



Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

Article R. 122-3-1 du code de l'environnement

Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas.
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative.

Ce document est émis par le ministère en charge de l'écologie.

Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur. Si vous ne disposez pas du logiciel adapté, vous pouvez télécharger Adobe Acrobat Reader gratuitement [via ce lien](#) 

Cadre réservé à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas

Date de réception : 07/02/2024

Dossier complet le : 19/02/2024

N° d'enregistrement : F01124P0035

1 Intitulé du projet

Projet de commerces, services et de café à Chelles

2 Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionnaire(s)

2.1 Personne physique

Nom

Prénom(s)

2.2 Personne morale

Dénomination

TER CHELLES

Raison sociale

TER CHELLES

N° SIRET

9 5 2 6 3 7 1 9 7 0 0 0 1 5

Type de société (SA, SCI...)

SCCV

Représentant de la personne morale : Madame

Monsieur

Nom

LEMONNIER

Prénom(s)

Olivier

3 Catégorie(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de catégorie et sous-catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))
41 a) Aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus	111 places pour véhicules légers, 12 emplacements vélos Commerces et services : 4 093 m ² SDP dont 1804 m ² de vente Café : 172 m ² SDP dont 70 m ² de salle Terrain d'assiette : 8 890 m ²

3.1 Le projet fait-il l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code de l'environnement ? (clause-filet) ?

Oui Non

3.2 Le projet fait-il l'objet d'une soumission volontaire à examen au cas par cas au titre du III de l'article R.122-2-1 ?

Oui Non

4 Caractéristiques générales du projet

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire.

4.1 Nature du projet, y compris les éventuels travaux de démolition

Le projet est composé d'un bâtiment implanté le long de l'alignement sur la RD 934 constituant ainsi un front bâti, et d'un petit bâtiment de restauration donnant sur le parc de stationnement. L'ensemble bâti est occupé par 3 enseignes dédiées aux commerces, aux services et à un café, le projet ne concernant que le clos-couvert des 2 bâtiments.

Une zone de stationnement fortement paysagée est située en cœur d'îlot côté centre commercial.

Entre le bâtiment principal et la RD 934, les aménagements paysagers jouent le rôle de séparateur et de liant avec l'existant.

Ces espaces ainsi traités s'intègrent harmonieusement dans un ensemble où il est agréable de se promener.

A l'heure actuelle, le terrain est actuellement un parc de stationnement peu utilisé et en partie une friche inexploitée.

4.2 Objectifs du projet

Le projet de commerces, services et de restauration s'inscrit dans la continuité du développement de la ville. A partir de l'aménagement de terrains disponibles du secteur, le projet assure une continuité naturelle entre le centre commercial « Terre et Ciel » et les bâtiments à venir du projet de logements et de commerces « Les Halles de Castermant ».

De plus l'utilisation de ces parcelles s'inscrit dans la continuité de l'évolution de la zone voulue par la ville et dans la finalisation d'un travail de circulation tel qu'imaginée par les services de la Communauté d'Agglomération de Paris-Vallée de la Marne.

Ce nouvel ensemble s'intégrera à la politique économique de la ville qui s'avère être un véritable atout dynamique et économique pour la Communauté d'Agglomération de Paris-Vallée de la Marne.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 Dans sa phase travaux

L'essentiel de la qualité du chantier réside dans la rapidité de celui-ci. L'ensemble des bâtiments sera préfabriqué en atelier et fera donc l'objet d'un simple montage. Cela permettra de s'approcher d'un chantier sec, par conséquent, de limiter les nuisances. Le site permet de ne pas gêner le voisinage des pavillons avec les bruits de chantier, la rapidité du chantier sera un atout majeur.

Les déchets de chantier feront l'objet d'un tri de revalorisation et une identification des déchets dangereux. Un plan de suivi des enlèvements en décharge sera mis en place.

4.3.2 Dans sa phase d'exploitation et de démantèlement

La capacité de 111 places et la conception du parking sont des facteurs essentiels de la réussite de l'activité du projet. La conception fonctionnelle et esthétique du parking conjuguée à une exploitation efficace permettra d'assurer en toute sécurité l'accueil et le confort des usagers. Les entrées et sorties des véhicules du parking seront conçues de manière à :

- Favoriser l'accessibilité par une large entrée depuis l'accès donnant sur la RD934 en organisant une visibilité parfaite et la fluidité vers les places de stationnement.

- Accueillir tous les publics :

- 3 places PMR
- 12 places équipées voitures électriques (soit 10% conformément à la réglementation)
- 12 places pré-équipées voitures électriques (soit 10% conformément à la réglementation)
- 6 places auto-partage
- 17 places personnel
- 12 emplacements Cycles avec des bornes de recharge électrique.

Le schéma de fonctionnement à l'intérieur du parking a été étudié pour permettre :

- d'éviter le croisement des flux d'entrée et de sortie.
- de raccourcir les trajets d'entrée et de sortie des véhicules.
- de faciliter la recherche d'emplacements et de repères.
- de diminuer les distances de parcours des piétons pour l'accès aux commerces services et Café et assurer leur sécurité.
- Le stationnement pour les deux roues sera réalisé sur des terre-pleins abrités et protégés, muni de bornes de recharge électrique.

Les camions de livraison emprunteront la voirie du parc de stationnement de « Terre et Ciel » depuis la RD 934 pour accéder à l'aire de livraisons du commerce, le café sera livré sur la partie Drive, ils regagneront ensuite la RD 934 par l'axe de sortie.

Des aires intérieures de collecte des déchets sont prévues au niveau du commerce et du café.

4.4 À quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

① La décision de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Le projet est soumis :

- A la demande d'examen au cas par cas au titre de l'article R.122-3 du code de l'environnement objet du présent formulaire ;
- Permis de Construire.

4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées

Grandeurs caractéristiques du projet	Valeurs
Terrain d'assiette :	8890 m ²
Surface de plancher des bâtiments :	4265 m ² , dont 4093 m ² concernant les commerces et services, et 172 m ² concernant le café
Stationnement :	111 places
Espaces verts	2177 m ² , 40 arbres plantés, 44 arbres conservés

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune d'implantation

Numéro : Voie :

Lieu-dit :

Localité :

Code postal : BP : Cedex :

Coordonnées géographiques^[1]

Long. : ° ' " E Lat. : ° ' " N

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7°a), 9°a), 10°,11°a) b),12°,13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36°, 37°, 38°, 43° a), b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement

Point de départ : Long. : ° ' " Lat. : ° ' "

Point de d'arrivée : Long. : ° ' " Lat. : ° ' "

Communes traversées :

Précisez le document d'urbanisme en vigueur et les zonages auxquels le projet est soumis :

Le projet est soumis au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Chelles, section UXc « Zone d'activités commerciales ».

Joignez à votre demande les annexes n°2 à 6.

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?

Oui Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage avait-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui Non

[1] Pour l'outre-mer, voir notice explicative.

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ? En cas de modification du projet, précisez les caractéristiques du projet « avant /après ».

5 Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

① Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive Géo-IDE, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère de l'environnement vous propose, dans la rubrique concernant la demande de cas par cas, la liste des sites internet où trouver les données environnementales par région utiles pour remplir le formulaire.

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site du projet n'est concerné par aucune ZNIEFF. Les zones d'inventaire les plus proches sont les ZNIEFF de type 1 « Plan d'eau de Vaires-sur-Marne » (110020167), « La Marne à Vaires-sur-Marne » (110020162) et la ZNIEFF de type 2 « Vallée de la Marne de Gournay-sur-Marne à Vaires-sur-Marne » (110020197), localisées à environ 1 km au sud du site du projet, sur les communes de Vaires-sur-Marne et de Champs-sur-Marne.
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site du projet n'est pas situé en zone de montagne.
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site du projet n'est pas situé dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope.
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site du projet n'est pas situé sur le territoire d'une commune littorale.
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site du projet n'est pas situé dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle, une zone de conservation halieutique ni un parc naturel régional.

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site du projet ne s'inscrit pas dans le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement des infrastructures routières de l'Etat en Seine-et-Marne. Il est en revanche concerné par le PPBE des grandes infrastructures ferroviaires de l'Etat en Seine-et-Marne.
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site du projet ne se situe pas dans le périmètre de protection d'un site UNESCO ou de sa zone tampon, ni dans un périmètre de protection de monument historique ou de site patrimonial remarquable.
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site du projet n'est pas identifié par la prélocalisation des zones humides d'Ile-de-France
Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	D'après Géorisques, différents PPR ont été prescrits sur le territoire de Chelles : <ul style="list-style-type: none"> - PPR Mouvement de terrain prescrit en 1999, en cours d'élaboration ; - PPR Inondation Marne de Vaires à Chelles prescrit en 2007, en cours d'élaboration ; - PPR Sécheresse prescrit en 2001, en cours d'élaboration.
Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le Plan des Surfaces Submersibles de la Marne, approuvé en 1994, concerne la commune de Chelles mais n'affecte pas le site du projet.
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site du projet n'est pas identifié par la CASIAS, BASOL ou au sein d'un Secteur d'Information sur les Sols.
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La commune s'inscrit dans la ZRE de la nappe de l'Albien.
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site du projet n'est pas situé dans le périmètre de protection d'un captage. Le périmètre de protection le plus proche concerne la source Chantereine : il est localisé à environ 700m à l'est, par-delà le centre commercial.
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site du projet n'est pas concerné par un site inscrit, le plus proche étant le château et parc de Noisel, localisé à 1,3 km au sud.

Le projet se situe-t-il dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site du projet n'est concerné par aucun site Natura 2000. Le site Natura 2000 le plus proche est la Zone Spéciale de Conservation FR1100819 Bois-de Vaires-sur-Marne localisée à environ 2,5 km à l'est.
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site du projet n'est pas concerné par un site classé, le plus proche étant la Vallée des rus de la Brosse et de la Gondoire, localisé à environ 5 km au sud-est.

6 Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles

6.1 Le projet est-il susceptible d'avoir les incidences notables suivantes ?

Veillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	L'aménagement du projet à vocation tertiaire ne va pas engendrer de prélèvements d'eau directs dans le sous-sol ou en surface. En phase exploitation, le projet va néanmoins générer une consommation d'eau potable à la hauteur des besoins de fonctionnement des commerces/services/café et de leurs usagers.
	Impliquera-t-il des drainages/ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	A ce jour, il n'est pas estimé que le projet impliquera des drainages ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines.
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	A ce jour, il peut être considéré que le projet ne sera pas excédentaire en matériaux.
	Est-il déficitaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet nécessitera un apport de matériaux encore non précisé.
	Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'utilise pas les ressources naturelles du sol ou du sous-sol.

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Est-il en adéquation avec les ressources disponibles, les équipements d'alimentation en eau potable/ assainissement ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet s'inscrit dans une zone dédiée aux activités commerciales (UXc), dont le dimensionnement a été acté selon les capacités des réseaux. Il sera raccordé aux différents réseaux existants (notamment AEP et EU/EP), conformément au règlement de zone du PLU de Chelles.
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site, qui correspond à un ancien foncier ferroviaire, est aujourd'hui pour partie un parc de stationnement peu utilisé, et pour autre partie, une friche enherbée entretenue, avec la présence d'un alignement d'arbres en bordure de voirie. Dans ce contexte fortement anthropisé et remanié, les échanges biologiques entre les habitats présents et les milieux naturels extérieurs sont très contraints. La surface réduite du site et son isolement ne permettent pas de le considérer comme réservoir de biodiversité. Le site du projet n'est directement concerné par aucune ZNIEFF, site Natura 2000, réserve naturelle.
	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Aucun site Natura 2000 n'est présent au niveau du site du projet. Le site Natura 2000 le plus proche est la Zone Spéciale de Conservation FR1100819 Bois-de Vaires-sur-Marne localisée à environ 2,5 km à l'est. Aucune incidence sur les espèces et les milieux de ce site n'est à prévoir du fait de l'éloignement.
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet s'établit sur une parcelle pour partie en friche enherbée entretenue, et pour autre partie sur un espace de parking. Le site du projet est situé en zone UXc du PLU, zone correspondant à une zone d'activités commerciales.
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site du projet n'est pas concerné par des risques technologiques.
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site du projet est situé en dehors des zones du PPRI de la Marne. Le site Internet <i>Géorisques</i> ne recense aucune cavité souterraine au droit du site. Selon la carte établie par le BRGM, l'aléa retrait et gonflement des argiles est moyen à fort au niveau du site du projet. Le site du projet est situé dans une zone potentiellement sujette aux débordements de nappe. Chelles est localisée dans une zone de sismicité très faible (niveau 1 sur 5).
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'est pas de nature à engendrer des risques sanitaires spécifiques.
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'est pas concerné par des risques sanitaires.

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréiez sommairement l'impact potentiel
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet sera générateur de trafic à la hauteur du nombre d'usagers du pôle commercial/services/café. Des emplacements vélos avec borne de recharge électrique sont prévus ainsi qu'un réseau de cheminements piétons et cyclistes, dans l'objectif de favoriser les déplacements doux.
	Est-il source de bruit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet sera générateur de bruit lié au trafic proportionnellement à la population accueillie. En dehors de la phase travaux, les composantes du projet ne sont pas génératrices de nuisances sonores spécifiques.
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site du projet s'inscrit dans le secteur affecté par le bruit de la RD934 (catégorie 3).
	Engendre-t-il des odeurs ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les composantes du projet ne sont pas génératrices de nuisances olfactives spécifiques.
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Aucun élément dans l'environnement proche du site de projet n'est générateur de nuisances olfactives spécifiques.
	Engendre-t-il des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'est pas de nature à générer des vibrations, en dehors des périodes de chantier (circulation et mouvements des engins de chantier : impact temporaire).
	Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les activités présentes à proximité immédiate du site ne génèrent pas de vibrations spécifiques.
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet va générer des émissions lumineuses propres à l'éclairage extérieur par LED du pôle commercial (parkings). Cet éclairage sera étudié pour ne pas occasionner de nuisances.
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site de projet est par ailleurs d'ores et déjà concerné par un éclairage de l'espace public et du parking du centre commercial Carrefour.
	Émissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Engendre-t-il des rejets liquides ?		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les eaux pluviales seront gérées par un traitement alternatif partiel, comportant des noues paysagères en périphérie et à l'intérieur du parc de stationnement, et un bassin de rétention-infiltration à l'ouest du site. Une partie de la surface du site est actuellement totalement imperméabilisée (parking obsolète) la gestion des EP du site se fera par la création d'un parking végétalisé, des places de stationnement en surfaces perméables, de noues paysagères, et l'utilisation d'arbres de hautes tiges ainsi que la mise en place d'un bassin extérieur de rétention-infiltration à l'arrière du bâtiment.
Si oui, dans quel milieu ?		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Émissions	Engendre-t-il des effluents ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet va nécessairement produire des effluents durant son exploitation, à hauteur du nombre d'usagers présents au sein du pôle commercial/services/café. Les eaux usées seront raccordées au réseau d'assainissement tel que prévu par le règlement de la zone UXc du PLU (selon les prescriptions de « la Direction de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération compétente en la matière »).
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet va nécessairement produire des déchets liés à l'aménagement en lui-même (chantier), mais également durant son exploitation (emballages, ordures ménagères qui seront gérés selon les modalités de tri sélectif en vigueur sur le territoire).
Patrimoine/Cadre de vie/Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Comme vu précédemment, le site du projet ne s'inscrit pas dans le périmètre de protection d'un site d'intérêt patrimonial et n'est donc pas susceptible de porter atteinte à ce type d'entité.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet s'inscrit pour partie sur un parking existant, et pour autre partie, sur une friche intégrée à l'aménagement urbain actuel, en zone UXc.

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets existants ou approuvés ?

Oui Non

Si oui, décrivez lesquelles :

Le projet de commerces/ services/ café s'inscrit en continuité du projet global d'aménagement et de renouvellement urbain du secteur de développement urbain Castermant et de ses abords sud-est, dans le cadre de la démarche « Inventons la Métropole du Grand Paris ». De fait, les incidences des aménagements de l'ensemble de ce secteur sont susceptibles d'être cumulées. Au stade « OAP » approuvées en 2022 du secteur Castermant, il est toutefois difficile de cerner ces incidences avec précision. Il peut néanmoins être attendu une amélioration d'ensemble de la qualité urbaine et architecturale d'un secteur aujourd'hui peu valorisé. C'est notamment ce que vise également le projet de « Pôle de restauration » situé en partie sud du rond-point « Terre et Ciel », au sein de l'actuelle zone AUXc (anciennes emprises ferroviaires) : ce dernier projet a fait l'objet d'une dispense d'évaluation environnementale du 13 février 2023. Concernant les incidences négatives, en fonction de la programmation des projets et des différents travaux, il peut être attendu un cumul de nuisances relatives aux différents chantiers, qui resteront cependant limitées dans le temps (le projet en zone AUXc et le projet faisant l'objet de cette demande prévoyant notamment des bâtiments préfabriqués en ateliers). En phase exploitation, l'ensemble du secteur drainera probablement un trafic plus important, tout en favorisant localement une meilleure prise en compte des impératifs environnementaux (mixité des fonctions urbaines, réhabilitation de bâtiments et de friches, amélioration de la qualité architecturale, diversification des modes de circulation, qualité des espaces verts...).

