposées. Ces normes seront directement insérées dans la conception du projet.</p> <p><b><u>Risque technologique (canalisation de gaz)</u></b></p> <p>La canalisation de gaz se trouve sous l'avenue du Gendarme Castermant et borde les terrains ouverts à l'urbanisation dans le cadre de la modification du PLU. Elle fait l'objet d'une servitude d'utilité publique qui supplante les dispositions du PLU. Les autorisations d'urbanisme délivrées devront être conformes aux prérogatives de la servitude.</p> <p><b><u>Risque inondation</u></b></p> <p>Le quartier ne sera pas soumis aux inondations de la Marne, mais sensible aux remontées des eaux de la nappe phréatique. L'ensemble du projet sera sensible à la gestion de ce risque et à la gestion alternative des eaux de pluie pour ne pas l'aggraver. L'infiltration des eaux de ruissellement directe dans les différents espaces végétalisés aura un impact favorable pour la diminution des risques d'inondation en cas de débordement et surcharge des réseaux.</p> <p>Les eaux pluviales de l'ensemble du projet seront collectées dans un nouveau réseau d'eaux pluviales suffisamment dimensionné. Le projet ne présente pas d'impact significatif sur la qualité des eaux souterraines et leurs usages en phase d'exploitation, ni sur la qualité de la ressource en eau potable de captage.</p> <p>Concernant l'aléa remontée de nappes phréatiques, un dispositif d'imperméabilisation (cuvelage) des planchers bas en sous-sol sera mis en place. Au-delà, les sous-sols devront être rendus inondables.</p>
--	---



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.

**Insertion paysagère du projet**

Le site du nouveau quartier des Halles Castermant se trouve sur un plateau qui profite de vues sur la vallée de la Marne et sur les Monts Chellois. Dans le cadre de ce projet, les vues sur le grand paysage seront privilégiées.

Le projet s'inscrira dans la topographie générale du territoire, mais aussi dans la topographie du site elle-même. Elle sera mise en scène afin d'installer les bâtiments sur un socle, permettant d'offrir des espaces de stationnement enterré pour libérer le sol au maximum de l'emprise de la voiture.

Le projet s'installe sur des parcelles bâties et en friches. Il s'organise autour d'une trame viaire reprenant les rues existantes et complétée par une voie verte et des venelles en voirie partagée. Ces nouveaux axes s'inscrivent dans la continuité de la trame urbaine existante, permettant ainsi la bonne intégration spatiale du projet.

L'ensemble du projet est accompagné par un programme de plantation généralisé à toutes les échelles, dans les espaces privatifs des ensembles collectifs et les espaces publics.



<p style="text-align: center;"><b>Éléments constitutifs de la trame verte</b></p>	<p>Compléter le dossier par une présentation des continuités écologiques traversantes du site de projet.</p>	<p>Malgré les vues offertes sur la vallée de la Marne et sur les Monts Chellois, le secteur Castermant ne comporte pas de qualités paysagères ou écologiques particulières. Il s'insère dans un environnement urbain mixte et partiellement industriel, le long de la voie ferrée et de voies de desserte importantes.</p> <p>Le projet d'aménagement permettra d'établir une continuité avec le tissu pavillonnaire présent au Nord du site, en répliquant ses qualités : maillage viaire, présence de nombreux espaces verts tant dans les espaces publics que les espaces privés, circulation apaisée.</p> <p>Le projet prévoit d'être un support de biodiversité, dans un souci de respect et de gestion du cycle de l'eau. En effet, la gestion des eaux pluviales est prévue sur l'ensemble du quartier avec des dispositifs infiltrants. Chaque rue se compose de jardin de pluie, tous reliés les uns aux autres. Ce sont des jardins plantés d'essences hygrophiles, qui ont pour préférence les milieux humides, mais tolèrent des périodes sèches estivales. Ces dispositifs infiltrent les pluies courantes de 10 mm et stockent en cas de pluie exceptionnelle les surplus d'eaux dans leur tranchée drainante. En cas de surcharge, l'eau par surverse est acheminée de jardin de pluie en jardin de pluie jusqu'à la zone infiltrante au Sud-Est du quartier. Ces jardins ne sont, la plupart du temps pas en eau.</p> <p>Au Sud-Est une zone d'infiltration est mise en œuvre pour récolter toutes les eaux de pluie qui n'auront pu être gérées en amont, mais c'est surtout un écran vert, à haut potentiel de biodiversités pour le quartier, qui joue aussi le rôle de mise à distance des logements des voies circulées au Sud.</p> <p>Il prévoit en outre une palette végétale variée d'essences locales et cultivars horticoles, mêlant arbres, alignement d'arbres, cépées et arbustes, grimpantes, graminées et vivaces.</p> <p>L'ensemble de ces espaces constituent de nouveaux réservoirs de biodiversité pour la faune et la flore locale. Les impacts du projet sont positifs pour la TVB intra-urbaine.</p>
---	--	--

**L'Avis de la MRAe est annexé.**