



Mission régionale d'autorité environnementale

Île-de-France

**Avis en date du 16 janvier 2019
de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France
sur le projet de rénovation urbaine du Haut Mont-Mesly
à Créteil (Val de Marne)**

Synthèse de l'avis

Le présent avis porte sur le projet de rénovation urbaine du Haut Mont-Mesly entrepris à Créteil par l'établissement public territorial « Grand Paris Sud Est Avenir » (GPSEA), rassemblant 16 communes du Val de Marne. Il est émis dans le cadre de la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC).

Sur une surface de 35 hectares, le projet vise à améliorer le cadre de vie d'une partie d'un grand ensemble construit dans les années 1950/1970 situé en quartier prioritaire de la ville (QPV), à diversifier et augmenter l'offre de logements et à proposer de nouveaux équipements publics. Il prévoit la construction d'environ 70 000 m² de surface de plancher (SDP) pour des bâtiments de hauteur maximale R+4 incluant 877 logements, des équipements publics (dont une école, une crèche et un équipement socio-culturel) et des commerces ainsi que des aménagements extérieurs (voies routières, piétonnes et cyclables, espaces verts, parcs, parking). Il inclut au préalable d'importantes démolitions (483 logements, dont plus de la moitié reste encore à réaliser).

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) pour ce projet concernent :

- la pollution des sols ;
- la gestion des eaux (nappe, eaux pluviales et assainissement) ;
- les déplacements, les stationnements, les nuisances et impacts associés aux circulations motorisées (bruit, qualité de l'air) ;
- le paysage et le cadre de vie ;
- la biodiversité.

Les principales recommandations de la MRAe portent sur les points suivants :

- actualiser l'étude d'impact quand le projet d'aménagement de l'Allée du Commerce aura été défini et mettre cette actualisation à la disposition du public ;
- clarifier et approfondir les données sur le parc de logements et sur la population résidant sur le site avant les premières démolitions et quantifier la densification qui sera opérée par le projet dans sa partie nord ;
- illustrer l'étude d'impact avec des documents plus facilement exploitables ;
- procéder à une analyse de la pollution des sols portant sur l'ensemble du site et s'assurer de la compatibilité des sols en place avec les usages projetés (crèche, école Camus, espaces verts) ;
- compléter par des mesures in situ, l'état initial de la qualité de l'air sur le site et approfondir l'évaluation de la qualité de l'air une fois le projet réalisé ;

- présenter une analyse paysagère du site, détailler le parti paysager du projet et approfondir l'analyse de l'impact du projet sur l'amélioration du cadre de vie des habitants (espaces verts publics et privés) ;
- compléter l'étude d'impact par une analyse de la biodiversité du site et de l'impact du projet sur la biodiversité et sur le renforcement des continuités écologiques ;
- approfondir l'étude d'impact sur les besoins de déplacement induits par le projet, notamment aux abords de la cité éducative, sur les offres de transport public et de stationnement prévues et sur les mesures retenues pour prévenir le stationnement illicite.

La MRAe a formulé par ailleurs d'autres recommandations plus ponctuelles, précisées dans l'avis détaillé ci-après.

Avis disponible sur le site Internet de la Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'Ile-de-France

Avis détaillé

1. L'évaluation environnementale

1.1. Présentation de la réglementation

Le système européen d'évaluation environnementale des projets est fondé sur la directive 2011/92/UE du 13 décembre 2011 modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement.

Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

Par suite de la décision du Conseil d'État n°400559 du 6 décembre 2017, venue annuler les dispositions du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 en tant qu'elles maintenaient le préfet de région comme autorité environnementale, le dossier a été transmis à la MRAe.

Le projet de rénovation urbaine du Haut Mont-Mesly situé à Créteil (Val de Marne) est soumis à la réalisation d'une étude d'impact en application des dispositions de l'article R. 122-2 du code de l'environnement (rubrique 39°b¹).

1.2. Présentation de l'avis de l'autorité environnementale

L'avis de l'autorité environnementale vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'étude d'impact et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, conformément à la directive 2011/92/UE modifiée.

Le présent avis est rendu dans le cadre de la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Haut Mont-Mesly à l'initiative de l'établissement public territorial (EPT) « Grand Paris Sud Est Avenir » au sein de la métropole du Grand Paris. Il porte sur l'étude d'impact datée de novembre 2018 et sur le projet tel que décrit dans le projet de dossier de création de la ZAC .

À la suite de la consultation du public, cet avis est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet de création de la ZAC par l'établissement public territorial.

1.3. Contexte et description du projet

1.3.1 Contexte du projet

Le site du projet s'étend sur 35 hectares à Créteil (90 000 habitants) dans le département du Val-de-Marne, dans le quartier du Mont-Mesly (19 000 habitants, 7 500 logements, 86 hectares), grand ensemble édifié entre 1950 et 1970. Il s'étend à l'est de la commune, au nord est de ce quartier, à 500 m à l'est de la station Créteil Préfecture de la ligne 8 du métro, en bordure de quartiers pavillonnaires situés au nord et à l'est.