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

Oui Non

Si oui, décrivez lesquelles :

6.4 Description des principaux résultats disponibles issus des évaluations pertinentes des incidences sur l'environnement requises au titre d'autres législations applicables

6.5 Description, le cas échéant, des mesures et caractéristiques du projet susceptibles d'être retenues ou mises en œuvre pour éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (en y incluant les scénarios alternatifs éventuellement étudiés) et permettant de s'assurer de l'absence d'impacts résiduels notables. Il convient de préciser et de détailler ces mesures (type de mesures, contenu, mise en œuvre, suivi, durée).

La conception du projet de commerces, services et restauration envisage de réduire son impact environnemental et de l'accompagner de manière vertueuse via les principes suivants(détail dans la notice descriptive en annexe) :

- Relation harmonieuse des bâtiments avec leur environnement immédiat : mis en œuvre d'un aménagement paysager, travail sur la desserte et les éventuelles nuisances,
- Chantier à faibles nuisances : préfabrication hors site des bâtiments, gestion des déchets de chantier
- Gestion de l'énergie : présence de larges baies vitrées pour limiter les besoins en éclairage, mise en œuvre d'une bail « vert » avec les enseignes (utilisation de lampes basses consommations, mise en place de destratificateurs pour l'homogénéisation de l'air),
- Gestion de l'eau : mise en œuvre de surfaces infiltrantes (noues paysagères, places de parkings en surfaces perméables, espaces enherbés et plantés).

7 Auto-évaluation (facultatif)

① Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

8 Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié.	<input type="checkbox"/>
2	Si le projet fait l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code de l'environnement (clause filet), la décision administrative soumettant le projet au cas par cas.	<input type="checkbox"/>
3	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (Il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe).	<input type="checkbox"/>
4	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain.	<input type="checkbox"/>
5	Un plan du projet ou, pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6°a), b) et c), 7°a), 9°a), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 38°, 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé	<input type="checkbox"/>
6	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6°a), b) et c), 7° a), 9°a), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 38°, 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau	<input type="checkbox"/>
7	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	<input type="checkbox"/>

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

① Veuillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent.

Objet		
1		<input type="checkbox"/>
2		<input type="checkbox"/>
3		<input type="checkbox"/>
4		<input type="checkbox"/>
5		<input type="checkbox"/>

9 Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur avoir pris en compte les principaux résultats disponibles issus des évaluations pertinentes des incidences sur l'environnement requises au titre d'autres législations applicables

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus

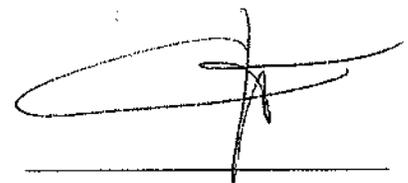
Nom COURVAE

Prénom PHILIPPE

Qualité du signataire gérant

À SIFAY DU ARZON 17

Fait le 19/10/2024



Signature du (des) demandeur(s)

Annexe 1 : CERFA n°14734 Informations relatives au maître d'ouvrage

Annexe 2 : Plan de situation 1/25 000°

Annexe 3 : Situation du projet - Prises de vue

Annexe 4 : Plan masse

Annexe 5 : Plan des abords du projet

Annexe 6 : Sites Natura 2000

Annexe 7 : Sites Naturels Sensibles

Annexe 8 : Extrait du SRCE Ile-de-France

Annexe 9 : Prélocalisation des zones humides de la DRIEAT

Annexe 10 : Patrimoine culturel et paysager

Annexe 11 : Exposition au retrait-gonflement des argiles

Annexe 12 : Remontées de nappes

Annexe 13 : Extrait du zonage du Plan des Surfaces Submersibles de la Vallée de la Marne

Annexe 14 : Nuisances et pollutions

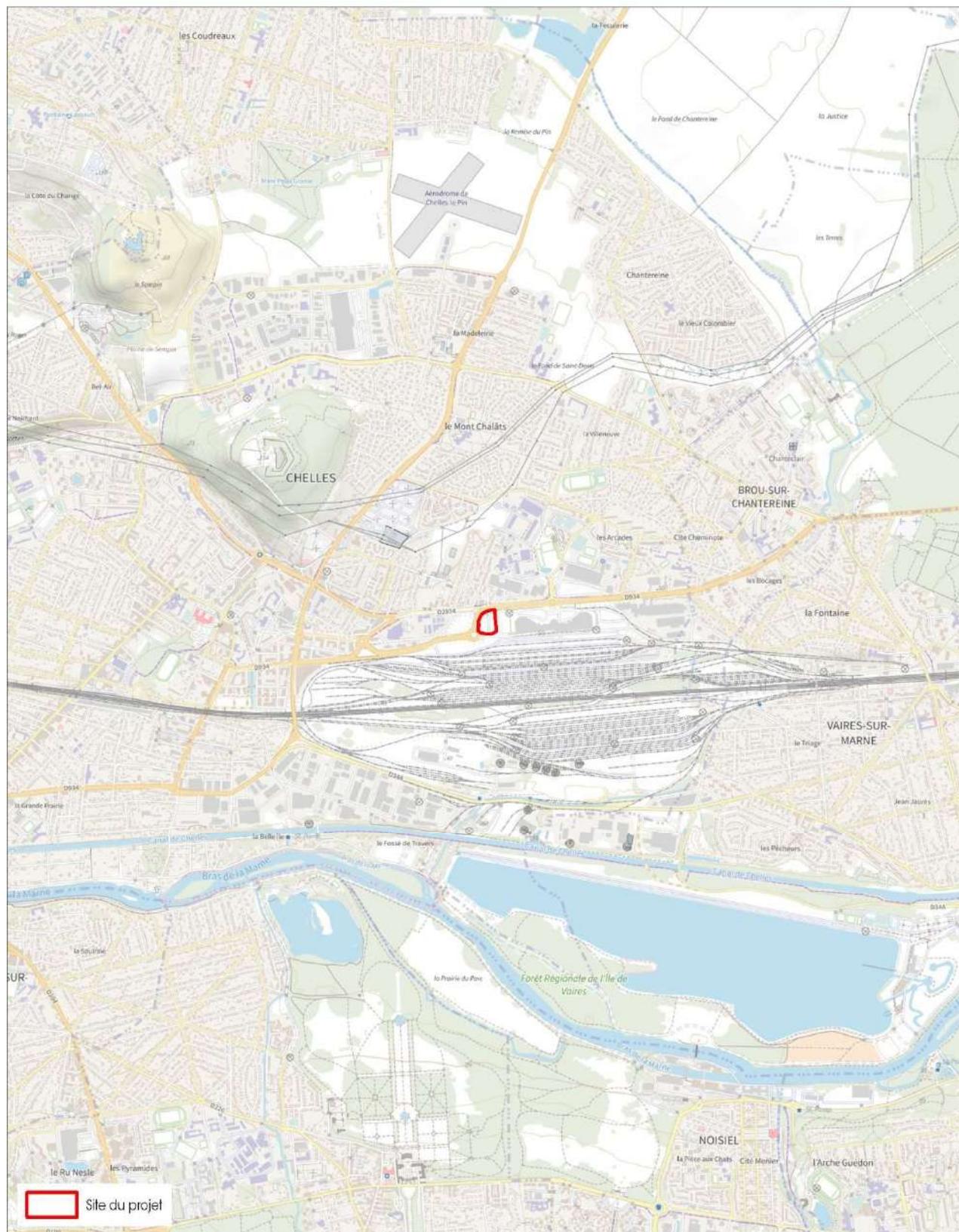
Annexe 15 : Extrait du zonage du PLU de Chelles

Annexe 16 : Servitudes d'Utilité Publique

Annexe 17 : Notice descriptive PC

**Annexe 18 : Note relative à la demande de compléments formulée par la DRIEAT IDF en date du
15/02/2024**

LOCALISATION DU SITE DU PROJET

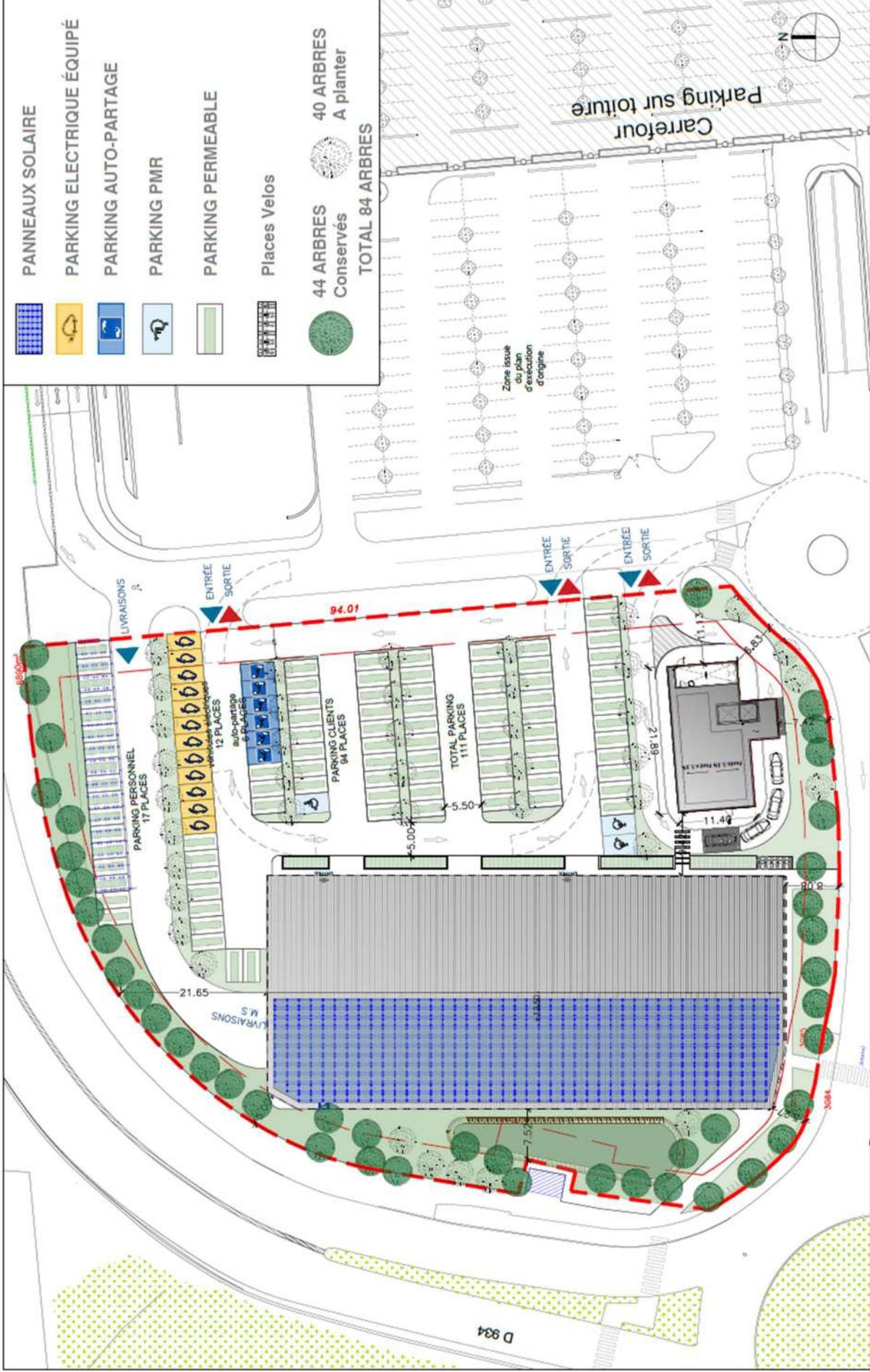


LOCALISATION DES PRISES DE VUES



N
↑
0 25 50 100
m

Fond cartographique : IGN - Orthophoto
Date d'édition : 12/06/2023



-  PANNEAUX SOLAIRE
-  PARKING ELECTRIQUE ÉQUIPÉ
-  PARKING AUTO-PARTAGE
-  PARKING PMR
-  PARKING PERMEABLE
-  Places Velos
-  44 ARBRES Conservés
-  40 ARBRES A planter
- TOTAL 84 ARBRES**

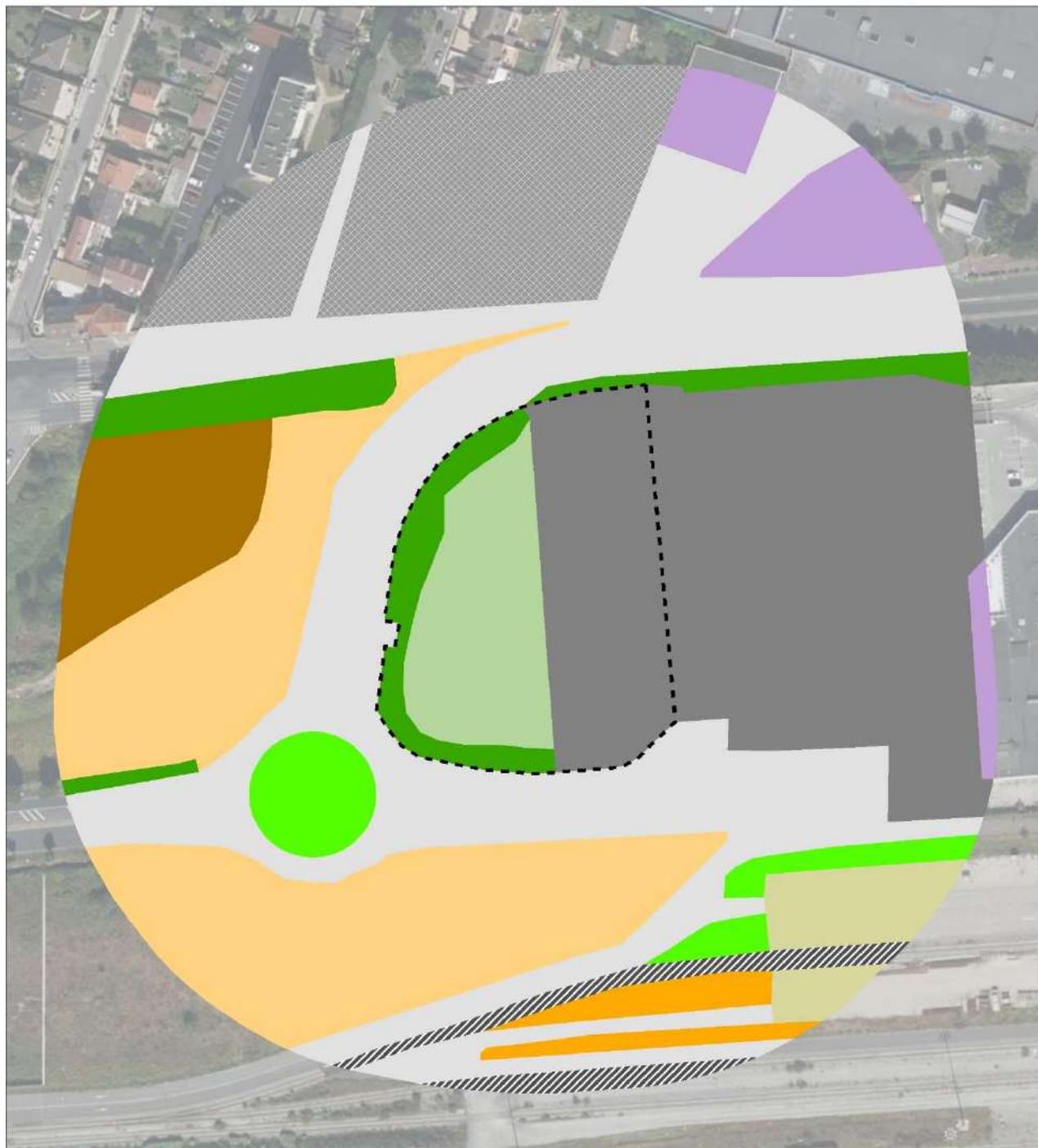
CHELLES Avenue du Gendarme Castermant
Projet de Commerces et de Café

