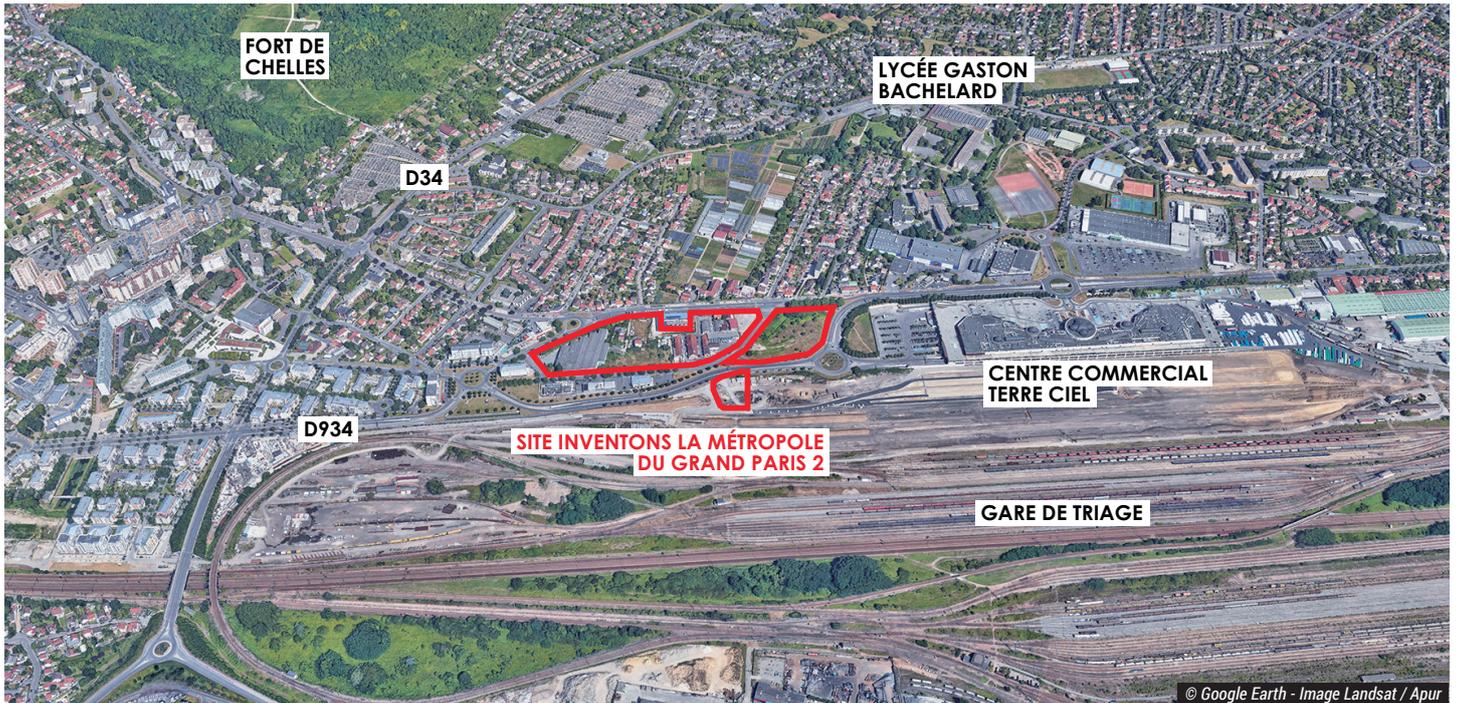


# Castermant, Chelles

58, avenue du Gendarme Castermant  
77500 Chelles

EPCI Paris Vallée de la Marne



Localisation du site « Inventons la Métropole du Grand Paris 2 »

**Avertissement:** les cartes représentent l'état des informations à la date indiquée à côté de chacune d'entre elles; les actualisations sont faites régulièrement; se référer aux documents des communes pour les informations plus récentes.

Le site Castermant s'inscrit dans la plaine alluviale de la Marne, entre le Mont Châlats au nord et le lac de Vaires-sur-Marne au sud. Il est situé à moins d'1,5 km du centre-ville et témoigne du caractère sous-exploité et hétérogène des entrées de villes. Bordé par l'ancienne route royale, devenue RN34, et par la zone ferroviaire de triage, le site est particulièrement marqué par les infrastructures routières et ferrées et se trouve à l'interface de plusieurs zones aux usages et aux vocations affirmées: le centre commercial Terre Ciel à l'est, la zone de triage au sud avec en arrière-plan les silos des cimenteries et les rideaux d'arbres de la vallée de la Marne, le nouveau quartier de l'Aulnoy à l'ouest, majoritairement résidentiel, et enfin, le secteur des serres au nord qui mêle lotissements pavillonnaires et exploitations horticoles. Ces secteurs, issus d'une logique fonctionnaliste et desservis par des voies

départementales « express », n'ont que peu de liaisons entre eux.

Le site s'inscrit dans un système hiérarchisé du paysage et profite d'une topographie ascendante vers le nord-ouest qui offre des points de vue remarquables sur l'étendue de la gare de triage.

Il est desservi par la gare de Chelles Gournay (RER E et Transilien P) à moins d'1,5 km ainsi que par le bus 113 et verra son accessibilité renforcée par l'arrivée de la ligne 16 du Grand Paris Express en 2030.