¹ Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 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 code de l'urbanisme est supérieure ou égale à 40 000 m². La présente opération porte sur un terrain de 35 ha et la surface de plancher prévue est de 69 370 m².



Plan de situation du projet du Haut Mont Mesly (El p.18)

L'étude d'impact souligne la paupérisation du quartier prioritaire de la ville du Haut du Mont-Mesly (1 491 logements, dont 1 331 sont des logements locatifs sociaux²), le vieillissement et l'inadaptation aux besoins actuels des infrastructures (notamment des cheminements compliqués), l'inadéquation des logements aux besoins actuels (surfaces des logements trop petites, concentration des grands logements) et des commerces (faible visibilité et vacance commerciale importante), et la dégradation de l'image et de l'attractivité du quartier.

Le site du projet est doté d'équipements publics, notamment scolaires (école primaire Casalis restructurée en 2012, groupe scolaire maternel et primaire Camus datant de 1966, collège) et socio-culturels (maison de la jeunesse et de la culture...), dont certains doivent faire l'objet d'une démolition-reconstruction dans le cadre du projet.

Suite à des premières démolitions d'immeubles de logement, le site présente dans sa partie nord 4 hectares en friche depuis 2015.

Le projet de ZAC a fait l'objet d'une délibération du conseil de territoire « Grand Paris Sud Est Avenir » décidant d'initier la ZAC le 20 juin 2018³.

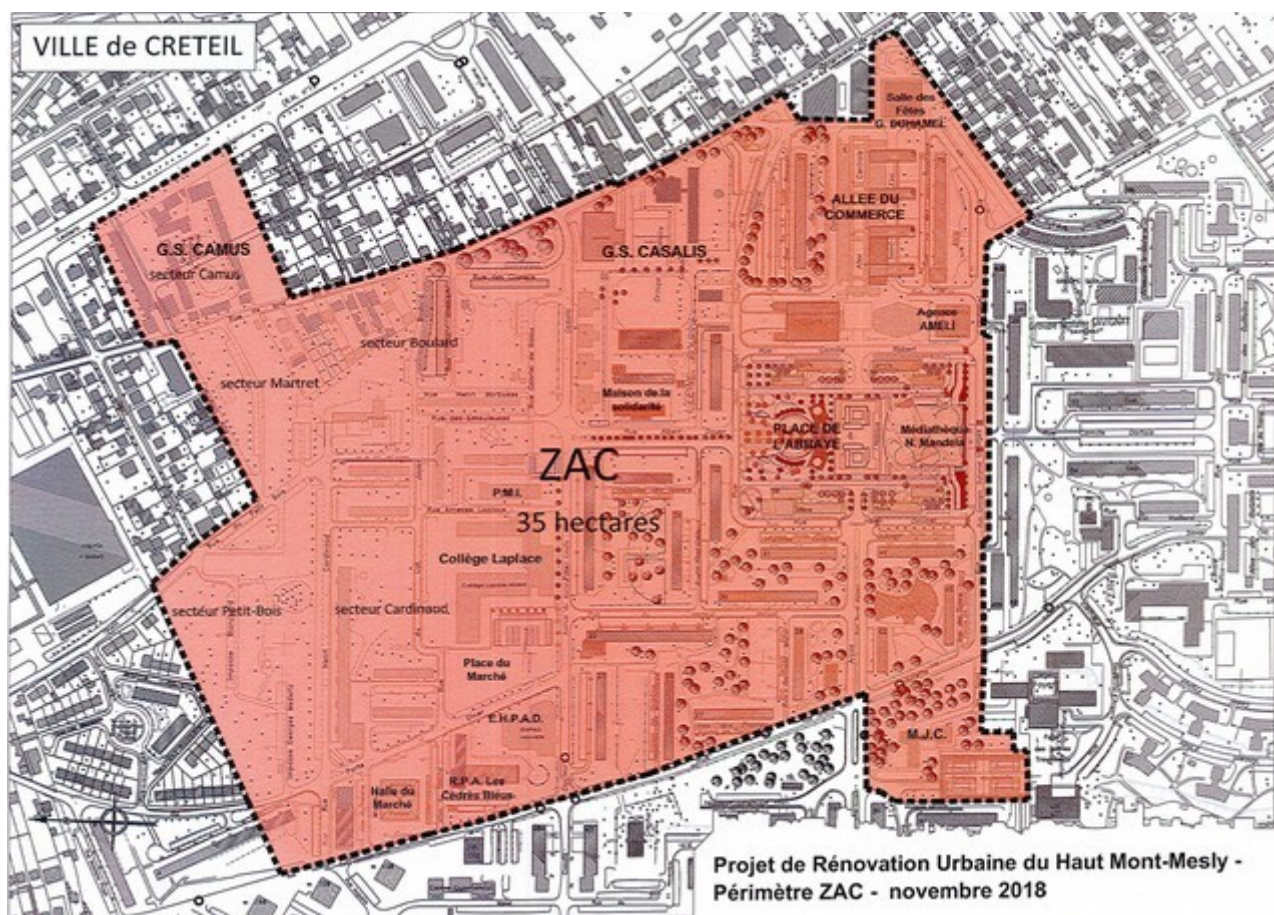
Il va permettre la mise en œuvre des opérations inscrites au nouveau programme de renouvellement urbain (NPNRU) du Quartier prioritaire de la ville dénommé « Haut du Mont-Mesly – La Hablette – ZA des Coteaux du sud ». Le projet participe sur la partie nord (Haut du Mont Mesly) de ce quartier prioritaire aux objectifs de ce programme de renouvellement urbain : réhabilitation des logements et amélioration du cadre de vie,