PLAN MASSE

15/01/2024

1:500

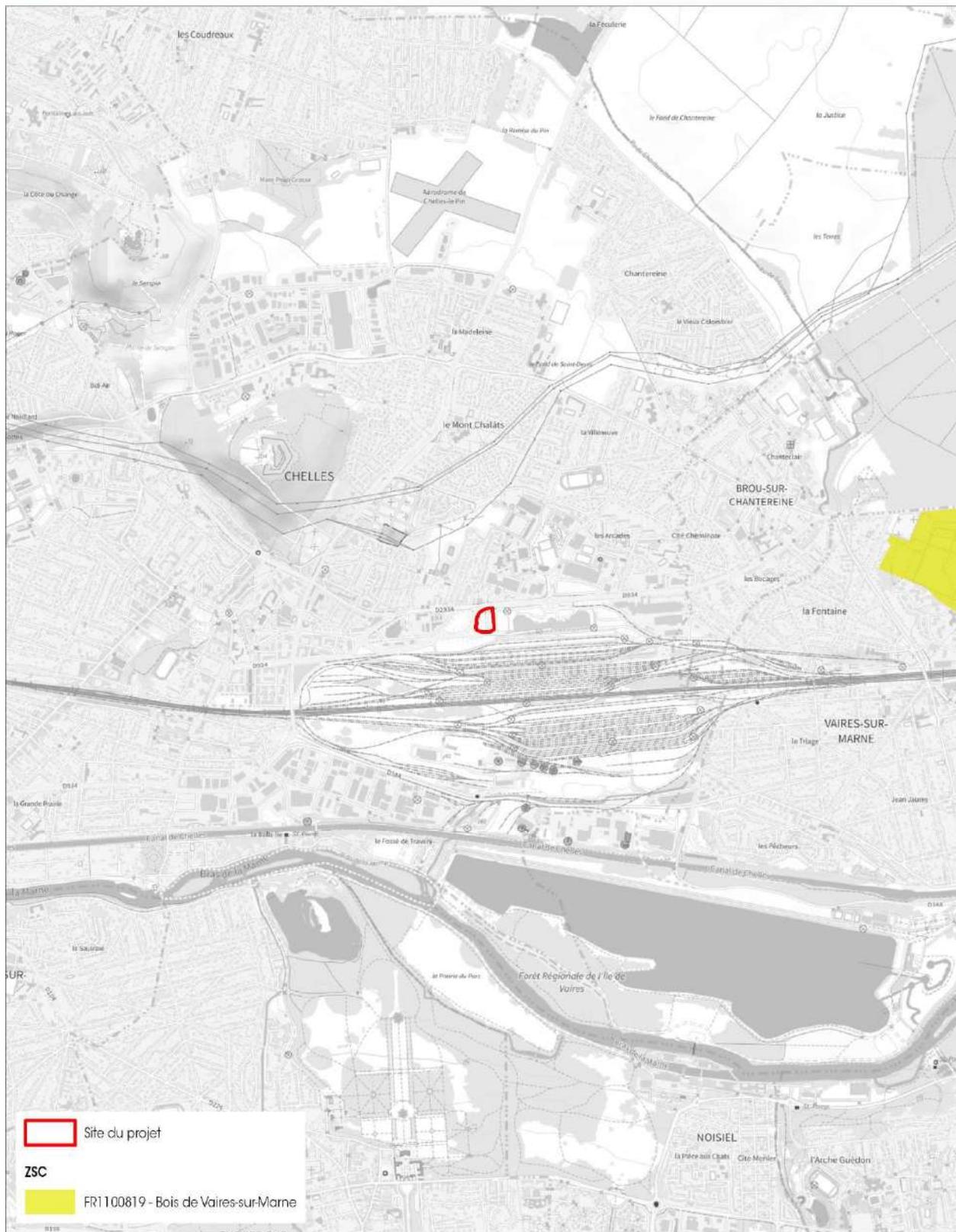
PLAN DES ABORDS DU PROJET



 Site du projet	 Friche herbacée entretenue	 Zones imperméabilisées	 Zone d'habitat
Abords du projet	 Fourrés	 Voiries	 Activités commerciales
 Alignements d'arbres	 Zone rudérale	 Parking	
 Espace vert	 Friche rudérale	 Voie ferrée	



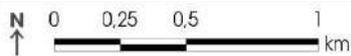
SITES NATURA 2000



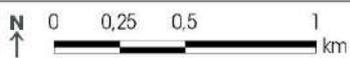
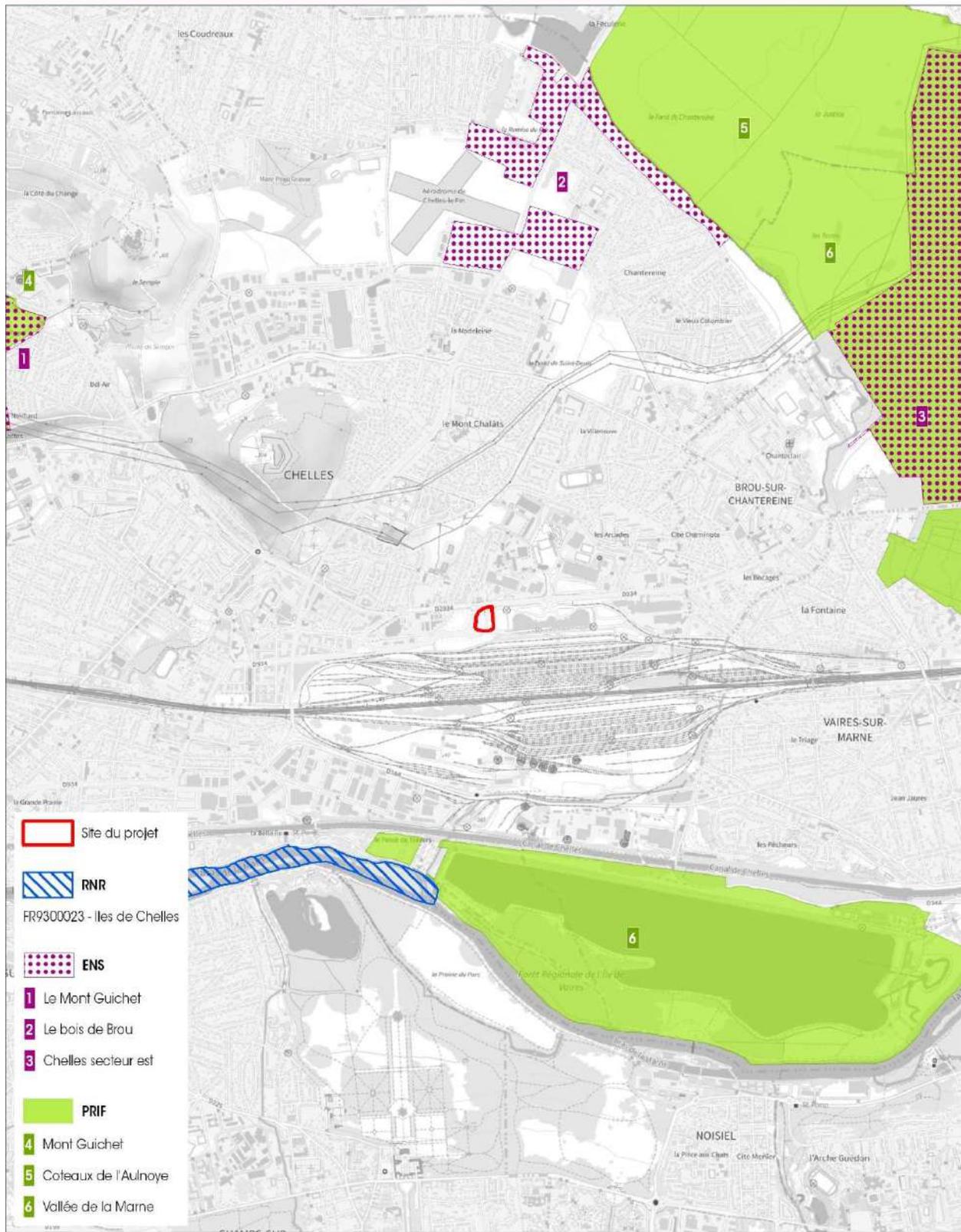
 Site du projet

ZSC

 FR1100819 - Bois de Vaires-sur-Marne



SITES NATURELS SENSIBLES (1/2)



SITES NATURELS SENSIBLES (2/2)



 Site du projet

 ZNIEFF type 1

1 110020168 - Côte de Beauzet et carrière Saint-Pierre

2 110020466 - Pelouses du Moulin de Montfermeil

3 110030023 - Bois du Brou, bois de Vaires et prairies associées

4 110020167 - Plan d'eau de Vaires-sur-Marne

5 110020162 - La Marne à Vaires-sur-Marne

6 110020164 - Parc de Champs et parc de Noisel

 ZNIEFF type 2

110020197 - Vallée de la Marne de Gournay-sur-Marne à Vaires-sur-Marne





Site du projet

CONTINUITES ECOLOGIQUES

Réservoirs de biodiversité

Réservoirs de biodiversité

Corridors de la sous-trame arborée

Corridors fonctionnels diffus au sein des réservoirs de biodiversité

Corridors fonctionnels entre les réservoirs de biodiversité

Corridors à fonctionnalité réduite entre les réservoirs de biodiversité

Corridors de la sous-trame herbacée

Corridors fonctionnels des prairies, friches et dépendances vertes

Corridors à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes

Corridors et continuum de la sous-trame bleue

Cours d'eau et canaux fonctionnels

Cours d'eau et canaux à fonctionnalité réduite

Cours d'eau intermittents fonctionnels

Cours d'eau intermittents à fonctionnalité réduite

Corridors et continuum de la sous-trame bleue

ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS

Obstacles des corridors arborés

Infrastructures fractionnantes

Obstacles de la sous-trame bleue

Obstacles à l'écoulement (ROE v3)

Point de fragilité des corridors arborés

Routes présentant des risques de collision avec la faune

Passages contraints au niveau d'un ouvrage sur une infrastructure linéaire

Passages difficiles dus au mitage par l'urbanisation

Clôtures difficilement franchissables

Points de fragilité des continuités de la sous-trame bleue

Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport

Zones humides alluviales recoupées par des infrastructures de transport

OCCUPATION DU SOL

Boisements

Formations herbacées

Cultures

Plans d'eau et bassins

Carrières, ISD et terrains nus

Tissu urbain

Lisières agricoles des boisements de plus de 100 hectares

Lisières urbaines des boisements de plus de 100 hectares

Infrastructures de transport

Infrastructures ferroviaires majeures

Infrastructures routières majeures

Infrastructures ferroviaires importantes

Infrastructures routières importantes

Infrastructures ferroviaires de 2e ordre

Infrastructures routières de 2e ordre

Limites régionales

Limites départementales

Limites communales



SRCE D'ILE-DE-FRANCE - OBJECTIFS DE PRÉSERVATION ET DE RESTAURATION



Site du projet

CORRIDORS À PRÉSERVER OU RESTAURER

Principaux corridors à préserver

Corridors de la sous-trame arborée

Corridors alluviaux multitrames

Le long des fleuves et rivières

Le long des canaux

Principaux corridors à restaurer

Corridors de la sous-trame arborée

Corridors alluviaux multitrames en contexte urbain

Le long des fleuves et rivières

Le long des canaux

Réseau hydrographique

Autres cours d'eau intermittents à préserver et/ou à restaurer

Cours d'eau à préserver et/ou à restaurer

Connexions multitrames

Autres connexions multitrames

ÉLÉMENTS À PRÉSERVER

Réservoirs de biodiversité

Milieus humides

ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS À TRAITER PRIORITAIREMENT

Obstacles et points de fragilité de la sous-trame arborée

Coupures des réservoirs de biodiversité par les infrastructures majeures ou importantes

Principaux obstacles

Points de fragilité des corridors arborés

Obstacles et points de fragilité de la sous-trame bleue

Obstacles à traiter d'ici 2017 (L.214-17 du code de l'environnement)

Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport

Milieus humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport

AUTRES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT MAJEUR pour le fonctionnement des continuités écologiques

Secteurs de concentration de mares et mouillères

Mosaïques agricoles

Lisières agricoles des boisements de plus de 100 ha situés sur les principaux corridors arborés