La proximité immédiate de futurs sites olympiques de Paris 2024 (base nautique de Vaires et Chelles pour l'aviron et le canoë-kayak, la possible désignation du skatepark chellois), place le site au sein d'un secteur porteur de transformations majeures au cours des 10 prochaines années.

# Contexte et vie urbaine



## Plan de situation du site

- Site de l'appel à projets
- Transport existant
- Gare existante

## Projets transport en cours ou à l'étude

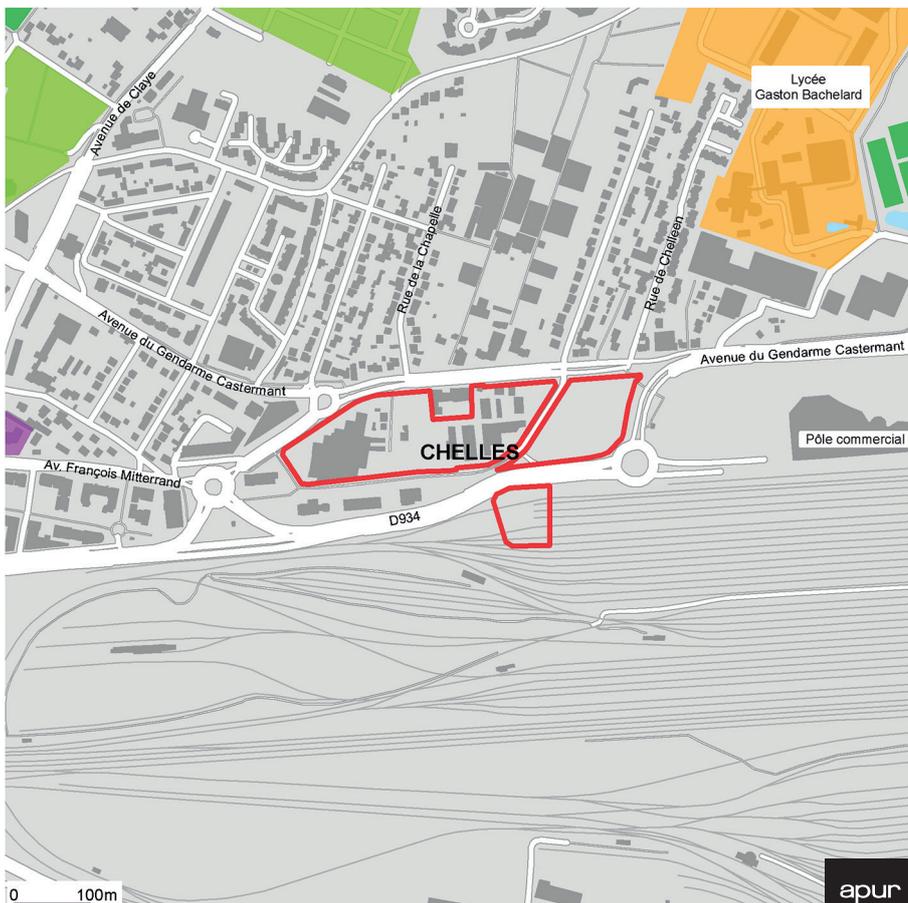
- TCSP, TZen, Téléphérique
- Tramway
- Tangentielle
- Métro
- RER
- CDG Express
- Réseau du Grand Paris Express

## Projets d'aménagement urbain

- À l'étude ou en cours

Sources : PDUIF, SDRIF, Ile-de-France Mobilités, SGP 2018  
Photo aérienne - 2015 - © Aérodata

Le site Castermant a été identifié comme secteur de développement en devenir pour la réalisation d'une opération mixte de logements et activités. Composée de 5 sous-secteurs, cette opération s'inscrit dans la volonté à long terme de récréer des liaisons nord-sud et de retrouver le lien avec le canal de Chelles et la Marne. Dans cette optique, la société Atelier Georges est en charge depuis janvier 2018 de définir un schéma de développement et d'aménagement ainsi qu'un cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales sur les secteurs « Castermant » et « entrée est » de la ville. Par-delà la zone de Triage entre les communes de Chelles et Vaires-sur-Marne se trouve la ZAC Sud-Triage qui s'étend sur 21 hectares. En phase pré-opérationnelle, cette opération a pour but de prolonger la zone d'activités de bords de Marne.