² Rapport de présentation p 11

³ Le conseil de Territoire a pris l'initiative de la création d'une ZAC du projet de rénovation urbaine du Haut du Mont-Mesly et en a fixé les objectifs :

- Une densification maîtrisée de l'habitat au service d'une réelle mixité sociale,
- L'aménagement des voiries et autres espaces publics pour structurer le quartier, améliorer les déplacements des habitants et proposer un cadre de vie plus agréable et soucieux de la qualité environnementale,
- La rénovation d'équipements publics, et la réalisation d'un nouveau groupe scolaire,
- L'amélioration de l'offre et de la qualité des commerces de proximité.

densification de l'habitat, aménagement des voiries, rénovation d'équipements publics, amélioration des commerces de proximité (en rez-de-chaussée).

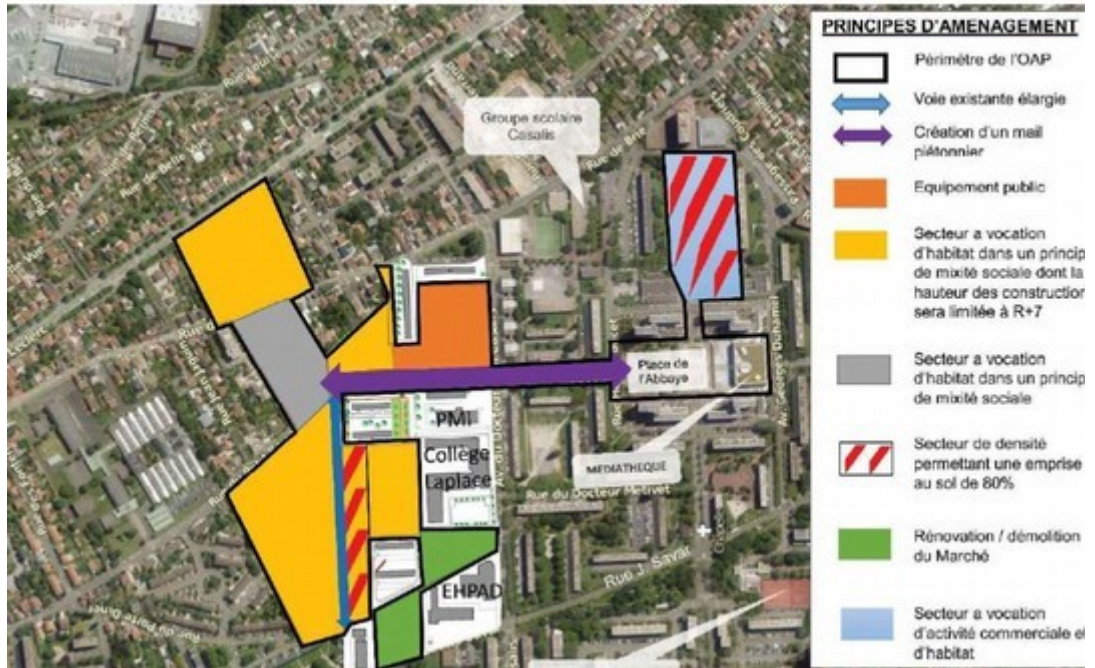


*Périmètre de la ZAC projetée (source : dossier de ZAC)
(le Nord est à gauche du plan, les équipements publics existants et les secteurs
d'intervention mentionnés dans l'avis y sont figurés)*

Le projet s'inscrit également dans l'orientation d'aménagement prioritaire (OAP) du Haut Mont-Mesly du plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal de Créteil le 4 octobre 2004. L'objet de la dernière modification du PLU de septembre 2018 concernait la création d'une OAP spécifique sur le secteur du Mont-Mesly qui porte principalement sur la partie nord de la future ZAC et sur l'Allée du Commerce (schéma reproduit ci après).