OCCUPATION DU SOL

Boisements

Formations herbacées

Cultures

Plans d'eau et bassins

Carrières, ISD et terrains nus

Tissu urbain

Infrastructures de transport

Infrastructures ferroviaires majeures

Infrastructures routières majeures

Infrastructures ferroviaires importantes

Infrastructures routières importantes

Infrastructures ferroviaires de 2e ordre

Infrastructures routières de 2e ordre

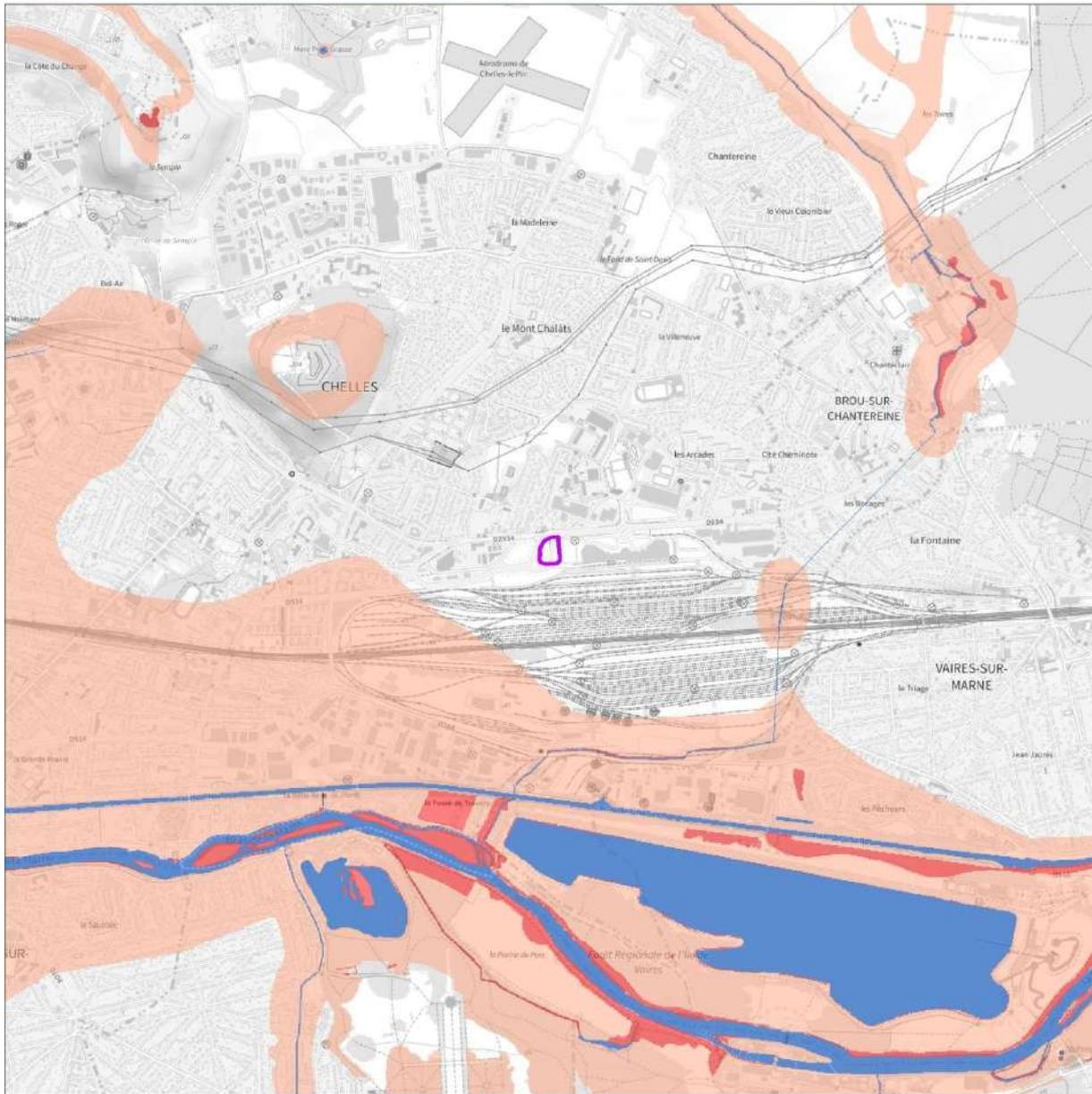
Limites régionales

Limites départementales

Limites communales



PRÉLOCALISATION DES ZONES HUMIDES



 Site du projet

Classes

 Classe A : Zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser

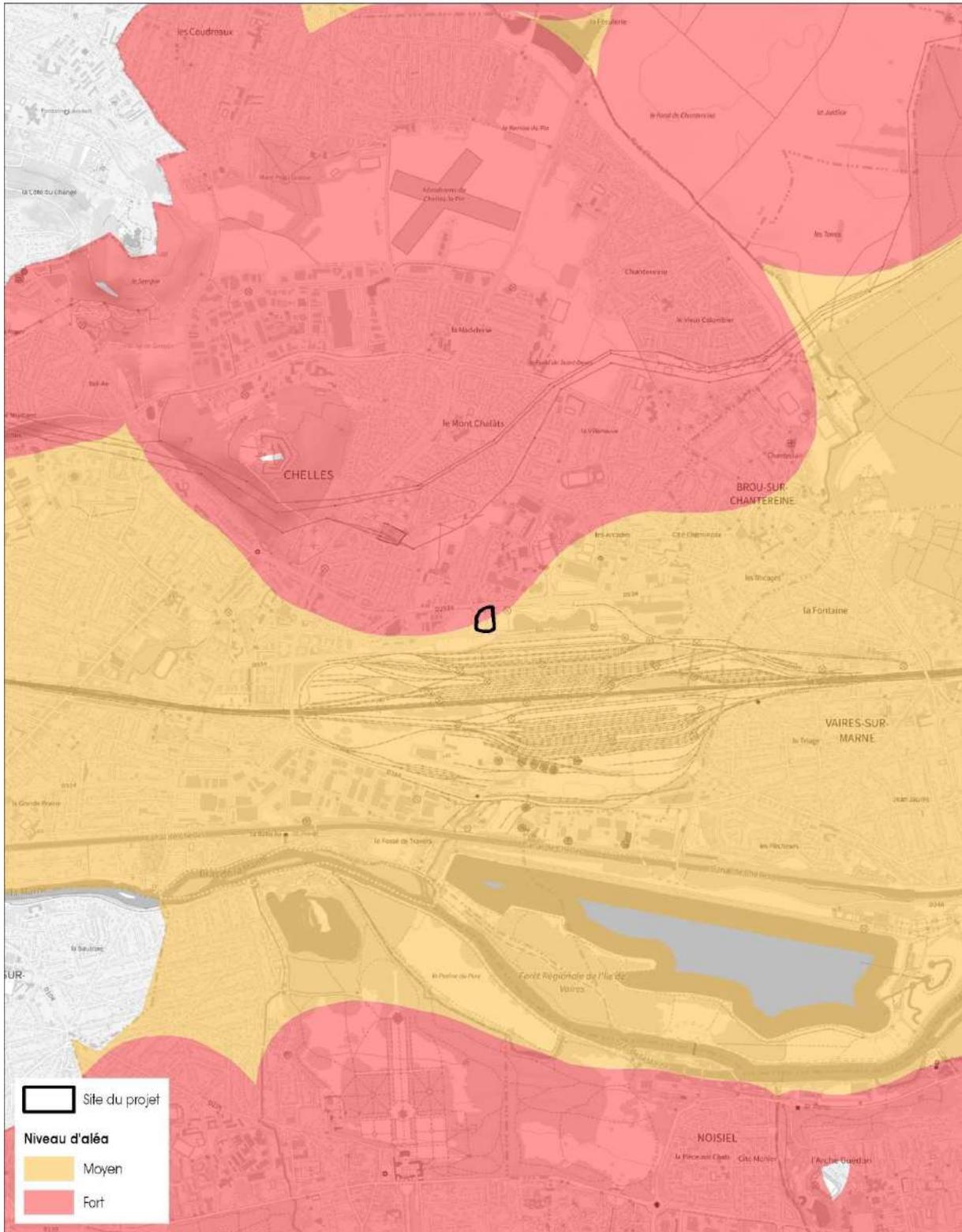
 Classe B : Probabilité importante de zones humides, mais le caractère humide et les limites restent à vérifier et à préciser.

 Classe C : Enveloppe en dehors des masques des 2 classes précédentes, pour laquelle soit il manque des informations, soit des données indiquent une faible probabilité de présence de zones humides.

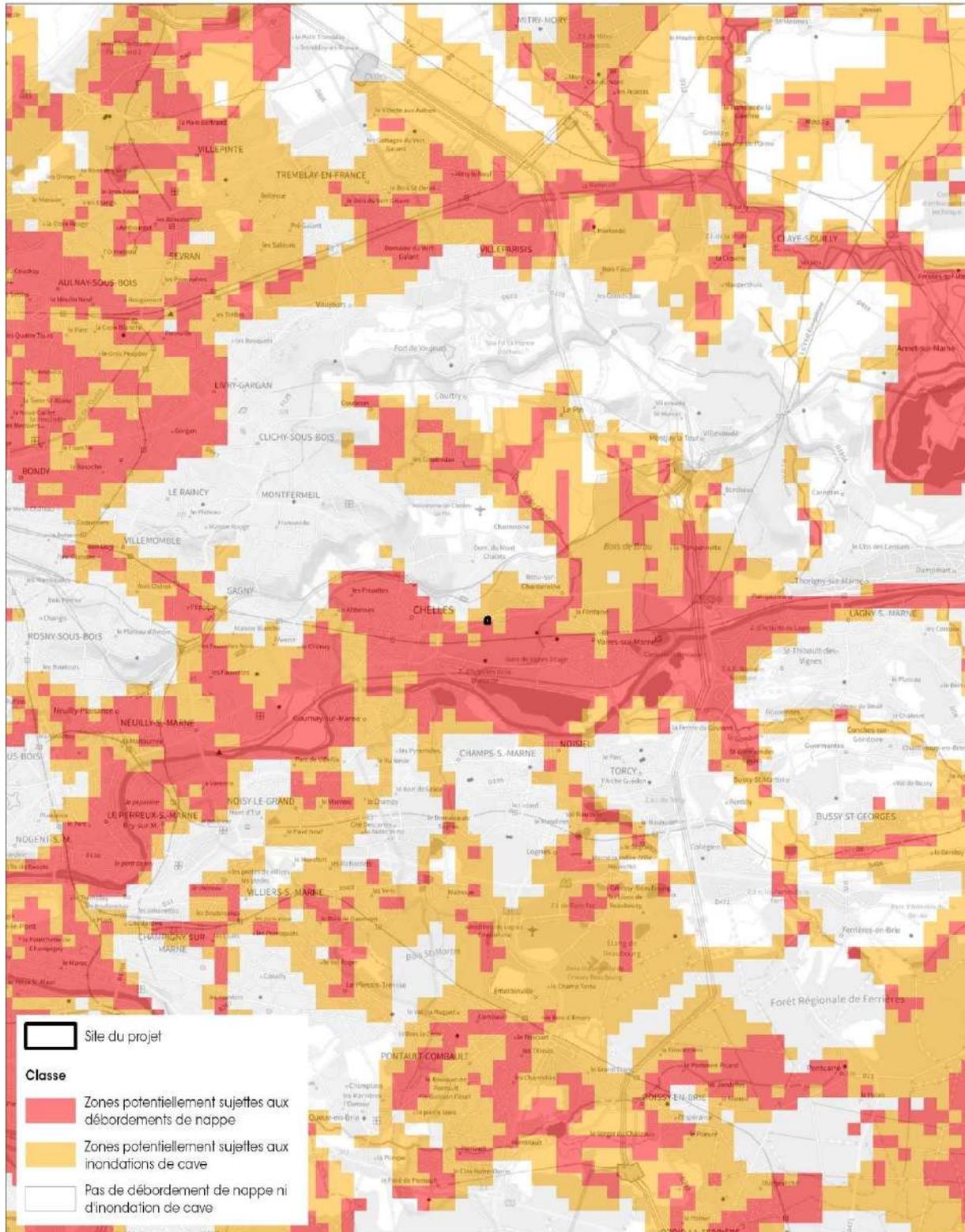
 Classe D : Non humides : plan d'eau et réseau hydrographique.



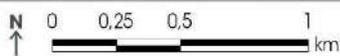
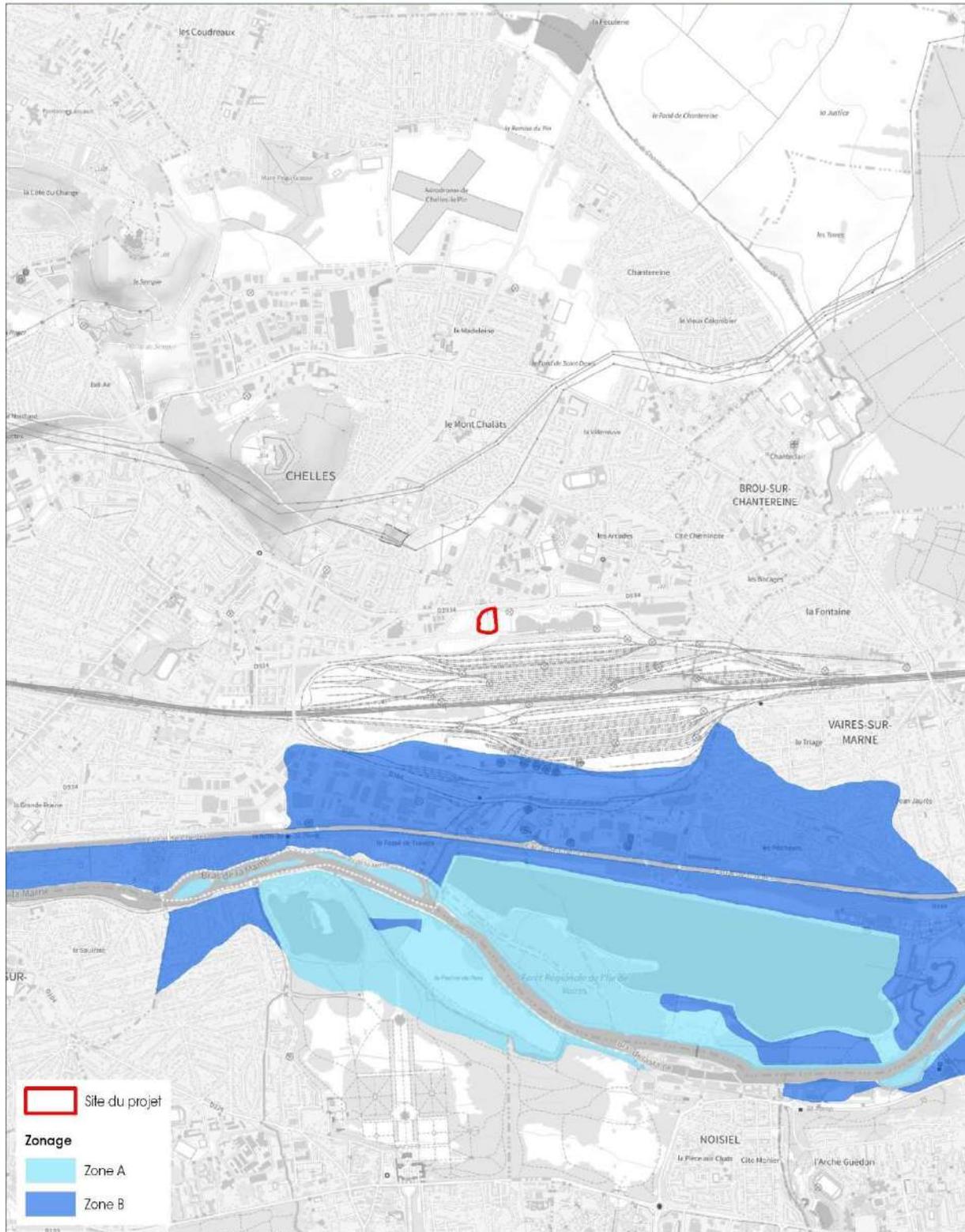
EXPOSITION AU RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES



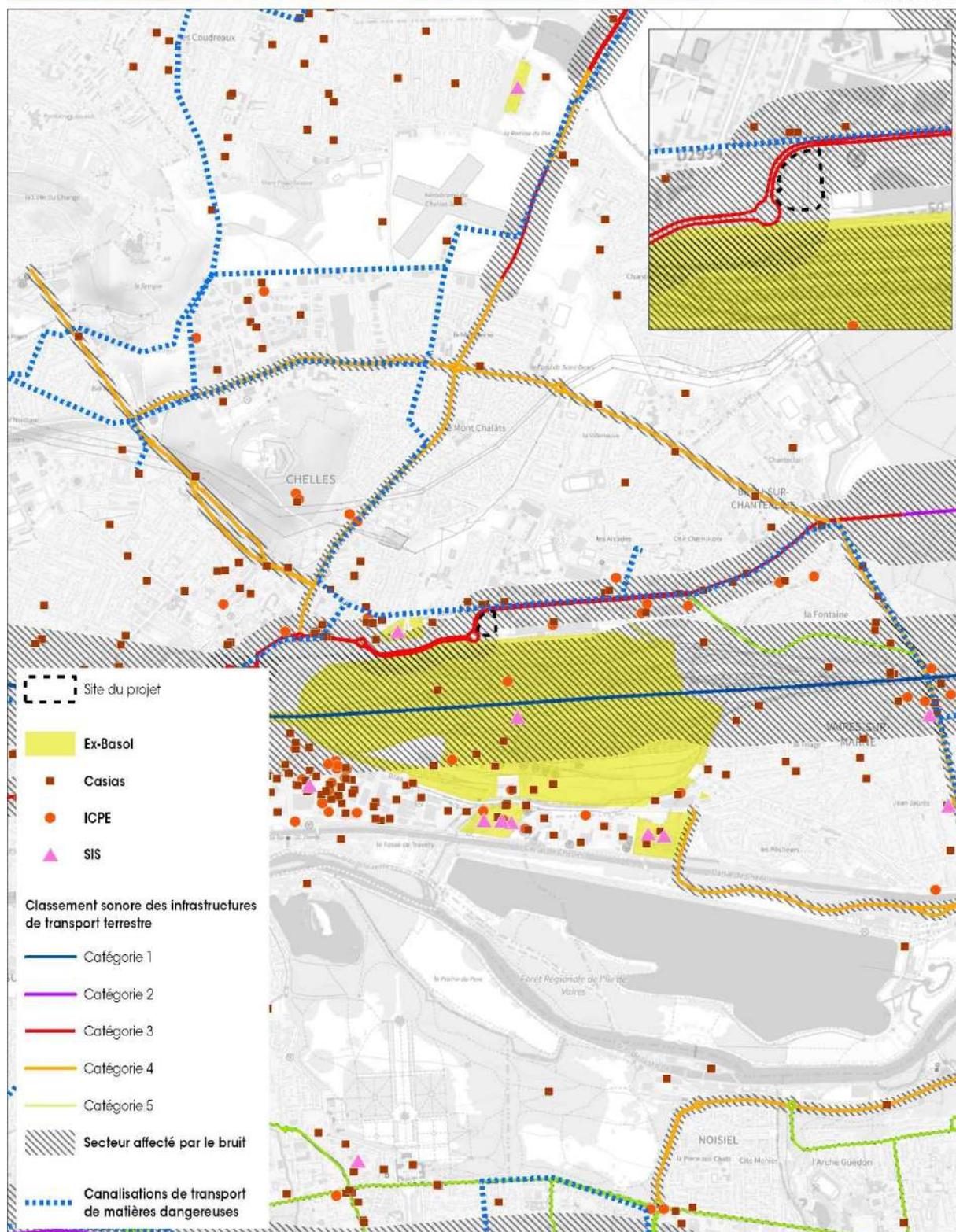
RISQUE DE REMONTÉES DE NAPPES



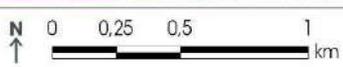
EXTRAIT DU PSS DE LA VALLÉE DE LA MARNE



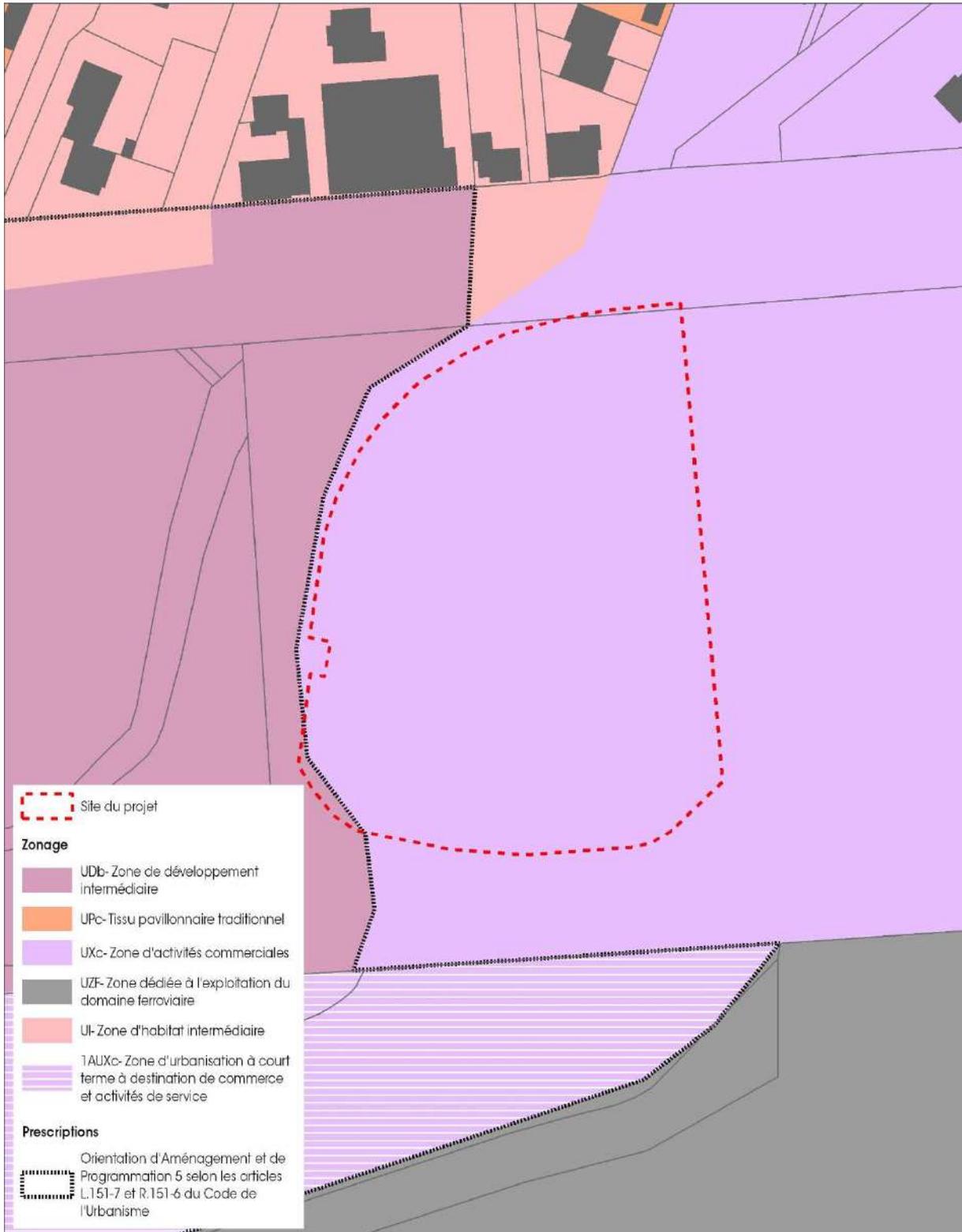
NUISANCES ET POLLUTIONS



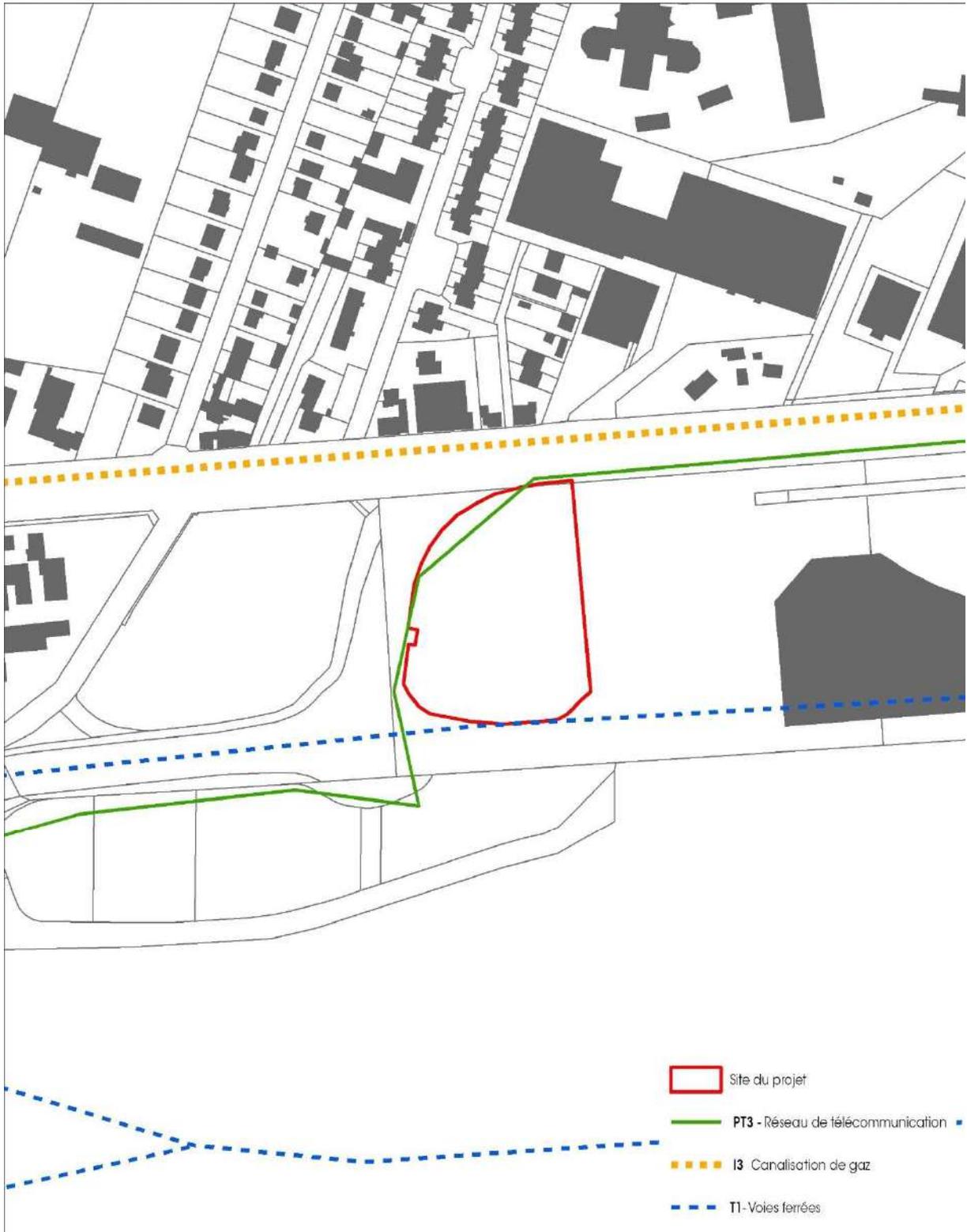
-  Site du projet
-  Ex-Basol
-  Casias
-  ICPE
-  SIS
- Classement sonore des infrastructures de transport terrestre**
-  Catégorie 1
-  Catégorie 2
-  Catégorie 3
-  Catégorie 4
-  Catégorie 5
-  Secteur affecté par le bruit
-  Canalisations de transport de matières dangereuses



EXTRAIT DU RÉGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU DE CHELLES



EXTRAIT DU PLAN DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE



A . L'EXISTANT

I - L'ENVIRONNEMENT EXISTANT

a) Composition de la structure urbaine

Situé en bordure de l'Avenue du Sergent Castermant dont il est le prolongement visuel, le terrain d'assiette du projet se trouve à la rencontre de territoires à la morphologie et aux caractéristiques paysagères contrastées.

Au Nord à l'Est et à l'Ouest, le site est bordé par l'environnement éclaté de l'Avenue du Sergent Castermant, où sont installés des activités, des commerces et des logements. Le paysage est marqué par la présence de bâtiments d'activités ou commerciaux type "boîtes", à la composition et à l'organisation formelle aléatoire.

Au Sud, l'immense Domaine ferroviaire de la SNCF marque clairement les limites de l'urbanisation.

Un grand giratoire, le Rond-point de « Terre et Ciel » organise la circulation dans le quartier.

Le secteur est caractéristique d'un paysage péri-urbain en mutation.

Le site d'implantation du projet est desservi par la RD 934.

La RD 934, élément structurant du paysage, affirme sa présence par l'activité dont elle est le support.

Dans ce paysage, le site du projet s'inscrit dans la continuité de l'urbanisation périurbaine de la ville de Chelles qui se poursuit tout au long de la RD 934.

L'aménagement proposé s'organise dans la profondeur du terrain avec le renforcement des activités prévues, par la création du nouveau bâtiment de commerces, services et de restauration.

La structure foncière

Le secteur d'études est constitué d'un foncier formé par des grandes parcelles, issues de l'ancien parcellaire ferroviaire.



b) L'occupation du site

L'usage actuel des sols sur le périmètre du projet est le suivant :

Le site du projet

- Le terrain est actuellement un parc de stationnement peu utilisé et en partie une friche inexploitée, il faut noter la présence de quelques taillis forestiers résiduels sans intérêt patrimonial.

Les espaces verts présents sur le site profondément remanié par les travaux de terrassements liés à la réalisation du Centre Commercial Terre et Ciel étant déjà artificialisés au sens du Décret du 29 avril 2022 de la Loi Climat et Artificialisation.

Hauteur des constructions

En général, les constructions du secteur ont une hauteur moyenne située : entre 6 m et 12 m. Les bâtiments environnants ou programmés sont des bâtiments à vocations de logements, d'activités, de commerce ou de service.

c) Les éléments de patrimoine et éléments remarquables

Patrimoine archéologique

Sans objet : il n'y a pas de servitude archéologique sur le terrain du projet.

d) Eléments remarquables du secteur

L'environnement du projet comprend des éléments remarquables proches du terrain : d'anciennes halles du début du 20ème siècle à usage des ateliers municipaux, dont la présence marque fortement le paysage.

La rencontre entre paysage " ferroviaire et industriel" et urbanisation participe à la particularité du site, véritable point "charnière" entre le grand centre-ville élargi de Chelles, et le secteur « Terre et Ciel », important centre commercial du secteur.

La transition entre ces espaces aux vocations différentes mais complémentaires sera réalisée, par une réflexion sur le paysage et sur l'architecture et les gabarits proposés dans le cadre de l'aménagement global du secteur.

Le projet du commerces, services et restauration viendra renforcer les activités existantes.

L'animation générée sur le site permettra d'assurer une meilleure cohésion entre les différents projets de logements, d'activités et de commerces programmés dans le secteur

II - TOPOGRAPHIE DU SITE ET RELIEF NATUREL

Chelles– Projet de commerces, services et de café - PC 4- Notice Descriptive

a) la topographie du site

Le périmètre du site présente un relief naturel légèrement penté, avec une pente générale Nord-Sud d'environ 3%.

La topographie initiale se situe entre les cotes 47.03 NGF au Nord du site, 45.42 NGF à l'Est ,44.21 NGF à l'angle Sud-Ouest et 43.59 NGF à l'angle Sud-Est du site.

Un dénivelé d'environ 5,70 m existe entre le niveau de l'espace public de la RD 934 au Nord et le terrain naturel situé en contrebas au niveau du parc de stationnement actuel.

Ce dénivelé est actuellement géré par un fort talus continu situé à l'extérieur de la parcelle, datant de la réalisation de la RD 935 et du Centre commercial terre et Ciel.

b) Le relief naturel du terrain

Le terrain d'assiette du projet a été profondément remanié avec la réalisation de la RD 934 et du Centre commercial Terre et Ciel

Le niveau du terrain actuel a été réalisé aux environs de la cote 43.20 NGF, il était déjà prévu à cette cote dans le cadre de l'aménagement du centre Commercial Terre et Ciel dans les années 95.

Les travaux ont été partiellement réalisés, une partie du nivellement du terrain reste partiellement inachevée par rapport au niveau de référence prévu à l'époque de la réalisation de Terre et Ciel.

Le niveau des bâtiments sera retravaillé à partir des niveaux du terrain actuel pour présenter une bonne vision des bâtiments depuis la RD 934.

La plateforme des commerces et services sera située à la cote 43.20 NGF.

III - LE PAYSAGE URBAIN

Les évolutions de la structure urbaine et paysagère concernent :

- D'un point de vue paysager, le projet va offrir un ensemble bâti composé et cohérent qui va se substituer à un parc de stationnement obsolète et une friche ne présentant aucune valeur paysagère.
- Le projet s'inscrit dans un schéma général d'urbanisme du quartier intégrant un grand projet urbain le long de la RD 934, le projet « Les Halles de Castermant » se place en charnière entre la RD 934 et le quartier pavillonnaire plus au Nord.

La transformation du paysage sera compensée par :

- La qualité architecturale et urbaine du projet, les façades du projet seront traitées avec des matériaux prenant en compte l'architecture et l'environnement actuel du quartier, notamment les anciennes halles.

La recherche de la qualité des espaces extérieurs passe par la plantation d'arbres, et par le traitement qualitatif des cheminements piétons-cyclistes et des limites du terrain faisant face aux futurs bâtiments de logements du projet « Les Halles de Castermant », au Rond-point de « Terre et Ciel » et au centre commercial contigu.

La bande de retrait et de protection visuelle le long de la RD 934 est tout particulièrement soignée en matière de plantations.

B . LE PROJET ARCHITECTURAL ET URBAIN

I. LE SITE

Le projet s'inscrit sur une parcelle foncière d'une surface totale de 8 890 m², sur la Commune de Chelles.

Une logique de site en mutation :

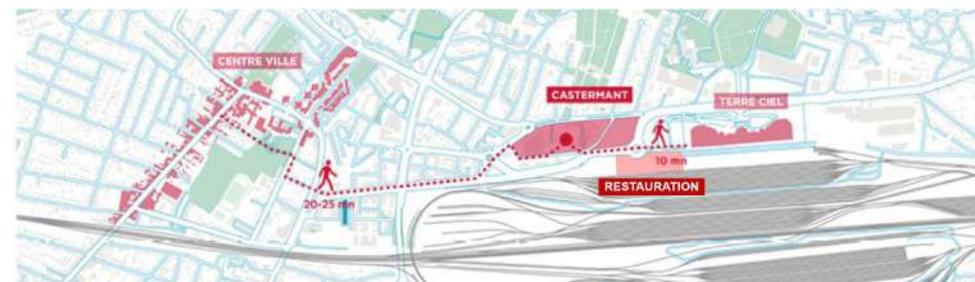
Chelles fait partie de la Communauté d'Agglomération de Paris-Vallée de la Marne et est desservie par la RD 934, voie départementale Est-Ouest principal moteur de son développement dans la seconde moitié du XX^{ème} siècle.

Il s'agit d'une commune périurbaine, comprenant une centralité urbaine élargie, des lotissements pavillonnaires, un Parc d'activités et de commerces en plein essor depuis les années 1990 et également un immense Domaine ferroviaire à vocation régionale au Sud du site.

Inséré au cœur de la zone d'activités et de commerces, et en position visuellement privilégiée sur la RD 934, le nouveau projet proposé participe à son aménagement ; son architecture parfaitement intégrée dans l'histoire de la ville renvoie l'image du dynamisme de la ville de Chelles.

L'émergence des enseignes, des alignements d'arbres, et des deux nouveaux bâtiments constitue un événement marquant du paysage face à cette voie majeure.

L'image du site est valorisée par son insertion dans un paysage urbain en mutation. De façon réciproque, l'ensemble du projet participe à la mise en valeur du Projet de logements « Les Halles de Castermant » et des commerces existant et à venir, et se situe comme une aire de services complémentaire offerte aux habitants de Chelles.



Une opération d'aménagement d'ensemble :

Le projet a fait l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble cohérent entre les espaces bâtis, le parc de stationnement et les espaces verts et de loisirs.

Le projet présenté est composé d'un bâtiment implanté le long de l'alignement sur la RD 934 constituant ainsi un front bâti, et d'un petit bâtiment de restauration donnant sur le parc de stationnement.

Une zone de stationnement fortement paysagée est située en cœur d'îlot côté centre commercial.

Entre le bâtiment principal et la RD 934, les aménagements paysagers jouent le rôle de séparateur et de liant avec l'existant. Ces espaces ainsi traités s'intègrent harmonieusement dans un ensemble où il est agréable de se promener.



L'intégration du projet dans un secteur plus large :

Le projet de commerces, services et de café s'inscrit dans la continuité du développement de la ville. A partir de l'aménagement de terrains disponibles du secteur, le projet assure une continuité naturelle entre le centre commercial « Terre et Ciel » et les bâtiments à venir du projet de logements et de commerces « Les Halles de Castermant ».

Chelles– Projet de commerces, services et de café - PC 4- Notice Descriptive

De plus l'utilisation de ces parcelles s'inscrit dans la continuité de l'évolution de la zone voulue par la ville et dans la finalisation d'un travail de circulation tel qu'imaginée par les services de la Communauté d'Agglomération de Paris-Vallée de la Marne.

Ce nouvel ensemble s'intégrera à la politique économique de la ville qui s'avère être un véritable atout dynamique et économique pour la Communauté d'Agglomération de Paris-Vallée de la Marne.

II. LA DESSERTE

L'accès sur le terrain s'effectue à partir de la RD 934 et du Rond-point « Terre et Ciel » par la voie de desserte privée qui permet d'accéder au centre commercial.

L'entrée du parking disposera de ralentisseurs afin de pousser le visiteur à plus de prudence dans sa conduite.