## Plan de localisation

- Périmètre du site de l'appel à projets
- Voie ferrée

## Équipements

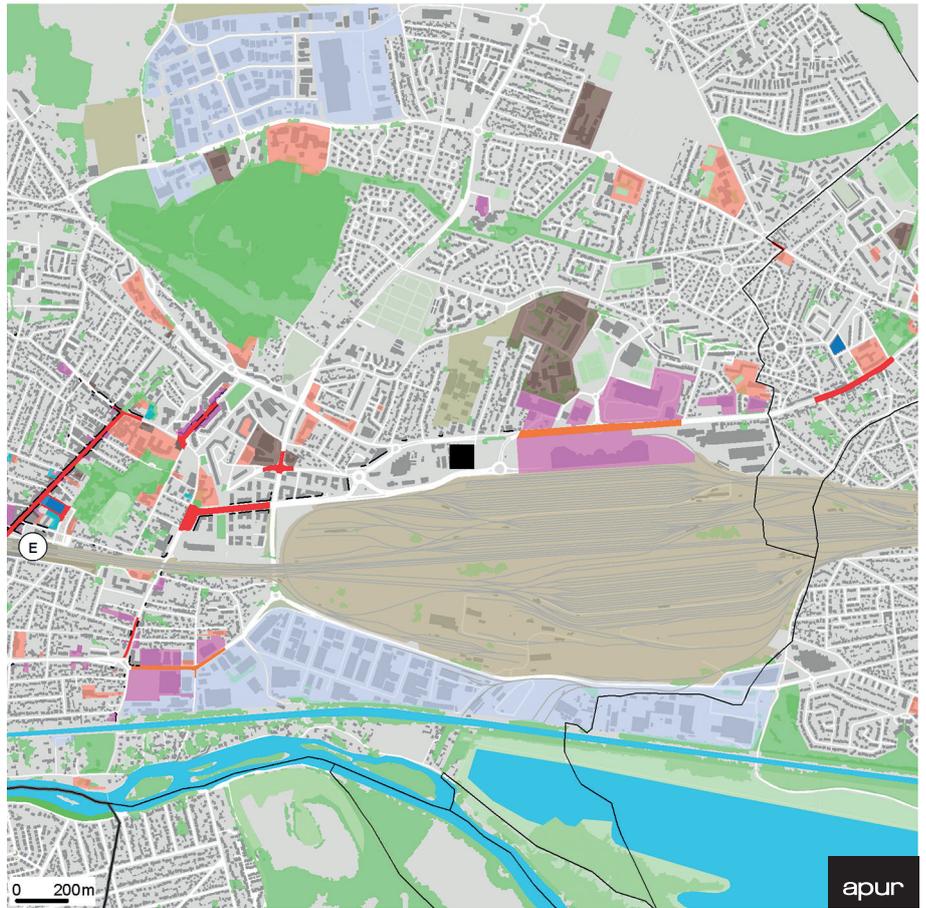
- Culte
- Enseignement et éducation
  - Exposition, spectacles culturels, art cinématographique, audiovisuel, mémoire et documentation, conservatoire, bibliothèque
- Justice, état étranger, organisation internationale, institution centrale de l'Etat, Hôtel de ville, mairie, Conseil régional, Conseil général
- Grand équipement de santé
- Cimetière
- Loisirs de plein air
- Espace Vert, terrain de sport
- Emprise des bâtiments

Source : Apur - 2017

Les centralités à l'échelle métropolitaine s'organisent autour de grandes voies structurantes comprenant des commerces et des grands équipements et desservis par des transports en commun. Les centralités décrivent l'intensité urbaine. La carte des centralités tente de mettre en valeur les atouts que sont ces centralités en termes de services rendus aux différentes échelles de la métropole. Elles sont représentées sur la carte par des aplats sur les tronçons de voies concernées: jaune, à l'échelle de toute la métropole, rouge, à l'échelle locale et orange, pour les deux échelles.

### Les centralités urbaines existantes

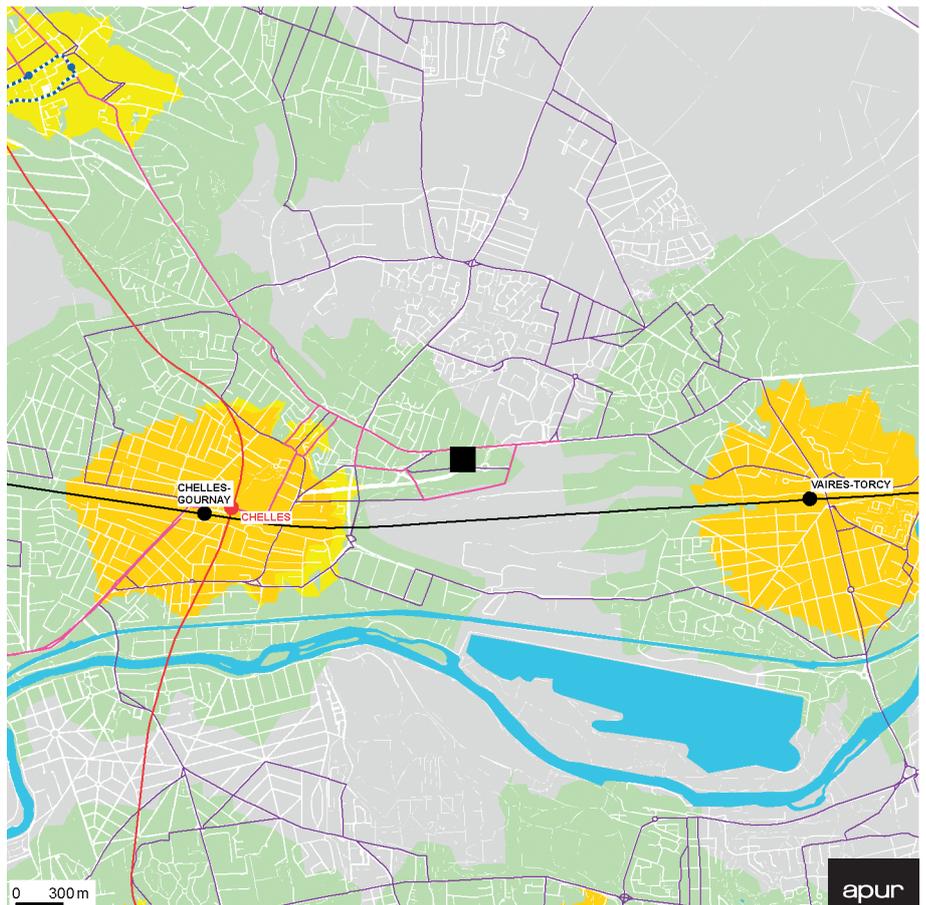
- Site de l'appel à projets
  - Centralités**
    - Locales
    - Mixtes
    - Globales
  - Commerces et animations**
    - Linéaire commercial
    - Emprise commerciale
    - Marché
  - Équipements**
    - Local (de proximité)
    - Global (métropolitain)
    - ★ Mairie - hôtel de ville
    - ⊙ RER et/ou métro et/ou tramway
    - Gare RATP et/ou SNCF
    - Zones de bureaux
  - Grandes emprises végétales**
    - Espace vert public et des grandes institutions
    - Sport et loisir de plein air
    - Cimetière
    - Terrain agricole
  - Grandes emprises et infrastructures**
    - Zone d'activité
    - Service urbain
    - Aéroport, port de marchandise
- Source : Apur - 2017