*Avis de la MRAe Ile-de-France en date du 16 janvier 2019 sur le projet de création de la zone
d'aménagement concerté de rénovation urbaine du Haut Mont-Mesly situé à Créteil (Val de Marne)*

Figure 88 : OAP du site du Haut Mont-Mesly (source : PLU de Créteil)



Le projet entend répondre aux objectifs et enjeux suivants :

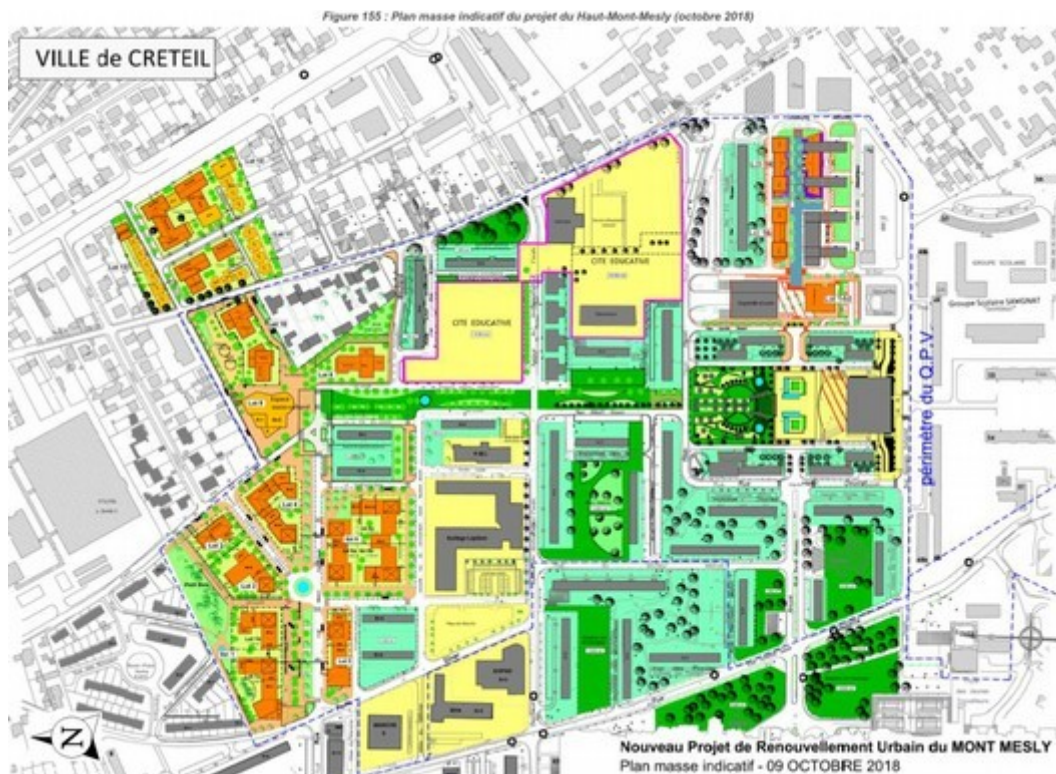
- offrir une meilleure qualité de vie aux habitants, en renforçant l'identité paysagère, en améliorant le cadre de vie et en participant à au désenclavement du quartier,
- apporter une plus grande mixité sociale avec une offre de logements diversifiée,
- dynamiser l'activité du quartier avec de nouveaux équipements publics et une offre commerciale de proximité.



Vue aérienne du site du projet du Haut du Mont Mesly (EI, première de couverture)
(vue vers le nord, avec au premier plan la médiathèque et la place de l'Abbaye)

1.3.2 Description du projet

Le projet de rénovation prévoit la construction de 69 370 m² de surface de plancher (SDP) de logements collectifs et individuels, d'équipements publics et de commerces, ainsi que des aménagements extérieurs (voies et espaces verts). Il inclut au préalable d'importantes démolitions.



*Plan masse indicatif du projet (source : étude d'impact, p 196)
(le nord est à gauche, l'absence de légende rend incertaine la lecture de ce plan : Les nouveaux immeubles de logement sont probablement ceux en orange vif)*

Le projet prévoit les constructions suivantes :

- 877 logements (p.208)⁴ soit 59 320 m² de surface de plancher (SDP) ⁵:
 - répartis dans quelques maisons de ville et principalement dans des bâtiments en R+3 et R+4 ;
 - dont 60 % en accession à la propriété (555 logements, avec un objectif de 30 % en accession sociale), 20 % en locatif intermédiaire (131 logements) et 20 % de locatif social (169 logements)
 - sur plusieurs secteurs au sein du périmètre de la ZAC : principalement sur la » partie nord-ouest du site (secteurs « Petit Bois » et « Cardinaud » autour de la rue Cardinaud) et sur sa partie nord-est (secteurs Martret et Boulard et secteur Camus qui borde la RD19 à l'emplacement de l'actuel groupe scolaire) et pour 53 logements sur sa partie sud-est (secteur de l'Allée du Commerce) ;
- des commerces (1 790 m² de SDP) : principalement la reconstruction de l'Allée du Commerce et quelques commerces en pieds d'immeubles aux abords du marché ;
- au nord du site la reconstruction de la halle de marché au- dessus de deux niveaux en sous-sols de parking public (120 places) ;

⁴ Sauf précision contraire, les pages citées sont celles de l'étude d'impact incluse dans le projet de dossier de création de la ZAC communiqué à la MRAe

⁵ Mais « environ 850 logements » p.192 pour « 70 000 m² de SDP environ » p 188 : rédactions à harmoniser

- Une « cité éducative » (6 500 m² de SDP) : déplacement à proximité du groupe scolaire Casalis du groupe scolaire Camus dont l'emprise est libérée pour des logements et construction d'une crèche multi-accueil de 60 berceaux avec un relais d'assistantes maternelles ;
- Un équipement socio-culturel (2 500 m² de SDP) en R+3, regroupant des structures existantes (Maison de la solidarité, Maison de la jeunesse et de la culture et cinéma de la Lucarne)
- une maison des seniors (dimensions non précisées) à la place de l'actuelle Maison de la Solidarité ;
- Une salle polyvalente de quartier (350 m² de SDP) ;
- 120 places publiques (mentionnées ci avant) sous la halle de marché et 986 places en sous-sol d'immeubles⁶ pour lesquelles le nombre de niveaux et la profondeur des sous-sols ne sont pas précisés.