III. LE PROGRAMME

Le projet s'inscrit dans l'aménagement d'une « Entrée de ville » à vocation d'activités et de commerces développée en complément du projet « Les Halles de Castermant » le long de la RD 934 au Sud du vieux Bourg dans la continuité de la zone commerciale.

1. Nature de l'activité envisagée

L'ensemble bâti est occupé par 3 enseignes dédiées aux commerces aux services et à un café, le projet ne concernant que le clos-couvert des 2 bâtiments.

2. Surface SDP

La surface totale des 2 bâtiments projetés est de 4 265 m² SDP dont :

- Commerces et Services : 4093 m² SDP dont 1804 m² de vente
- Café 172 m² SDP dont 70m² de salle.

La superficie du terrain est de 8 890 m².

3. Stationnement

Une réflexion sur la limitation du stationnement et sa mutualisation a été menée avec le Maître d'ouvrage afin de réduire le nombre de places de stationnement et de favoriser les autres modes de déplacements doux, piétons et cycles, et limiter ainsi par son efficacité les déplacements automobiles.

Le stationnement a été conçu pour accueillir différents types de publics, il comporte 111 places pour véhicules légers avec des places traitées avec un revêtement perméable dont :

- 3 places PMR
- 12 places équipées voitures électriques (soit 10% conformément à la réglementation)
- 12 places pré-équipées voitures électriques (soit 10% conformément à la réglementation)
- 6 places auto-partage
- 17 places personnel

Et aussi

- 12 emplacements vélos avec des bornes de recharge électrique

4. Livraison, accès :

Les camions de livraison emprunteront la voirie du parc de stationnement de « Terre et Ciel » depuis la RD 934 pour accéder à l'aire de livraisons du commerce, le café sera livré sur la partie Drive, ils regagneront ensuite la RD 934 par l'axe de sortie.

5. Collecte des déchets :

Des aires intérieures de collecte des déchets sont prévues au niveau du commerce et du café.

IV. LE PARTI ARCHITECTURAL

Le projet s'inscrit dans l'aménagement existant d'une « entrée de ville » à vocation d'activités et de commerces développée le long de la RD 934.

La conception du projet et son intégration dans le paysage urbain sont l'aboutissement d'une recherche qualitative sur l'architecture des bâtiments, sur les aménagements paysagers, sur l'accessibilité et la fonctionnalité des aires de stationnement.

Les façades de la nouvelle halle ont été travaillées en intégrant des éléments architecturaux utilisant des codes et des matériaux dans l'esprit du patrimoine Chellois et notamment des bâtisses et des halles du 19^e et du début du 20^e siècle.

■ Le parti architectural

Dans le projet étudié dans la perspective des projets en cours dans le secteur et des infrastructures routières, le corps du bâtiment principal en forme de halle est implanté en retrait de la RD 934 pour former un front bâti et un ensemble cohérent au niveau de l'implantation et du fonctionnement.

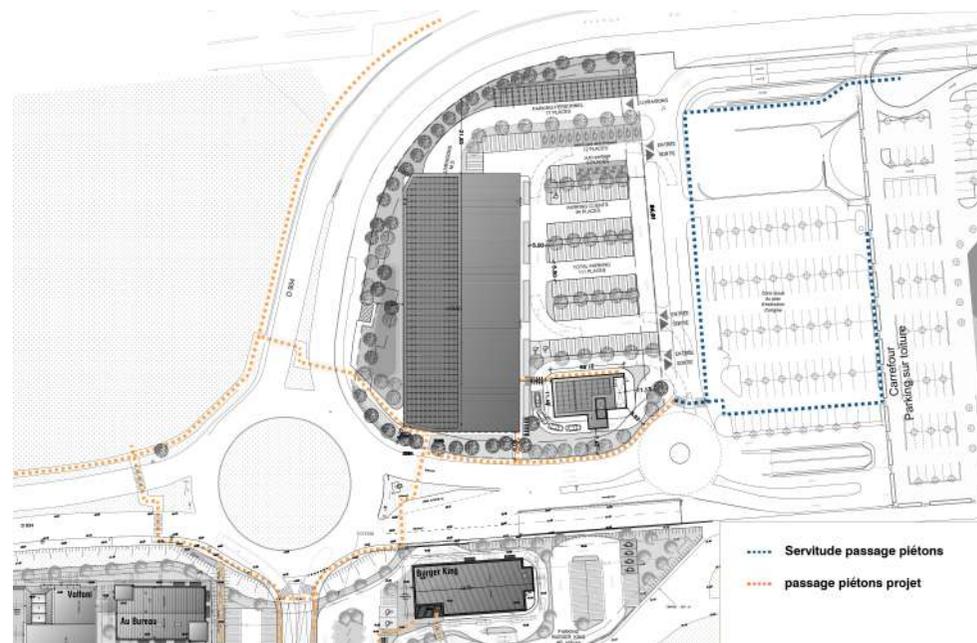
Pour assurer la bonne insertion sur le site, les principes suivants ont été mis en place dans la recherche d'une composition soignée :

- Les volumes de facture simple répondent à une articulation des éléments massifs en plaquette pierres type meulières avec des corps de façade alternant de manière générale, le métal et le verre.
- Ce principe d'harmonisation architecturale est décliné avec des variantes en fonction de l'enseigne de café, pour laquelle il est souhaité de garder une certaine identité. Néanmoins l'unité de l'ensemble est assurée par le recours aux matériaux et aux teintes proches.

Le concept est complété par l'implantation de murets bas en pierres type meulières qui vont marquer les entrées au site :

- sur la Départementale 934 pour organiser l'entrée des piétons et le franchissement du léger dénivellement existant.

L'ensemble de ce dispositif est conçu de manière à créer des promenades extérieures, soigneusement paysagées et éclairées desservant les différents bâtiments et contribuant à l'animation générale de ce pôle de commerces, services et restauration.



■ Aménagements paysagers

Une large bande verte continue et plantée placée en limite de la zone UX-c répond aux exigences de l'OAP N°5 et aux objectifs de transition entre les futurs logements contigus et l'espace paysager du parking.

Nous avons conservé le maximum d'arbres existants sur le terrain soit 44 arbres de haute tige

En complément Il sera planté 40 arbres de haute tige sur le site afin de répondre avec un total de 84 arbres bien au-delà des exigences du règlement d'urbanisme de la ville de Chelles qui imposait un besoin total de 78 arbres.

Toutes les limites, recevront d'abondantes plantations et notamment les limites Nord, Ouest et Sud, par des haies taillées marquant parfaitement les limites du site par rapport aux voies de circulation.

La totalité de l'aire de stationnement sera traitée par une trame végétale constituée d'arbres de hautes tiges et de massifs arbustifs et fleuris.

Des noues paysagères sont intégrées aux peignes du stationnement pour faciliter la pérennité des plantations dans le parc de stationnement et favoriser l'assainissement alternatif par infiltration par le moyen des essences adaptées (plantes marcophites).



▪ **Le stationnement - Conception**

La capacité de 111 places et la conception du parking sont des facteurs essentiels de la réussite de l'activité du projet.

La conception fonctionnelle et esthétique du parking conjuguée à une exploitation efficace permettra d'assurer en toute sécurité l'accueil et le confort des usagers.

Les entrées et sorties des véhicules du parking seront conçues de manière à :

- Favoriser l'accessibilité par une large entrée depuis la voie d'accès donnant sur la RD 934 en organisant une lisibilité parfaite et la fluidité vers les places de stationnement.

Accueillir tous les publics :

- 3 places PMR
- 12 places équipées voitures électriques (soit 10% conformément à la réglementation)
- 12 places pré-équipées voitures électriques (soit 10% conformément à la réglementation)
- 6 places en auto-partage
- 17 places personnel

Et aussi

- 12 emplacements Cycles avec des bornes de recharge électrique

Le schéma de fonctionnement à l'intérieur du parking a été étudié pour permettre :

- d'éviter le croisement des flux d'entrée et de sortie.
- de raccourcir les trajets d'entrée et de sortie des véhicules.
- de faciliter la recherche d'emplacements et de repères.
- de diminuer les distances de parcours des piétons pour l'accès aux commerces services et Café et assurer leur sécurité.
- Le stationnement pour les deux roues sera réalisé sur des terre-pleins abrités et protégés, muni de bornes de recharge électrique.

▪ **Les matériaux utilisés**

• **Les façades**

L'ensemble des façades sont constituées par l'articulation de matériaux inspirés de l'architecture traditionnelle et des halles du patrimoine historique Chellois du 19^e et du début du 20^e siècle. Ils ont fait leurs preuves en matière de pérennité, entretien et vieillissement et ont été choisis de sorte à s'intégrer naturellement dans l'environnement bâti existant :

Pour les commerces et services :

- Plaquettes pierres d'aspect meulières pour l'ensemble du bâtiment.

- Modénatures en brique moulées à la main pour les détails des ouvertures cintrées
- Vitrages clairs -menuiseries en aluminium thermo laqué teinte Corten

Pour le Café :

- Bardage bois ligné Mocco Pinus de Durline ton chêne
- Bardage Eternit Equitone ton gris souris
- Vitrages clairs -menuiseries en aluminium thermo laqué teinte terre d'ombre RAL 7022
- Plaquettes pierres d'aspect meulières pour les parties du bâtiment sur rue.



- Les toitures

Les toitures sont inaccessibles sauf pour l'entretien des appareillages techniques, des panneaux solaires et de l'étanchéité.

Tous les équipements techniques présents dans les combles de la halle ne seront pas visibles, et ceux prévus en toiture du café seront occultés par les acrotères en les intégrant dans un dessin d'ensemble.

Types de couvertures prévues :

- Pour la halle : Toiture en pente en panneaux sandwichs isolés acier thermo laqués gris RAL 7037 + panneaux photovoltaïques en façade Ouest.
- Pour le Café Toiture terrasse en bac acier renforcé avec isolation. Etanchéité auto protégée teinte gris anthracite.

• Les sols

Les voies de circulation du parc de stationnement seront revêtues d'un enrobé à lien végétal, constitué par des agrégats clairs dont les tons sable ou brun clair.

Toutes les places de parking seront réalisées en pavés drainants perméables afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et lutter contre l'imperméabilisation des sols, bien que l'infiltration dans la parcelle soit gérée par ailleurs par un dispositif spécifique. (cf. notice d'assainissement en annexe)

Des noues plantées entre les places de parking sont également prévues afin de favoriser l'infiltration.

Les aires de circulation piétonnes en façade des commerces, services et Cafés recevront un traitement de sol différencié constitué en béton désactivé couleur ocre-sable.

• Traitement des hydrocarbures :

Nous n'avons pas prévu de séparateurs hydrocarbures parce que nous intégrons dans le projet **toutes les places des stationnement extérieures en pavés drainants perméables.**

Par ailleurs nous avons également prévu en complément pour le traitement des hydrocarbures **des noues plantées et du bassin d'infiltration un dispositif de phytoremédiation avec des plantes adaptées au traitement des hydrocarbures.**

• Les enseignes

Le projet se conformera au Règlement de Publicité applicable de la Zone ZE-3 sur le territoire communal de Chelles.

Un dossier de demande d'autorisation d'enseigne sera déposé ultérieurement par chaque preneur.

C . INTEGRATION DANS LE SITE AMENAGEMENTS PAYSAGERS

• L'insertion dans le site

Ce projet s'inscrit à l'intérieur d'un terrain situé à un endroit charnière au cœur du futur projet de logements et de commerces de Chelles « Les Halles Castermant », et en façade sur la RD 934, qui est le pôle commercial important de l'agglomération.

Pour l'insertion dans le site, le projet tient compte du caractère discontinu et hétérogène des constructions implantées le long de la RD 934 et du caractère paysager d'un site bordé :

- au Nord par des bâtiments d'activités et des pavillons
- à l'Est par le Centre Commercial Terre et Ciel
- à l'Ouest par le futur projet « Les Halles Castermant »
- au Sud par le Rond-point de Terre et Ciel et l'immense Domaine ferroviaire

La volumétrie du projet reprend les échelles du quartier, la hauteur moyenne des façades du projet crée une silhouette horizontale de référence relativement basse.

Par la continuité des linéaires de façades, les matériaux utilisés et le rythme des percements, le projet va modifier les ambiances urbaines dans ce secteur.

• Préserver, gérer, mettre en valeur les milieux naturels et les continuités écologiques du territoire

Nous avons pris en compte les objectifs de la Communauté d'Agglomération de Paris-Vallée de la Marne de préservation des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques essentiels au maintien de la biodiversité du territoire.

• L'impact visuel du projet

La réalisation du projet modifiera le paysage du site. La végétation actuelle des parcelles (parking obsolète, friche et taillis forestier résiduel) sera profondément transformée par une urbanisation partielle du terrain.

D'un point de vue urbain, le respect des gabarits du secteur est à la base de la recomposition du site.

Le projet d'une hauteur moyenne de 13,00 mètres au faîtage s'inscrit dans un désir de créer un lien et une transition entre le futur projet de logements et de commerces à l'Ouest du site et la zone commerciale péri-urbaine à l'Est du site.

Le projet par ses gabarits limite l'impact visuel de son implantation vis-à-vis des secteurs adjacents ainsi que la densité construite de la zone dans sa globalité.

Il sera laissé une place très importante aux espaces verts qui seront traités en harmonie avec les zones minéralisées afin de proposer un projet paysager d'ensemble.

• Le paysage

Le projet est un projet de paysage urbain avant d'être un projet architectural, les aménagements extérieurs et les liaisons avec les limites du terrain ont été particulièrement étudiés. La conception d'ensemble du projet favorisera l'intégration harmonieuse du projet dans le grand paysage du secteur.

D'un point de vue paysager, l'opération proposée va substituer un ensemble planté composé et cohérent sur un site actuellement occupé par un parking obsolète et une friche composée de taillis forestiers et ne présentant pas de valeur paysagère. Les espaces verts présents sur le site profondément remanié par les travaux de terrassements liés à la réalisation du Centre Commercial Terre et Ciel étant déjà artificialisés au sens du Décret du 29 avril 2022 de la Loi Climat et Artificialisation.

La composition urbaine du site repose sur la réalisation de deux bâtiments à l'architecture soignée et d'aménagements paysagers structurants s'appuyant sur les lignes dynamiques du paysage.

La réalisation du projet va supprimer des taillis forestiers résiduels sans intérêt patrimonial dans le secteur.

Le projet d'aménagement des espaces extérieurs s'applique à proposer des espaces sobres dans leurs conceptions (sans sophistications inutiles), lisibles et faciles d'entretien. L'objectif est d'apporter une véritable qualité paysagère dans une expression contemporaine en résonance avec le parti-pris architectural projeté.

Le projet de paysage s'est effectué dans l'exigence de développement durable et de respect de l'environnement. Cette approche environnementale est développée selon les principes suivants :

- Une attention particulière quant aux choix des matériaux et des végétaux,
- Une proposition de gestion d'un chantier propre,
- Une optimisation du futur entretien des espaces paysagers,

Pour cela le projet de paysage met en place les stratégies suivantes :

• Le traitement des limites du terrain

Il n'est pas proposé de clôture sur les limites du terrain avec l'espace public.

Une large haie continue sur talus d'arbres d'essences locales (le *Prunus spinosa* (Prunelier), l'*Ilex aquifolium* (Houx Commun), le *Carpinus betulus* (Charme), le *Corylus avellana* (Noisetier), l'*Acer campestre* (Erable champêtre), le *Viburnum lantana* (Viorne), le *Sorbus aucuparia* (Sorbier des oiseleurs), le *Cornus mas* (Cornouiller mâle), le *Sambucus nigra* (Sureau noir) le *Syringa vulgaris* (Lila commun), *Frangula alnus* (Bourdaine) placée en limite du pôle de restauration répond aux objectifs du PLU de Chelles.

Les limites naturelles du terrain sont traitées de manière différenciée pour accompagner les structures paysagères existantes :

Au Sud et à l'Est, une haie vive continue de *Quercus ilex* (Chênes vert) taillée à une hauteur de 1,20 m à 1,50 m doublée d'arbres (*Acer freemannii* 'Autumn Blaze' au feuillage spectaculaire à l'automne) agrémenté d'un socle végétal réalisé avec des massifs taillés dans lesquelles seront plantés aléatoirement des arbustes libres à fleurs (type Amélanchiers, Spirées, lilas, céanothes, sanguisorba, rosa canina..) crée une transition entre le parc de stationnement, le Café et le parc de stationnement du centre commercial, elle accompagnera les limites du projet et des massifs d'arbustes tels qu'*Osmanthus burkwoodii* et *Hydrangeas Quercifolia* masqueront le stationnement.

Les floraisons alternées des arbustes offriront des événements végétaux colorés tout au long de l'année.