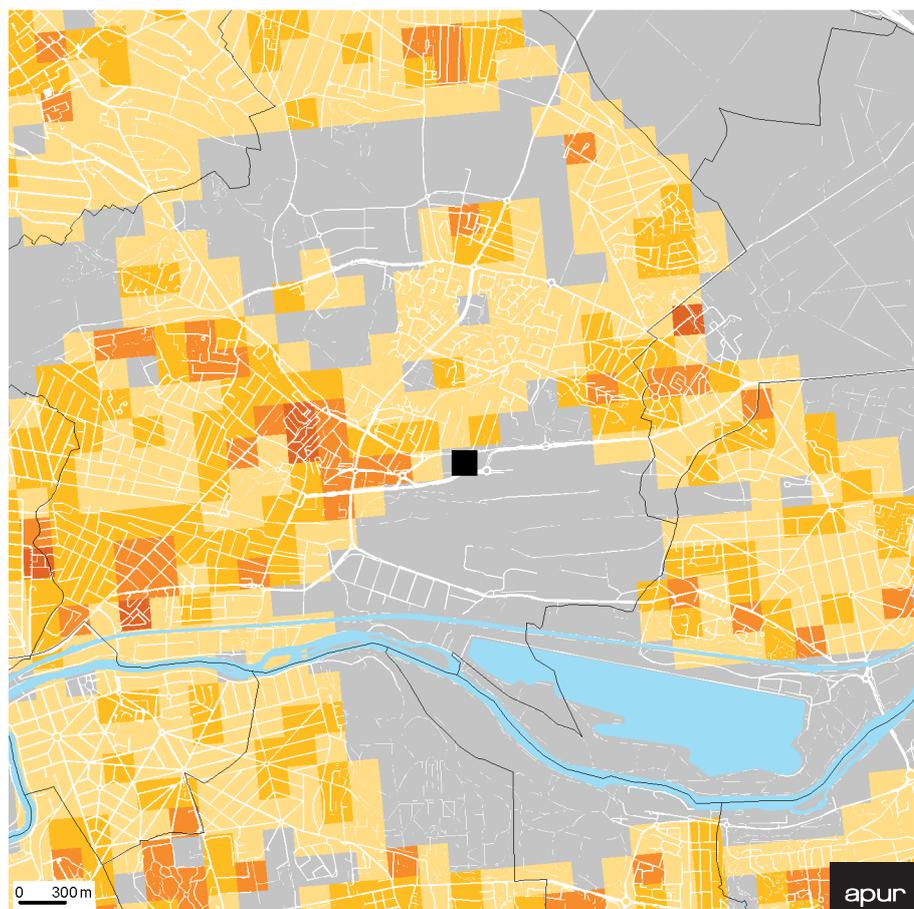
Le rabattement sur les gares, en bus, à pied et à vélo, est un enjeu fondamental pour optimiser le réseau de transports collectifs. L'accessibilité des gares, représentée par les distances parcourues en 10 minutes à pied (jaune) et en 10 minutes à vélo (vert), montre l'importance qu'il y a à promouvoir les déplacements à pied et l'usage du vélo pour mieux desservir les territoires.

### Accessibilité du territoire depuis les gares du RER et du RGPE à pied et en vélo

- Site de l'appel à projets
  - Station en projet**
    - RER et GPE
    - Métro
    - Tramway
    - Tangentielle
  - Station existante**
    - RER, train
    - Métro, tramway
  - Réseau existant**
    - Mobilien, TZen, TCSP
    - Autres bus
    - RER, métro, tramway
  - Réseau en projet**
    - RGPE
    - Tramway
    - Tangentielle
  - Accessibilité réelle**
    - Accès en 5 à 10 mn à pied aux gares existantes (tramway/métro 500 m, RER/Tangentielle 1km)
    - Accès en 5 à 10 mn à pied aux futures gares (tramway/métro 500 m, RER/Tangentielle 1km)
    - Accès en 10 mn à vélo aux gares existantes et futures (2km)
    - Ilôt (non renseigné)
- Sources : Apur, IGN-2013, Ile de France Mobilités, SGP-2018



# Population, mixité des fonctions



La carte ci-contre représente la densité de population à l'hectare selon un carroyage de 200 mètres par 200 mètres. Cette donnée fait partie d'un corpus de 18 données carroyées (carreaux de 200 mètres) fournies par l'Insee à partir de la source Revenus Fiscaux Localisés 2010.