La reconstruction de l'Allée du Commerce (dernière phase du projet) a fait l'objet d'un schéma d'intention présenté p 207 dans l'étude d'impact. L'étude d'impact précise que « *le schéma d'intention ne répondant pas suffisamment aux enjeux du quartier durable, une nouvelle étude pourrait être conduite afin d'élaborer un autre projet, plus ambitieux, permettant une intégration plus harmonieuse au quartier, en lien avec la restructuration de la Place de l'Abbaye. Ce nouveau projet se déclinerait autour d'une nouvelle offre diversifiée de logements, de commerces et d'activités de proximité.* »

La MRAe note que cette composante du projet ne répond pas suffisamment aux enjeux d'un quartier durable, et que les raisons de ce constat ne sont pas explicitées dans l'étude d'impact. Ainsi l'étude d'impact, l'avis de la MRAe puis la consultation du public avant la création de la ZAC porteront sur une variante d'une partie du projet qui *in fine*, comme l'indique l'étude d'impact, ne devrait pas être retenue.

La MRAe recommande d'actualiser l'étude d'impact quand le projet d'aménagement de l'Allée du Commerce aura été défini et de mettre cette actualisation à la disposition du public

Les aménagements extérieurs programmés sont les suivants :

- 6 nouvelles voies afin de desservir les nouveaux îlots de logements, mise en double sens de circulation de la rue du Commandant Joyen Boulard (voie est/ouest actuellement en sens unique), et élargissement de la rue Saint-Exupéry ;
- un grand mail piétonnier et paysager nord-sud, de la place de l'Abbaye au sud jusqu'au futur équipement socio-culturel au nord, reliant les grands équipements du quartier (médiathèque, collège, cité éducative,...) ;
- des nouveaux mails piétonniers et cyclables aux abords des nouvelles constructions ;
- restructuration et réaménagement paysager de la place de l'Abbaye ;
- création de deux parcs publics, parc Métivet et parc à l'emplacement de l'actuelle Maison de la Jeunesse et de la Culture (superficies non précisées) et restructuration du square « Petit Bois » (3 300 m²) ;
- au moins 210 places de parking publics aériens (190 places dans les secteurs de nouveaux logements ; 20 places près de l'Allée du commerce ; un dépose minute près de la crèche).

Le projet inclut des démolitions préalables importantes (EI p.223) :

- 9 immeubles totalisant 485 logements, dont 4 immeubles (218 logements) déjà démolis entre 2012 et 2015, et cinq immeubles (267 logements) restant à démolir après relogement des familles ;
- 19 locaux commerciaux ;

⁶ Selon le tableau de phasage du projet, p 208

- Maison de la jeunesse et de la culture, cinéma, Maison de la solidarité, école maternelle Casalis (sans précision sur l'étendue des démolitions), école primaire Camus en totalité.

La durée des travaux est estimée à une dizaine d'années, avec 4 phases de livraison des immeubles de logements, entre 2022 et 2024.

Certains éléments ne sont pas repris dans l'évaluation des coûts du projet (travaux de démolition à l'école Casalis, désamiantage de l'école Camus).

L'étude d'impact (contrairement au rapport de présentation) ne rappelle pas les interventions déjà réalisées dans le quartier du Mont-Mesly sur l'habitat (1420+907 logements réhabilités ou en cours de réhabilitation), l'aménagement et les équipements.

La MRAe recommande de préciser les travaux et aménagements déjà réalisés sur le site ainsi que la consistance du projet (notamment les démolitions, les sous-sols et les stationnements prévus)

1.4 La présentation de l'étude d'impact

La compréhension du document est rendue difficile par l'absence de légende pour de nombreux plans rendant leur interprétation hasardeuse à partir du seul texte voisin.

La programmation envisagée de la ZAC, document de synthèse reproduit p 208, est difficile à comprendre du fait de la réduction de la taille de ce document, de l'emploi de sigles qui ne sont pas explicités et de l'absence de lien avec les plans qui figurent par ailleurs dans l'étude d'impact.

La MRAe recommande d'illustrer l'étude d'impact avec des documents plus facilement exploitables (annotations claires, présence de légendes, formats plus lisibles).

2. L'analyse de l'état initial du territoire et les enjeux environnementaux du projet

Pour la MRAe, les principaux enjeux environnementaux à prendre en compte par ce projet sont :

- la pollution des sols ;
- la gestion des eaux (nappe, eaux pluviales et assainissement) ;
- les déplacements, les stationnements, et les nuisances associées aux déplacements motorisés (bruit, qualité de l'air) ;
- le paysage et le cadre de vie ;
- la biodiversité.