Au Nord et à l'Ouest du site, des massifs d'arbustes *Quercus ilex* taillés à une hauteur de 1,20 m à 1,50 m doublée d'arbres de type (*Acer freemannii* 'Autumn Blaze' au feuillage spectaculaire à l'automne) accompagneront le front urbain sur la RD 934, servant de fond de perspective depuis les futurs logements contigus.

Au Sud du site une transition douce sera réalisée avec l'accès du centre commercial, par la plantation d'arbres en bosquets.

Le reste du site sera planté d'arbres à hautes tiges de type *Prunus avium* (Merisier), *Ulmus 'Sapporo Gold'* (Orme)...agrémenté d'un socle végétal réalisé avec des massifs taillés dans lesquelles seront plantés aléatoirement des arbustes libres à fleurs (de type Amélanchiers, Spirées, lilas, céanothes, sanguisorba, rosa canina..). Les floraisons alternées des arbustes offriront des événements végétaux colorés tout au long de l'année.

Une haie bocagère composée de plusieurs strates (arbustives basses, arbustives hautes et arbres-tiges) sera réalisée sur les façades périmétriques du projet.



Cette haie comportera des plants de taille plus importante, afin d'obtenir dès l'origine de l'aménagement une intégration efficace.

Un cheminement piéton en pavés parisiens crée la transition entre le parking et le chemin menant aux passages piétons du Rond-point « Terre et Ciel » ponctué de grands massifs de bouleaux blancs avec en socle végétal des bruyères blanches et des ronces de l'Himalaya.

Des noues paysagères sont prévues en périphérie du site et au cœur du parking, elles permettront de favoriser la gestion et le stockage des eaux pluviales et de répondre ainsi à la Loi Biodiversité.

Elles intégreront des plantes favorisant une phyto-remédiation des pollutions résiduelles du parc de stationnement par les hydrocarbures.

Les plantations

Les arbres à hautes tiges, ainsi que les arbustes permettront la mise en valeur de l'ensemble des floraisons. Les graminées permettront de maintenir un couvert végétal sur l'ensemble des saisons et plus particulièrement durant l'hiver

Le site sera planté par un total de 52 nouveaux arbres de hautes tiges d'essences comme le *Prunus avium* (Merisier), l'*Ulmus 'Sapporo Gold'* (Orme) à croissance rapide, le *Quercus fastigiata* 'Karl Foester', l'*Acer campestre* (Erable champêtre), le *Prunus Yéodensis* (Cerisier japonais), l'*Acer freemannii* 'Autumn Blaze' (Erable de Freeman), le *Robinia pseudoacacia* 'Casque Rouge', le *Koelreutaria paniculata* (Savonnier), le *Cercis siliquastrum* (arbre de Judée), le *Tilia cordata* (Tilleul à

feuilles de coeur), le Quercus rubra (Chêne d'Amérique), le Betula utilis (Bouleau blanc) (voir illustrations page suivante) agrémenté d'un socle végétal réalisé avec des tables taillées dans lesquelles seront plantés aléatoirement des arbustes libres à fleurs (de type Amélanchiers, Spirées, lilas, céanothes, sanguisorba, rosa canina) .

Les floraisons alternées des arbustes offriront des évènements végétaux tout au long de l'année.

Des espèces plus basses de graminées seront positionnés afin de dégager des vues cadrées et volontaires sur le projet.

L'alternance de la hauteur des strates végétales nous permet de cadrer et de mettre en scène le projet tout en préservant l'environnement existant.

** Voir Plan de masse et paysager en ANNEXE 3 et la palette végétale en annexe 1 de ce document*

Les cheminements piétons

Le réseau de liaisons douces : cheminements piétons et cyclistes a été particulièrement travaillé afin de favoriser les liens avec le futur projet « Les Halles Castermant », le centre-bourg de Chelles tout proche et les liaisons avec les nouveaux arrêts de bus programmés en façade sur la RD 934.

Les cheminements piétons seront balisés et protégés pour être clairement identifiables et favoriser le confort des visiteurs : revêtement de sols qualitatifs, création d'auvents le long des façades des commerces et services protégeant le public de la pluie, éclairage d'ambiance.

Le parking sera couvert par 40 arbres de hautes tiges (conservés ou plantés) qui ont également pour fonction d'ombrager les places de stationnement.

Les cheminements piétons seront réalisés avec des jardinières plantés par des massifs arbustifs à fleurs les isolants ainsi totalement du parc de stationnement.

Une rampe accessible aux PMR a été créée entre le niveau du trottoir du Rond-Point de la RD 934 et le projet afin d'accueillir les visiteurs PMR venant du futur quartier de logements situé à l'Ouest du site.

BIODIVERSITÉ

La préservation des insectes pollinisateurs

C'est pour favoriser leur installation et leur développement que nous préconisons l'emploi de plantations à fleurs. En effet ; cet espace sera lieu d'une présence plus dense et continue de fleurs à l'aide d'une diversité de vivaces.

Des refuges pour les oiseaux et hôtel à insectes

Afin de faciliter la colonisation de ces espaces par les oiseaux, il sera implanté des nichoirs perchés qui offriront ainsi des refuges dans des lieux adaptés.

Les nichoirs seront dispersés dans les troncs près des arbres à grand tige sur l'ensemble du parc de stationnement.

Par ailleurs, nous avons envisagée l'installation des hôtels d'insectes autour des arbustes en afin favoriser l'implantation et le développement de la biodiversité.

L'abondance de fleurs sur ces espaces attirera les insectes pollinisateurs [abeilles, cétoines, lépidoptères ...] favorisant ainsi l'ancrage et le bon fonctionnement de micro-écosystèmes.



D . VOLET ENVIRONNEMENTAL

1- Relation harmonieuse des bâtiments avec leur environnement immédiat :

Nous avons utilisé la position de la parcelle pour créer un prolongement naturel de l'urbanisation de la ville de Chelles vers un petit pôle de commerces, services et restauration.

Cependant, nous avons pensé l'ensemble du projet pour que s'entremêlent zones végétales et espaces minéraux dans des proportions permettant de préserver une partie de l'aspect naturel du site tout en permettant une visibilité du site sur l'extérieur.

Le site situé dans cette zone péri-urbaine en fort développement est un atout évident par son placement idéal, proche d'un centre actif et sur un axe routier important : la RD 934. Ainsi, les dessertes, tant par les réseaux de transports que par les voiries existantes, sont idéales afin de limiter les déplacements des usagers.

Les nuisances de circulations ont été prises en compte et le projet de voirie et de raccordement sur le réseau routier existant a fait l'objet d'un accord avec la ville de Chelles, la Communauté d'Agglomération de Paris-Vallée de la Marne.

Une réflexion a été menée avec la collectivité pour densifier le projet et optimiser ainsi la consommation de foncier, le présent projet ne portant que sur 8 890 m² de foncier, concerné par la zone UX-c de Chelles.

2- Choix intégré des procédés et produits de construction :

Le bâtiment principal a été pensé comme des espaces libres dont les poutres porteuses iront de façade à façade avec un seul point porteur afin de libérer complètement l'espace construit. Ce système permettra une modularité d'utilisation du bâtiment qui pourra évoluer dans le temps avec les besoins des commerces et services.

Le procédé de construction, poteaux/poutres béton permet un montage rapide et donc de limiter les temps de chantier et ainsi d'optimiser les dépenses d'énergie.

Les toitures en bac acier double-peau (isolant renforcé pour respecter la future RE 2020), souligneront le volume en renforçant l'orientation dans le site. Les ensembles vitrés avec profilés en aluminium permettront par leur hauteur de faire pénétrer la lumière naturelle et de proposer des ouvrants résistants dans la durée d'utilisation du magasin et des services.

3- Chantier à faibles nuisances

L'essentiel de la qualité du chantier réside dans la rapidité de celui-ci. L'ensemble des bâtiments sera préfabriqué en atelier et fera donc l'objet d'un

simple montage. Cela nous permettra de nous approcher d'un chantier sec et par conséquent de limiter les nuisances.

Les déchets de chantier feront l'objet d'un tri de revalorisation et une identification des déchets dangereux. Un plan de suivi des enlèvements en décharge sera mis en place.

Le site nous permet de ne pas gêner le voisinage des pavillons avec les bruits de chantier, là encore la rapidité du chantier sera un atout majeur.

4- Gestion de l'énergie :

La gestion des énergies est un point central pour un projet de cette ampleur.

Maîtrise des consommations énergétiques du bâtiment

Pour la partie architecturale, les dépenses d'énergies liées à la lumière artificielle seront diminuées par la présence de larges baies vitrées, celles liées au chauffage et à la climatisation seront limitées car le bâtiment devra respecter le cahier des charges de la RT 2012, la RE 2020 ne s'appliquant pas encore mais ce sont bien les modes de calculs de la RE 2020 qui ont été pris en compte.

- RT 2012 -mais selon le mode de calcul RE 2020
- Isolation renforcée des bâtiments
- Eclairage des bâtiments par l'utilisation de LED
- Eclairage des parkings par l'utilisation de candélabres LED.
- Mise en place de panneaux photovoltaïques en toiture de la halle et sur les ombrières du parking personnel

Maîtrise des consommations énergétiques des bâtiments

Chaque exploitant utilisera son propre système de chauffage/climatisation.

L'utilisation de modes de chauffage consommant des matières fossiles sera proscrite.

L'ensemble des équipements techniques fera l'objet d'un suivi d'entretien afin de vérifier la pérennité de leur qualité d'économie d'énergie.

Les flux ont été optimisés pour limiter les déplacements et donc les dépenses d'énergie.

Un bail « vert » sera signé avec les enseignes. Il permettra d'imposer aux commerces, services et café les mesures suivantes :

- Utilisation de lampes à basse consommation, rampes d'éclairages équipées de exclusivement de LED
- Mise en place de destratificateurs pour l'homogénéisation de l'air aussi bien en hiver qu'en été.

5- Gestion de l'eau :

Les deux bâtiments disposeront de compteurs séparés afin de sensibiliser les utilisateurs à l'économie d'eau potable utilisée tous les jours.

Le réseau d'eau potable sera aux normes en vigueur. Les canalisations d'alimentation en eau seront étanches aux gaz.

Un bassin de rétention-infiltration des eaux pluviales est prévu dans la partie Ouest du terrain, il recueillera les EP des bâtiments et des voiries avant d'en rejeter la partie non infiltrée dans le sol dans le réseau existant au niveau de la RD 934.

Un dispositif de phytoremédiation permettra de filtrer les eaux de voiries passant par les noues et le bassin de stockage avant leur rejet dans le réseau communal.

L'ensemble des eaux usées sera évacué dans un réseau nouvellement créé aux normes en vigueur qui sera raccordé au réseau communal existant.

Il sera privilégié des surfaces infiltrantes telles que des noues paysagères, toutes les places de parkings en surfaces perméables, et des espaces enherbés et plantés.

6- Gestion des déchets d'activités

Le site n'accueillera pas d'activités susceptibles de générer de déchets dangereux. Il est prévu un enlèvement des déchets d'activités par une société qui pourra être privée, des aires de retrait des poubelles sont prévues au niveau des aires de livraison du bâtiment, et du Café.

Traitements des déchets :

Les principaux déchets générés par les activités de restaurations seront des déchets banals d'emballage non dangereux (cartons, plastiques, papiers, etc..). De manière générale, le site générera également une petite quantité des déchets organiques assimilables aux déchets ménagers.

Les déchets des activités seront triés et seront enlevés suivant leur type.

Des aires spécifiques seront conçues pour les commerces pour la mise en place de compacteurs de déchets d'emballage réduisant ainsi le volume des déchets.

Les déchets organiques assimilés aux déchets ménagers seront disposés dans des poubelles installées à cet effet.

Des poubelles à tri sélectif seront mises en place sur l'ensemble de restauration.

7- Mesures visant à réduire les pollutions liées à l'activité

Traitement des nuisances :

Sonores : sans objet étant donné que le projet se situe en zone d'activités et de commerces, toutefois le volume de la halle fait écran par rapport à la circulation de la RD 934.

Olfactives : Isolement des zones de stockage de déchets organiques (concerne seulement le café)

Visuelle : Création d'une ambiance végétale et soignée sur l'ensemble du site.
Traitement architectural qualitatif des bâtiments.

Traitement des eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront gérées par un traitement alternatif partiel, comportant des noues paysagères à l'intérieur du parc de stationnement, et un bassin de rétention-infiltration à l'ouest du site.

Une partie de la surface du site est actuellement totalement imperméabilisée (parking obsolète) la gestion des EP du site se fera par la création d'un parking végétalisé, des places de stationnement en surfaces perméables, de noues paysagères, et l'utilisation d'arbres de hautes tiges ainsi que la mise en place d'un bassin extérieur de rétention-infiltration à l'arrière du bâtiment.

Nous intégrons dans le projet **toutes les places des stationnement extérieures en pavés drainants perméables.**

Par ailleurs nous avons également prévu en complément un **dispositif de phytoremédiation** pour le traitement des hydrocarbures **des noues plantées et du bassin d'infiltration.**

8- Entretien et maintenance :

L'ensemble des matériels et matériaux de construction sera choisi de bonne facture afin de limiter les dépenses d'énergies liées aux entretiens et réparations trop fréquents.

Il sera mis en place un planning de maintenance simple et un planning de maintenance lourde dès la fin des travaux avec des échéanciers et un estimatif des coûts monétaires et des dépenses d'énergies. Un ajustement de ces plannings nous permettra d'optimiser ces coûts avec les futurs locataires.

Dans le cadre des maintenances, il sera mis en place un plan de prévention tant humain qu'environnemental, afin de prévenir tout accident.

9- Confort hygrométrique et normes sanitaires :

Le confort hygrothermique dépendra des installations de chaque enseigne.

Le demandeur s'engage à vérifier l'ensemble des installations afin de valider leurs conformités.

10- Confort acoustique :

Les parois des bâtiments offriront une correction acoustique aux normes en vigueur. Une attention toute particulière sera apportée à la proximité de la RD 934.

En effet, pour répondre à ces contraintes, l'implantation du bâtiment de restauration est située à l'opposé de cet élément générateur de nuisances, afin de créer un écran anti-bruit pour le public.

La limitation à 30km/h et la répartition des espaces de parkings permettra de limiter les nuisances liées aux moteurs des véhicules.

11- Confort visuel et olfactif :

Confort visuel :

Le travail sur la perception visuelle d'un projet est le plus important. Nous avons créé une ambiance végétale et soignée sur l'ensemble du site en utilisant des strates végétales de hauteurs différentes afin de créer des vues choisies sur un site en pente multipliant ainsi les points de vue.

En effet, le projet doit pouvoir être vu pour fonctionner mais en même temps limiter sa présence, car c'est un élément architectural imposant.

Ainsi, l'accès au site est composé de plantes basses de types graminée et arbustives pour ouvrir la perception visuelle et créer un appel sur le site coté RD 934.

Cette même présence végétale se retrouve sur le site pour souligner les circulations douces et accompagner les piétons par une transition lente de l'extérieur de la parcelle vers l'intérieur du site.

Les éclairages naturels ont été favorisés en façades afin de favoriser la perception intérieure/extérieure du site.

L'ensemble des éclairages artificiels est prévu pour venir en apport complémentaire sur les zones d'entrée éclairées naturellement.

Confort Olfactif :

Isolement des zones de stockage et des retraits poubelles du public.

12- Paysage :

UNE DÉMARCHE ENVIRONNEMENTALE FORTE

Démarche HQE en phase conception.

Le travail à réaliser sera inscrit dans une démarche certifiée HQE, ce qui implique une prise en compte des problématiques environnementales de la phase conception jusqu'à la réalisation. Ce retour de plusieurs années ans de certification nous conforte dans l'idée que l'on doit composer la ville avec et pour la nature.

Une palette végétale adaptée

Le choix des essences végétales s'est fait sur la mise en place d'une trame végétale en cohérence avec l'environnement immédiat du site, grâce à une végétation herbacée et arbustive mettant en exergue la diversité locale de la région. Le fait de sélectionner pour ces aménagements une palette végétale constituée d'espèces endémiques et/ou parfaitement adaptées au climat permet également de réduire considérablement le coût d'entretien, les besoins en eau et favorise le développement de la biodiversité tout en maintenant une continuité écologique.

Arrosage

Nous proposons d'utiliser des végétaux adaptés à la pluviométrie locale afin de limiter les besoins en arrosage.

PHASE CHANTIER

Dans le cadre du déroulement du futur chantier, une attention particulière sera demandée aux prestataires, avec une réunion préalable au démarrage de chantier qui sera particulièrement dédiée à l'examen des points suivants.

- Le contrôle des pollutions :
- La limitation des pollutions de l'air,
- La limitation des pollutions potentielles du site,
- La limitation des pollutions visuelles,
- Les nuisances sonores :
- Mesure au sonomètre (75dB(A) maximum en limite de chantier entre 7h et 19h30]
- Respect et vérification des normes d'insonorisation des engins de chantier.