Elles sont utiles pour disposer d'informations à des niveaux infra-communaux.

## Densité de population

■ Site de l'appel à projets

## Nombre d'habitants à l'hectare

- plus de 500
- de 250 à 500
- de 100 à 250
- de 50 à 100
- moins de 50

Les carreaux comptant moins de 10 ménages apparaissent en gris.

Source: fichier fiscal (INSEE) - 2010

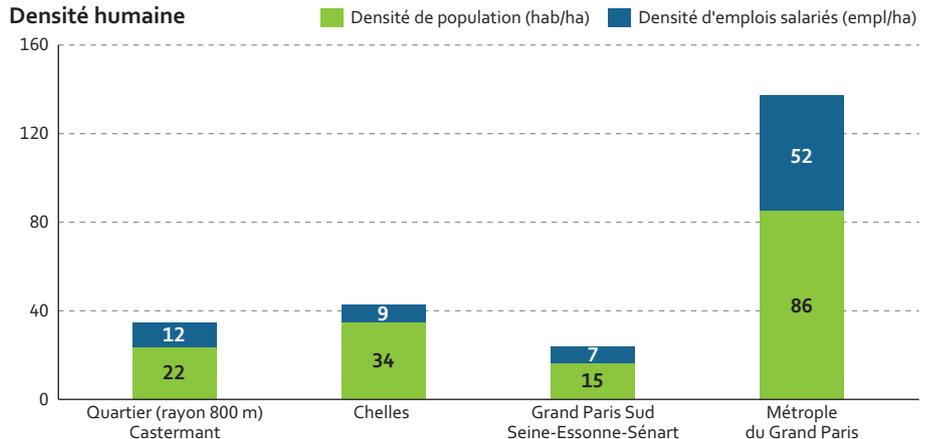
Les deux histogrammes permettent de comparer la situation du quartier situé autour du site proposé pour l'appel à projets (défini comme le périmètre situé dans un rayon de 800 mètres autour du site), à celle des communes auxquelles le site se rattache (et pas uniquement la ou les commune(s) où se trouve le site), ainsi qu'à la valeur moyenne calculée pour le Territoire et la Métropole du Grand Paris.

La densité humaine correspond au cumul de la densité de population et de la densité d'emplois à l'hectare. Cumuler ces deux informations de l'Insee permet de donner la mesure de l'intensité de l'occupation d'un territoire et de sa mixité fonctionnelle.

Les ménages qui ont des revenus inférieurs à 60 % de la médiane nationale, soit 11250 € par an et par unité de consommation en 2010, sont considérés comme ayant de bas revenus. La part des ménages à bas revenus dans le total des ménages est une donnée fournie par l'Insee, qui a servi de base à la définition de la nouvelle géographie prioritaire de la politique de la ville en 2014.

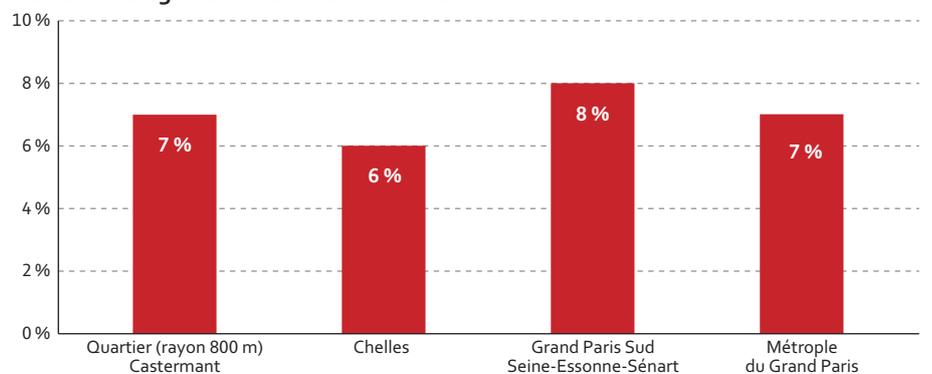
C'est un indicateur qui résume bien les éventuelles difficultés socio-économiques que peut rencontrer un territoire.