L'état initial précise que 964 ménages résidaient sur le Haut Mont-Mesly en 2006 (soit avant les démolitions engagées) regroupant 3042 personnes (p 67). Il fait également état de 655 logements (p 68). Ces deux chiffres paraissent difficilement compatibles et une clarification paraît nécessaire sur le nombre de logements et d'habitants présents dans le périmètre du projet avant les premières démolitions⁷.

La quasi-totalité des informations apportées sur les logements et la population comparent le quartier du Mont-Mesly à l'ensemble de la commune de Créteil et ne permettent pas

⁷ Le chiffre de 6 772 résidences principales indiqué p 70 dans un zoom sur le Haut Mont-Mesly correspond probablement à l'ensemble du quartier du Mont-Mesly. Les chiffres de 1 420 + 907 logements réhabilités figurant dans le rapport de présentation p 13 portent probablement sur un ensemble excédant le site du projet.

d'appréhender ces éléments pour le seul site du projet (Haut Mont-Mesly) ni sa spécificité par rapport au reste du quartier pouvant justifier que le projet porte sur cette partie du grand ensemble.

La MRAe recommande de clarifier et si possible d'approfondir les informations apportées sur le parc de logements et sur la population résidant sur le site du projet avant les premières démolitions.

a) Les sites et sols pollués

L'étude d'impact constate l'absence de site pollué recensé dans les bases de données BASOL et BASIAS⁸ sur le secteur du projet, et présente une carte des sites répertoriés à proximité, sans en faire l'analyse. La MRAe note qu'une dizaine de sites sont répertoriés dans la base de données BASIAS (dont un ancien garage à quelques mètres des limites du projet) et que deux sites de pollution sont présents dans un périmètre de 700 m autour du cœur du projet.

L'étude d'impact présente les conclusions d'un diagnostic de pollution des sols (de 2014) qui ne couvre qu'une partie réduite du site (parcelle Rue du Petit Bois – Rue Henri Cardinaud) où des démolitions sont intervenues. Ce diagnostic conclut à de légères anomalies dues aux métaux lourds et à la nécessité d'évacuer les remblais en installation de stockage de déchets inertes (ISDI, Classe III) et partiellement en classe II. L'étude d'impact précise p 168 que « *les autres secteurs d'études pourront également faire l'objet de diagnostic de pollution des sols.* »

L'étude ne justifie pas les raisons de la délimitation de la zone d'investigation ni le choix de limiter les profondeurs des sondages.

La présence constatée localement d'anomalies en métaux lourds, alors que le projet comporte notamment la relocalisation d'un groupe scolaire, la réalisation d'une crèche et l'aménagement d'espaces verts, justifie pour la MRAe un approfondissement de l'état des lieux sur la pollution des sols en mettant notamment en œuvre les dispositions de la circulaire du 8 février 2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles.

La MRAe recommande de procéder à une analyse de la pollution des sols portant sur l'ensemble du site du projet et de s'assurer de la compatibilité des sols en place avec les usages projetés, en particulier au droit des établissements accueillant des populations sensibles (école, crèche) ainsi que des espaces verts projetés

b) Les zones humides, la gestion des eaux pluviales

L'étude d'impact indique (p 134) que le site, dans sa partie nord-est actuellement occupé par le groupe scolaire Camus, intercepte une enveloppe de classe 3 de la cartographie des enveloppes d'alerte de zones humides publiée par la DRIEE⁹. L'absence de végétation spontanée sur ce secteur a été constatée. Des investigations pédologiques ont été réalisées¹⁰ et l'analyse conclut en la présence de sols remaniés, sans trace d'hydromorphie et donc à l'absence de zone humide.

⁸ BASOL : Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif

BASIAS : Base de données des anciens sites industriels et activités de services

⁹ Les zones humides de classe 3 correspondent à des secteurs pour lesquels les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser.

¹⁰ Conformément à la note technique du 26 juin 2017 relative à la caractérisation des zones humides

L'étude d'impact indique que le site est actuellement très imperméabilisé, mais ne quantifie pas cette imperméabilisation, ce qui rend ensuite difficile l'appréciation de l'effet du projet sur le ruissellement des eaux pluviales .

c) Les déplacements et les pollutions et nuisances associées aux déplacements motorisés

Les transports collectifs

L'étude d'impact présente les transports en commun desservant la ville de Créteil, à savoir : trois stations de RER et de métro et plus de 15 lignes de bus. Le site est concerné directement par la station Créteil Préfecture de la ligne 8 du métro située à 500 mètres du projet et par 6 lignes de bus (104, 117, 181, 217, 281 et 308).

Les projets de transport inter-banlieue, participant à l'accessibilité de la ville, sont également présentés :

- sur le site, le terminus place de l'Abbaye, du projet de bus Est Trans Val de Marne (TVM) (sans indication de la date prévue de mise en service, qui était initialement prévue en 2017 : cf p 103) ;
- à 2 km, la gare de Créteil L'Echat pour la future ligne 15 du Grand Paris Express (prévue en 2025) ;
- à 1 km, la station Créteil-Pointe du Lac pour le futur Téléval, transport par câble, de type téléphérique (prévu en 2023).