La protection de l'eau, du sol et de la végétation environnante La maîtrise des perturbations engendrées par le chantier, l'information des riverains

La limitation des perturbations du trafic et la gestion stricte du cantonnement et du site :

- Propreté et rangement, facteurs de sécurité,
- Port des protections individuelles vérifié,
- Produits toxiques interdits,
- Produits irritants en usage réglementé,
- Limitation des déchets solides,
- Utilisation de coffrages réutilisables.

Le déroulement du chantier devra respecter les normes environnementales en vigueur avec le traitement et le recyclage des différents déchets dans les filières de retraitement adaptées, notamment en ce qui concerne tous les gravats issus des terrassements. Les déchets et gravats seront ainsi triés en fonction de leur nature. On séparera notamment :

- Les déchets verts : ils seront dirigés vers des installations de valorisations par compostage ou broyage.
- Les déchets de type gravats inertes : ils seront dirigés vers des installations de recyclage ou vers des centres de stockage de classe III.
- Les déchets recyclables [métaux, cartons, bois] : ils seront triés puis dirigés vers des installations de recyclage et valorisés.
- Les déchets dangereux : ils seront confiés à des éliminateurs agréés et seront obligatoirement accompagnés d'un bordereau administratif obligatoire.
- Les autres déchets non recyclables [plâtre, plastiques non valorisables, etc ..] à évacuer en centre de stockage de classe II.

Des réunions inter-entreprises seront réalisées dans le but de faire avancer au mieux le projet, la participation à celles-ci est essentielle.

13- Sécurité des personnes :

Il a été apporté un soin particulier à la limitation des croisées de flux voitures/piétons et voitures/poids lourds. Les croisements de flux sont tous protégés et l'ensemble du site est limité à 30km/h.

Une signalétique claire et aux normes en vigueur sera positionnée.

L'ensemble du site dispose d'une accessibilité pour les moyens de secours, de sûreté et de sécurité du public, et de poteaux incendie.

Les bâtiments seront conformes à la réglementation de prévention des sinistres.

L'ensemble des éléments mesures nécessaires seront prises en coordination avec le SDIS 77.

Les exploitants seront responsables de leurs propres registres d'hygiène et sécurité mis à la disposition du CHSCT, SDIS et Préfecture.

14- Accessibilité au public :

L'ensemble du site sera réalisé afin de faciliter dans les meilleures conditions l'accueil et la circulation des personnes à mobilité réduite.

Une rampe accessible aux PMR a été créée entre le niveau du trottoir du giratoire donnant sur la RD 934 et le projet afin d'accueillir les PMR et les piétons venant des quartiers de logements situés au Nord et du futur quartier de logements à l'Ouest du site.

Les passages piétons proposeront des ressauts inférieurs ou égaux à 2 cm. Les seuils disposeront de dalles podotactiles d'alerte.

L'ensemble de la signalétique sera de couleur vive et une codification des couleurs par zone permettra un repérage dans l'espace facilité.

Les places de parkings PMR seront aux normes et positionnées au plus proche des accès aux commerces, services et café.

Les deux bâtiments dédiés aux commerces, services et au café proposeront des accès aux normes en vigueur et des sanitaires permettant l'accès aux PMR visiteurs.

L'ensemble des services sur le site sera accessible de plain-pied par tous les publics.

E . RESPECT DU PLU

PLU de Chelles. ZONE UX-c du PLU du 24 Mai 2022

CHAPITRE UX-.1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

UX-.I.1 Destination et sous-destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés ou soumis à conditions particulières

UX-c I.1.1 En UX-c sont autorisées les sous-destinations suivantes

L'artisanat et le commerce de détail

La restauration

L'activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle

Conforme

PARAGRAPHE 1 UX.II CARACTERISTIQUES URBAINES ARCHITECTURALES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

PARAGRAPHE UX.II-1 Volumétrie et implantation des constructions

UX.II-1-1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation.

- Recul de 5 m à l'alignement par rapport aux voies publiques ou privées.

Conforme

UX.II.1-2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Constructions implantées en retrait d'au moins 5,00m des limites séparatives latérales, 8,00m dans le cas de limites séparatives de fond de parcelle, dans le cas de façades comportant des baies

Conforme

UX.II.1-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

- Distance entre deux constructions au moins égales à 8m

Conforme

UXC.II.1-4 Emprise au sol.

- CES limité à 70% du terrain, le projet est à 25% d'emprise au sol

Conforme

UX.II.1-5 Hauteur des constructions.

- Hauteur maximale 13 m (au faitage ou à l'acrotère) à partir du sol

Conforme

PARAGRAPHE UX.II-2 Qualité urbaine architecturale environnementale et paysagère

UX.II-2-1-1 OBLIGATIONS imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements concernant l'aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Conforme

PARAGRAPHE UX.II-3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

UX.II-3-1 Dispositions générales

Les projets doivent présenter un volet paysager

Les espaces libres 6667 m² seront paysagés et plantés à raison d'1 arbre de haute tige/150m² de terrain libre soit 45 arbres

Les aires de stationnement 3242 m² seront plantées à raison d'1 arbre de moyenne tige/100m² de la surface affectée à cet usage soit 33 arbres

Le total des besoins réglementaire est de 78 arbres, pour 84 arbres prévus dans le projet.

Les arbres conservés sur le site sont au nombre de 44 arbres

Le total des arbres qui seront plantés sur le site est de 40 arbres

Conforme

UX.II-3-2 Surfaces eco-aménageables

Les surfaces eco-aménageables doivent représenter au moins 20% de la surface de la parcelle soit un besoin de 1775 m² pour notre foncier.

Dans le projet présenté :

Espaces verts de pleine terre : 2177 m² x 1 = 2177 m²

Espaces semi-ouverts du parking : 1387 m² x 0,5 = 693 m²

Total surfaces eco-aménageables = **2870 m2 soit 32%** de la surface du terrain

Conforme

PARAGRAPHE UX.II-4 Stationnement

Le stationnement des véhicules, motocycles et cycles correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques

UX.II-4-1 Caractéristiques et généralités

Chaque emplacement automobile doit répondre aux caractéristiques suivantes :

Longueur : 5m

Largeur : 2,30m

Dégagement : 6m ou 5,50m si la largeur des places est supérieure ou égale à 2,50m

Conforme

UX.II-4-2 Stationnement des véhicules motorisés

Restauration / Café:

- 1 place / tranche de 10m2 de salle pour les surfaces supérieures à 30m2

Le projet représente un total de 70 m2 de salle soit un besoin de 7 places

Commerce de détail Activités de services :

- 2,5 places / tranche de 100m2 de SDP

Le projet représente un total de 4093 m2 de SDP soit un besoin de 103 places

Le projet représente un besoin total de **110 places** et nous avons prévu **111 places** de stationnement.

Conforme

UX.II-4-3 Stationnement des deux roues non motorisées

Commerces de + de 500 m2 :

- 1 place / tranche de 10 employés

Le projet présente un total de 20 employés soit un besoin de 2 places

Restauration : sans objet,

Il est prévu dans le projet 12 emplacements pour les vélos avec un abris et des bornes de recharge électrique.

Conforme

CHAPITRE UX.3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UX.III-1 Desserte par les voies publiques ou privées

Conforme

UX.III-2 Desserte par les réseaux

Conforme

UXc.III-2-1 Alimentation en eau potable

Raccordement au réseau public d'eau potable

Conforme

UX.III-2-2 Assainissement

Raccordement des eaux pluviales et usées conformes aux prescriptions de la Communauté d'Agglomération compétente.

III-2-2-1 Eaux usées

Branchement obligatoire sur le réseau collectif

L'ensemble du projet sera raccordé au réseau existant.

Conforme

III-2-2-3 Eaux pluviales

Privilégier :

- La rétention et la gestion des eaux à la parcelle
- L'infiltration des EP sur le terrain du projet

Conforme

UX.III-2-4 Réseaux divers

Les installations et branchements seront réalisés en souterrain ou s'intégreront au bâti

Les réseaux seront entièrement souterrains.

Les coffrets seront intégrés aux volumes bâtis.

Conforme.

UX.III-2-6 Déchets

Stockage des containers à l'intérieur de l'unité foncière

Toute construction doit être pourvue d'un local destiné à entreposer les containers de déchets ménagers.

Conforme

Annexe 1 Palette végétale

Arbres périphériques



Acer freemanii 'Autumn Blaze'

Arbres parking



Prunus avian
'Flore plena'

Ulmus 'Sapporo
Autumn Gold'

Arbres parking



Acer campestre



Tilia cordata



Koelreutaria paniculata



Amelanchier
lamarckii

Arbres parking



Robinia pseudoacacia
'Casque Rouge'



Quercus rubra



Cercis siliquastrum

Haie naturelle



Frangula alnus



Sorbus aucuparia



Carpinus betulus



Corylus avellana

Haie vive naturelle



Sambucus nigra



Syringa vulgaris

Haie de pourtour



Quercus ilex taillés en haie basse

Haie vive naturelle



Prunus spinosa



Viburnum lantana



Cornus mas



Ilex aquifolium



Betula jacquemontii



rubus thibetanus
silver fern



Erica arborea

Arbustes parking



Rosmarinus prostata



Nepeta fassenii



Sanguisorba officinalis 'Lana'



Teucrium frutucans

Arbrustes parking



Spirée 'Van Houttei'



Osmanthus burkwoodii



Hydrangeas Quercyfolia



Quercus fastigiata 'Karl Foster'



Prunus Yedoensis

Graminées



Miscanthus sinensis
'Kleine Silberspinne'

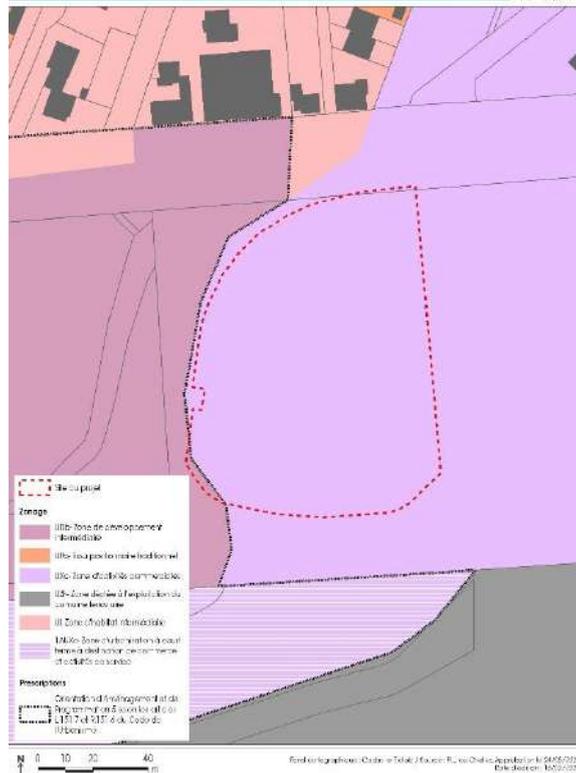
La strate herbacée est composée de vivaces et graminées qui amèneront des textures et couleurs variées et contribuerons à l'écosystème propre du Bassin Parisien.



STRATE
HERBACÉE
GRAMINÉE



EXTRAIT DU RÉGLEMENT GRAPHIQUE DU
PLU DE CHELLES

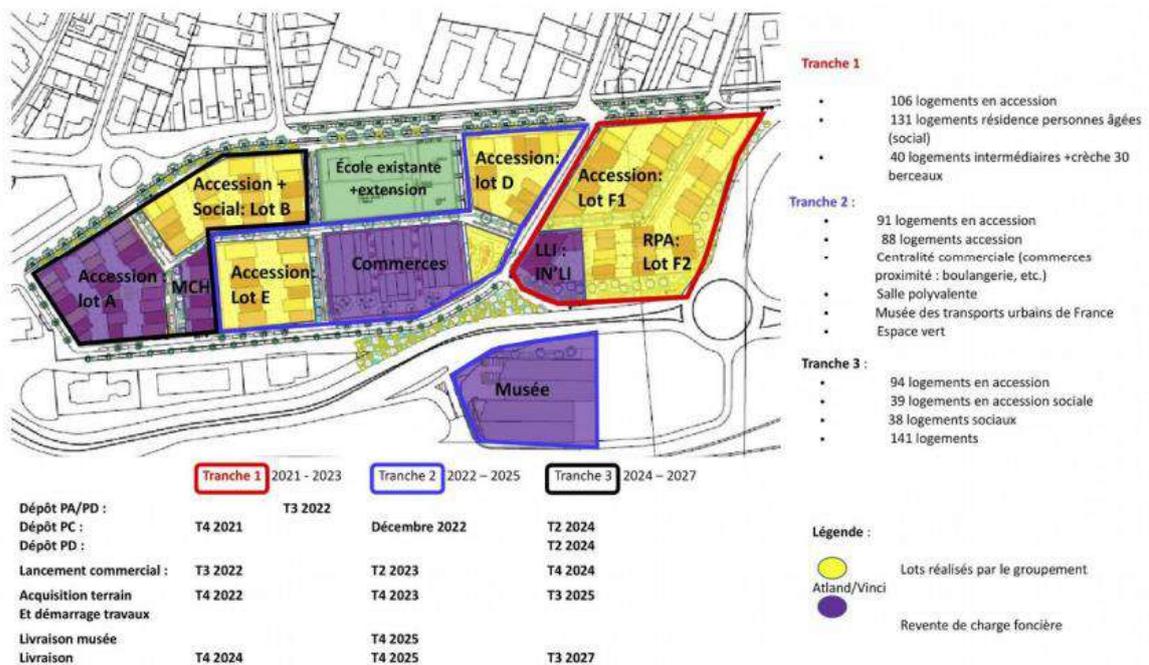


Projet immobilier secteur Castermant (groupement Atland Résidentiel / Vinci Immobilier, zone UDb)

Dans le cadre de la procédure de permis de construire, le projet du groupement Atland Résidentiel / Vinci Immobilier a fait l'objet d'une étude d'impact, après demande d'examen au cas par cas (décision DRIIE-SDDTE-2021-166 du 02 décembre 2021).

Cette étude d'impact a fait l'objet de l'avis de la MRAe APJIF-2022-053.

Il apparaît à la lecture de l'avis que l'étude d'impact porte sur un projet immobilier qui n'intègre pas le périmètre du projet de commerces, service et de café de la TER Chelles.



Projet Pôle de restauration Bertrand Construction Aménagement, zone 1AUXc

Il a été démontré par la dispense d'évaluation du 13 février 2023 concernant ce projet l'absence d'unité fonctionnelle avec le projet urbain Castermant, notamment du fait que celui-ci ne s'inscrit pas dans le projet immobilier du groupement Atland Résidentiel / Vinci Immobilier, de projet de Pôle de restauration pouvant être réalisé indépendamment du projet immobilier groupement Atland Résidentiel / Vinci Immobilier et inversement.

Bien que des effets cumulés ne puissent être exclus, les différents projets ne se présentent pas comme un projet d'ensemble. Il n'y a pas ailleurs aucune connexion directe entre ces différents projets, notamment du fait de la présence du giratoire qui « partitionne » les aménagements à venir.

On peut donc conclure qu'il s'agit, au regard du code de l'environnement, de projets distincts. Conformément à l'annexe à l'article R122-2 du code de l'environnement, le **projet de commerces, service et de café porté par la TER Chelles** fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas.

Question DRIEAT

Pouvez-vous également nous indiquer quel est l'avancement des autorisations des deux projets présentés en examen au cas par cas ?

Réponse Maîtrise d'Ouvrage

En l'absence de lien fonctionnel entre ces différents projets (pour rappel le projet faisant l'objet de l'actuelle demande d'examen au cas s'inscrit en dehors de l'OAP intégrant les autres projets évoqués), aucune notion concernant les autorisations des deux projets n'est à la connaissance de la maîtrise d'ouvrage.

Question DRIEAT

De plus, les éléments obligatoires suivants font défaut :

- Je vous invite à vérifier si votre projet relève également de la rubrique 39b) et de la rubrique 30 de la nomenclature de l'annexe à l'article R122-2 (et à le préciser dans le formulaire dans l'encadré 3 le cas échéant).

Réponse Maîtrise d'Ouvrage

Rubrique 39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement.

*b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du même code est supérieure ou égale à 10 000 m².*

→ non soumis car le projet fait l'objet d'un permis de construire et non d'un permis d'aménager. Par ailleurs le terrain d'assiette atteint 8890 m², et la surface de plancher 4265 m².

Rubrique 30. Installations photovoltaïques de production d'électricité (hormis celles sur toitures, ainsi que celles sur ombrières situées sur des aires de stationnement)

→ non soumis car le projet prévoit la « Mise en place de panneaux photovoltaïques en toiture de la halle et sur les ombrières du parking personnel »