### Densité humaine



Source : Insee, recensement 2014, sirene 2016

### Part des ménages allocataires du RSA Socle

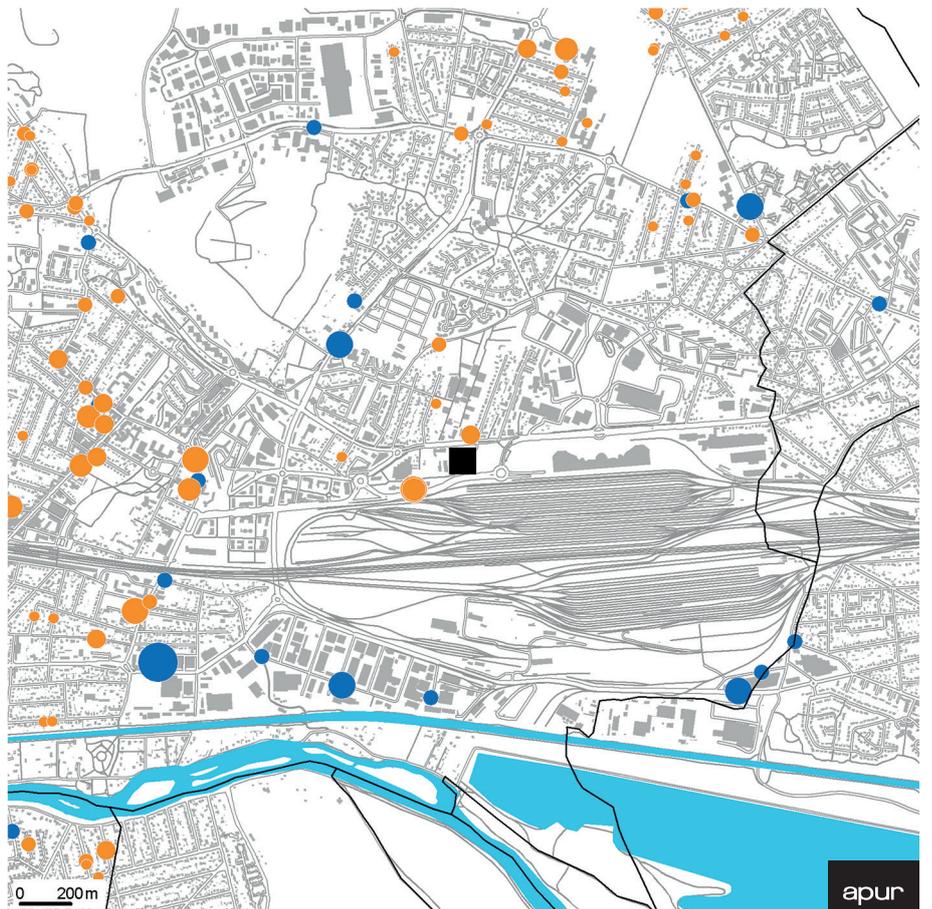
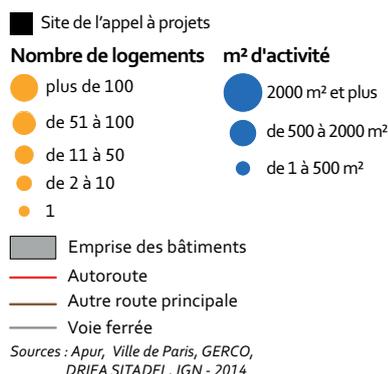


Source : Insee, Cnaf 2015, recensement 2014

La carte des permis de construire montre deux informations: le nombre de logements autorisés à la construction (en orange) et les surfaces d'activités (en bleu) autorisés à la construction au cours de la période 2005-2014. Ces données, géolocalisées à l'adresse, sont issues de la base de données SITADEL qui recense de manière exhaustive toutes les autorisations de construction délivrées par les communes.

Regroupées sous le terme « surfaces d'activités » se mêlent les surfaces dédiées aux équipements publics mais aussi aux bureaux, commerces, hôtels, industrie, artisanat et entrepôts.

### Permis de construire de logements et d'activités autorisés 2005-2014



# Le cadre urbain et paysager



L'exploitation des photos aériennes à haute résolution a permis d'établir de façon détaillée et précise, les emprises des bâtiments avec leurs hauteurs associées. Cette carte montre la densité des constructions par leur hauteur.

Elle permet de distinguer les bâtiments les plus bas, constitués par le tissu pavillonnaire, les petits entrepôts ou hangars (jaune), les petits bâtiments de moins de 4 étages (orange) et les immeubles plus importants en deux catégories de hauteur (en rouge et violet)... Au-dessus de 37 m, se situent les immeubles les plus hauts: des ensembles des années 60 ou des bâtiments assimilables à des tours.