Les circulations routières

La ZAC est accessible par la RD1 à moins de 1 km à l'ouest et par la RD19 à moins de 1 km à l'est. La ZAC est desservie par les rues Georges Duhamel au sud, la rue Juliette Savar à l'ouest, les rues Henri Cardinaud et la rue Charrier au nord, et la rue de Brie à l'est.

L'étude du trafic (véhicules légers et poids lourds, comptages réalisés en 2015) figurant dans l'étude d'impact présente une incohérence : les trafics moyens journaliers annoncés en véhicules/heure sont plus de 10 fois plus élevés que les relevés en heure de pointe. Sur certains axes, le trafic atteindrait en moyenne 8 000 véhicules/heure (page 96 de l'étude d'impact), ce chiffre paraît très important¹¹.

L'étude affirme que les circulations sont fluides mais ne présente pas de comparaison entre les capacités théoriques des voies et les comptages réalisés. Les comptages sur la rue Henri Matisse qui donne accès au site du projet à partir de la RD1 (plus de 5 000 véhicules/jour dans un sens) sont importants pour une voie avec feux et rétrécissement en 2 x 1 voie : il n'est donc pas impossible que la rue soit proche du seuil de saturation en heure de pointe.

La cohérence des données de trafic automobile mérite d'être vérifiée.

Les circulations douces

L'étude d'impact constate que les cheminements piétons sont généralement confortables et en bon état le long des axes de desserte secondaire. En revanche, les voies de desserte locale présentent un état dégradé et sont encombrées par du stationnement illicite, ce qui se traduit par la constitution de chemins plus courts pour les piétons à travers des espaces verts, qui s'en trouvent dégradés.

Aujourd'hui, peu d'aménagements cyclables existent sur le secteur.

L'étude d'impact indique également que le secteur propose peu d'aménagements pour les personnes à mobilité réduite (PMR) et que certaines traversées de voie ne répondent pas aux normes applicables.

¹¹ Il est possible qu'une erreur de rédaction ait porté sur l'unité retenue pour présenter les trafics journaliers, ces chiffres étant probablement à lire en véhicules/jour.

Le stationnement

Une demande plus importante que l'offre en matière de stationnement a été relevée, et de nombreux stationnements illicites ont été dénombrés.

Sur la base d'une étude de stationnement très documentée, l'étude d'impact indique que le taux d'occupation global en journée des places de stationnement sur l'ensemble du site d'étude, pour la plupart d'usage non réglementé, s'élève à 93 %, dont 11 % de stationnement illicite. Toutefois, il existe une disparité entre la partie nord du site d'étude (stationnement résidentiel dominant), et la partie sud où la saturation est observée (stationnement également lié aux équipements et aux services) .

Le bruit

La partie relative au bruit de l'état initial de l'étude d'impact est de bonne qualité. Elle comporte des campagnes de mesures pertinentes et bien illustrées complétées d'un modèle numérique permettant de quantifier l'ambiance sonore dans la zone. Il apparaît que les niveaux sonores dans la zone d'étude varient de 52 à 63,4 dB(A) pour la période diurne et de 46,4 à 57,2 dB(A) pour la période nocturne correspondant à une ambiance sonore urbaine modérée à relativement calme.

Deux ambiances sonores se distinguent dans le quartier du Haut Mont-Mesly. Plus on s'éloigne des axes de voiries secondaires (avenue P. Casalis, rue J. Savar, rue de Brie et avenue G. Duhamel), plus l'environnement sonore est calme. À proximité des axes secondaires (RD19 classé en catégorie 4¹²), les niveaux sonores de jour sont compris entre 60 et 65 dB(A) correspondant à un environnement sonore modéré.

La qualité de l'air

L'étude d'impact est très succincte sur cet enjeu. Elle présente un tableau (non légendé) dressant un « bilan des émissions annuelles pour la commune de Créteil », puis un commentaire fondé sur l'indice Citeair. Sur l'ensemble de la commune, la qualité de l'air est relativement bonne, avec 286 jours où l'indice Citeair est faible ou très faible. Elle note que les secteurs les plus émetteurs sont le résidentiel et le tertiaire, ainsi que le trafic routier.

Cette approche méthodologique concernant la qualité de l'air est insuffisante, les analyses et résultats présentés ne permettant pas d'avoir une qualification pertinente de l'enjeu sur le site et un état initial exploitable. Pour la MRAe, la qualité de l'air doit, être présentée à l'aide de mesures de concentrations volumiques de polluants ciblés afin d'être comparée aux valeurs de référence sanitaires. Ces mesures permettent de déterminer les éventuels polluants problématiques. Il convient ensuite, le cas échéant, d'identifier leurs origines et les moyens de réduire l'exposition à ces polluants dans le projet.