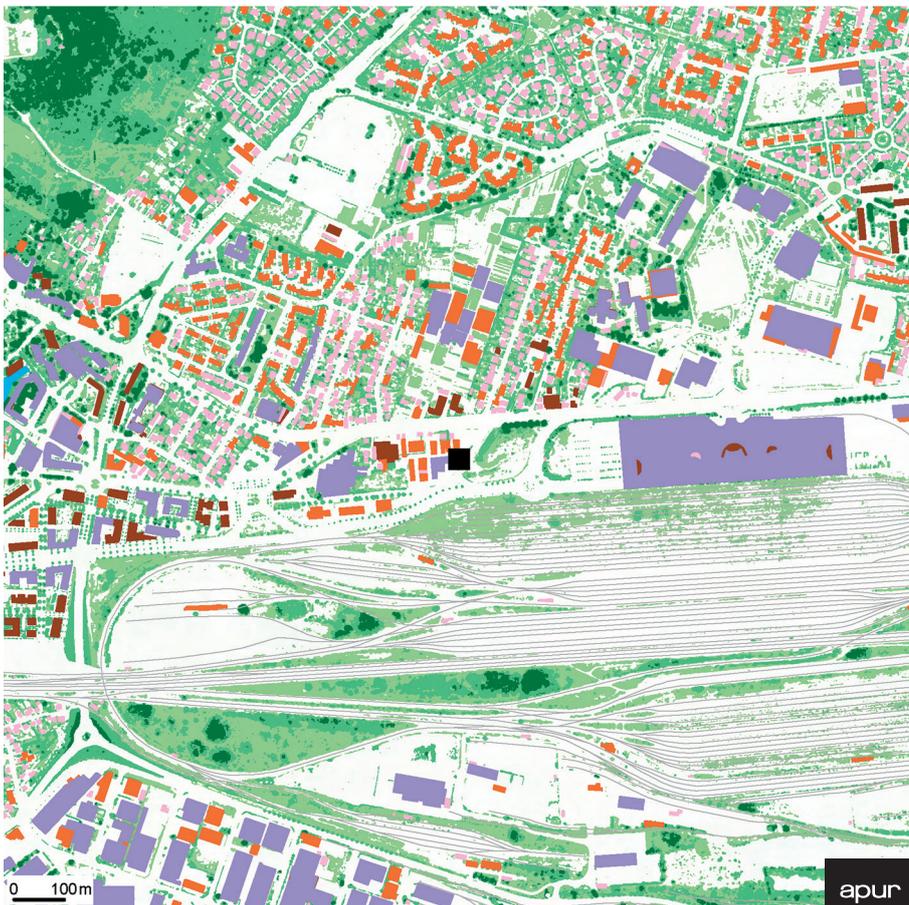
## Hauteurs des bâtiments

■ Site de l'appel à projets

### Hauteurs des bâtiments en mètres :

- moins de 7
- 7 à 15
- 15 à 25
- 25 à 37
- 37 et plus

Sources : Apur, Image proche-infrarouge, MNE - MNT - 2015 © Aérodata



L'analyse spatiale du fichier graphique des bâtiments a permis d'établir une classification des types de tissus urbains. Les types de bâtiments sont classés selon les dimensions de leur emprise bâtie et de leur hauteur.

Ce classement fait apparaître :

- les pavillons (rose),
- les petits bâtiments en deux catégories (orange et marron),
- les bâtiments de grande emprise de type industriel et commercial (violet),
- les grands bâtiments d'usages divers (bleu),
- les bâtiments très hauts (noir).

## Type de tissus urbains

■ Site de l'appel à projets

— Voie ferrée

### Types de bâtiments :

- Logement individuel
- Petit immeuble de moins de 3 étages
- Petit immeuble de plus de 3 étages
- Grand bâtiment d'habitation, de bureaux et d'activités de moins de 6 étages
- Grand bâtiment d'habitation, de bureaux et d'activités de plus de 6 étages
- Tour et IGH

Sources : Apur, MNT, MNE - 2015 - © Aérodata

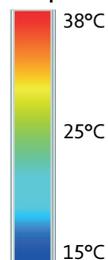
# Environnement, énergie

Les satellites permettent de collecter des informations précieuses sur le comportement climatique des territoires. La thermographie infrarouge prise en été 2010 par le satellite LANDSAT fait ressortir les contrastes climatiques du territoire métropolitain. Les zones industrielles, les emprises ferroviaires ou les quartiers résidentiels très denses chauffent très vite en été et emmagasinent la chaleur du soleil toute la journée. Ils composent un îlot de chaleur urbain caractéristique des grandes agglomérations. Inversement les lieux marqués par la présence d'eau et de végétaux sont les seules véritables zones de frais en ville et constituent ainsi des éléments essentiels de l'aménagement urbain.

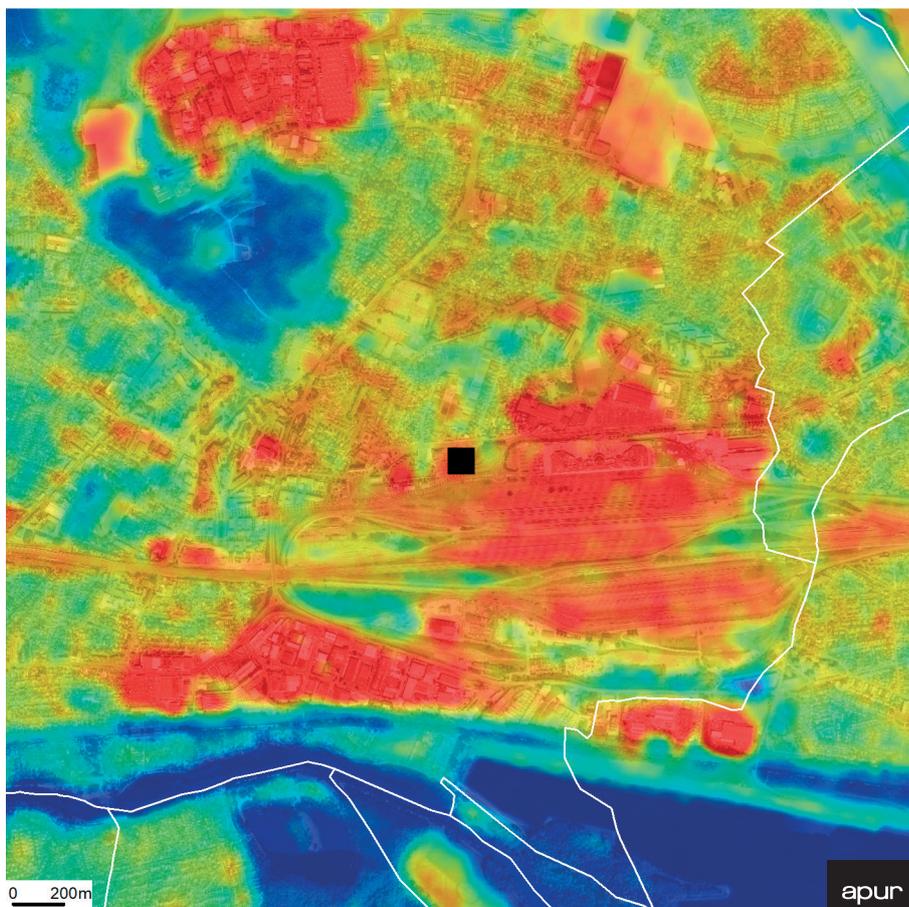
## Thermographie d'été 20 août 2010

■ Site de l'appel à projets

Températures au sol



Sources : Apur, Image LANDSAT - 2010



La carte illustre les potentiels de développement des énergies renouvelables. Ces potentiels seront exploités de façons différentes selon les typologies bâties représentées sur la carte: optimisation des réseaux d'énergie et densification/extension des réseaux de chaleur là où ils sont présents (habitat collectif et tertiaire), utilisation de la géothermie sur nappe (hab. collectif et tertiaire) ou sur sonde (hab. individuel), installation de centrales solaires (toitures > 5000 m<sup>2</sup>), et identification des bâtiments ressources (bâtiments tertiaires/industriels), producteurs d'énergie.

## Plan Local Énergie

Scénario pour une stratégie énergétique territorialisée

■ Site de l'appel à projets

▲ Centrales solaires potentielles (toitures de plus de 5000 m<sup>2</sup>)

— Réseaux de chaleur existants

■ Monuments historiques classés ou inscrits

■ Bâtiment tertiaire ou industriel

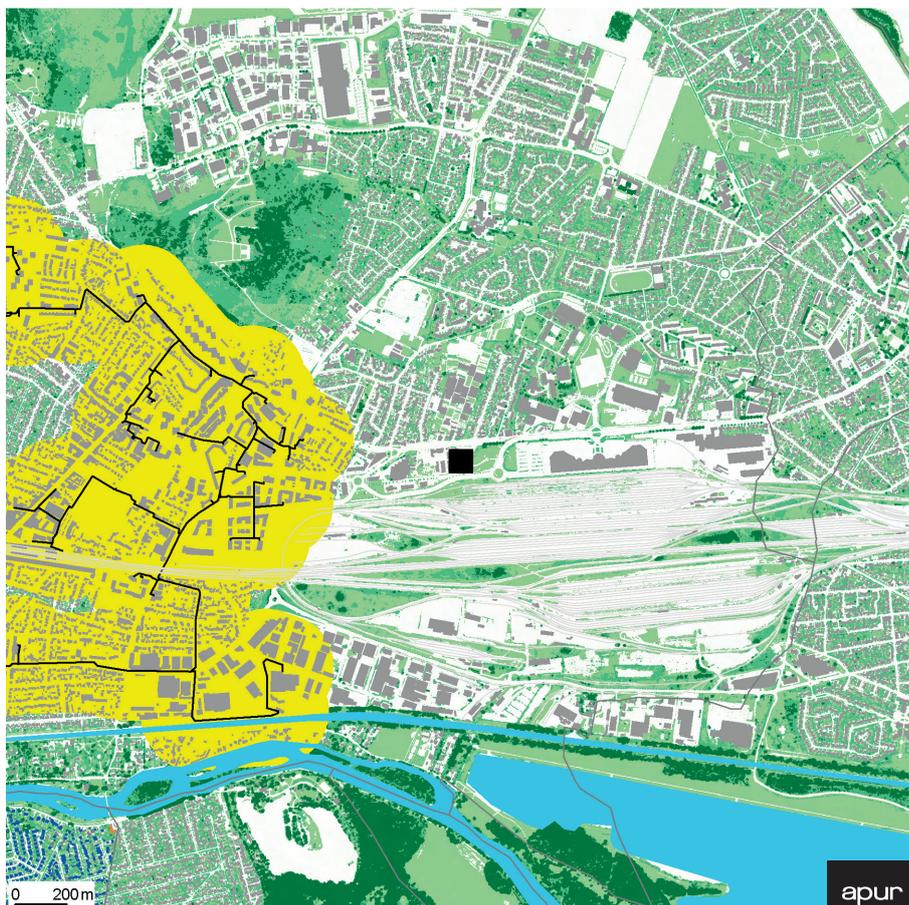
■ Immeuble de logements collectifs

■ Logement individuel

■ Type de bâtiment non déterminé

■ Extension de l'utilisation des réseaux de chaleur (200 m maximum du réseau actuel)

Sources : Apur, DRIE, DGFiP 2011



© Ville de Chelles



© Ville de Chelles

© Ville de Chelles



© Ville de Chelles

© Ville de Chelles



Métropole  
du Grand Paris

En partenariat avec :



[www.inventonslametropoledugrandparis.fr](http://www.inventonslametropoledugrandparis.fr)



Ce portrait de territoire a été réalisé par l'Apur - [www.apur.org](http://www.apur.org)

**Directrice de la rédaction :** Dominique Alba

**Sous la direction de :** Christiane Blancot

**Avec la participation de :** Paul Baroin, Marie-Thérèse Besse, Christine Delahaye, Florence Hanappe, Jules Gallissian, Julien Gicquel, Stéphanie Jankel, Béatrice Lacombe, Clément Mariotte, Amélie Noury, Olivier Richard, Sandra Roger, Clémence Rouhaud, Gabriel Sénégas.