La classification de cet enjeu comme « faible » ne peut être justifiée par les seuls éléments produits, à savoir le bilan des émissions annuelles pour l'ensemble de la commune de Créteil (estimations faites en 2014 pour l'année 2012). Des données plus récentes sont par ailleurs en la matière disponibles¹³.

Des mesures sur site paraissent nécessaires

¹² Une voie classée en catégorie 4 du classement sonore des infrastructures routières institue une servitude sur une bande de 30 mètres de part et d'autre de la voie. (listes fixées par les arrêtés N° 108 et N°0109 du 20 mai 2003, n° 2005-DDE-SEPT-085 du 28 février 2005 et N°2005-DDE-SEPT-0331 du 20 décembre 2005 relatifs aux classements sonores des infrastructures de transport terrestre sur la commune de Créteil et dans le département du Val de Marne)

¹³ Airparif a publié des rapports plus récents : « qualité de l'air en 2013 dans le Val-de-Marne » en octobre 2014, « Surveillance et information sur la qualité de l'air dans le Val-de-Marne en 2014 » en octobre 2015 et « émission de polluants atmosphériques et de gaz à effet de serre – Val-de-Marne – données 2012 » en février 2016.

La MRAE recommande de compléter par des mesures in situ, l'état initial de la qualité de l'air sur le site du projet .

d) Le paysage et la biodiversité

L'étude d'impact illustre avec des photographies la diversité des espaces publics et note le fort caractère paysager du site, sans toutefois en fournir une analyse paysagère détaillée

Les espaces libres, nombreux, sont plantés d'arbres qui atteignent la hauteur des constructions courantes et offrent un cadre végétal de qualité.

La MRAe recommande de compléter l'étude d'impact par une analyse paysagère du site, au regard notamment des espaces verts et alignements d'arbres existants et de l'ambition du projet de renforcer son identité paysagère.

L'étude d'impact fait état de la richesse de la ville de Créteil en espaces verts et aquatiques et de ses éléments de la trame verte et bleue, dont une zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) de type I « friche du lac de Créteil » à l'ouest du lac de Créteil.

Elle souligne l'importance des espaces verts du site : nombreux espaces publics (squares, voies plantées, parterres), espaces végétalisés en cœur d'îlot ou de résidences, auxquels s'ajoutent quatre hectares en friche depuis 2015 suite à des démolitions.

Dans l'aire d'étude, le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) n'identifie aucun élément participant à la trame verte et bleue de l'Ile-de-France. L'étude d'impact ne comporte pas d'analyse des continuités écologiques à l'échelle locale.

L'étude d'impact précise que, la zone d'étude étant située en zone urbaine, elle n'abrite pas d'espaces végétalisés « naturels ». Elle s'appuie sur des visites de terrains (2015) et des photographies pour conclure, au regard du site et de son caractère fortement anthropisé, à l'absence de flore et de faune remarquables. La biodiversité spécifique du site n'est cependant pas répertoriée en l'absence d'inventaire de terrain.

La MRAe recommande de compléter l'étude d'impact par une analyse de la biodiversité présente, notamment dans les espaces verts et les friches qui seront impactés par le projet et de décliner à l'échelle du projet les éléments d'analyse produits à l'échelle de la commune pour les continuités écologiques.

e) Les risques naturels

Le site du projet est peu sensible au risque de remontée de nappe, la nappe étant localisée par des études géotechniques entre 4,4 et 7,3 mètres. L'étude d'impact précise que le niveau de la nappe peut interférer avec le projet (parkings en sous-sol).

L'étude d'impact identifie des enjeux liés à l'aléa fort de retrait gonflement des argiles et confirmé par le classement du site en zone B1 (aléa fort) du plan de prévention du risque de mouvements de terrain et indique que des études géotechniques préalables seront menées ultérieurement et des prescriptions spécifiques édictées pour les bâtiments.

f) Les risques industriels et technologiques

L'étude d'impact mentionne le risque lié au transport de matières dangereuses sur la RD19 en bordure nord-est du site du projet.

3. La justification du projet et l'analyse des impacts environnementaux et des mesures pour les éviter, réduire ou compenser

3.1. Justification du projet retenu

Les éléments mis en avant dans l'étude d'impact pour justifier le projet sont essentiellement d'ordre socio-économique, et résultent de l'objectif de renouvellement urbain poursuivi : diversification des logements et densification, nouvelle offre commerciale, modification de l'offre de service public. L'historique du projet est présentée. Le renforcement de l'identité paysagère du site, la facilitation et la sécurisation des modes de déplacements sont également mis en avant. Ces enjeux sont correctement exposés dans l'étude d'impact.

L'étude d'impact ne présente pas les variantes d'aménagement qui ont pu être envisagées, sauf pour la localisation du groupe scolaire Camus, et les raisons du choix opéré, eu égard notamment aux enjeux environnementaux et sanitaires, alors qu'en application de l'article R.122-5 alinéa II-7° du code de l'environnement, l'étude d'impact doit présenter « *une description des solutions de substitution raisonnables qui ont été examinées par le maître d'ouvrage, en fonction du projet proposé et de ses caractéristiques spécifiques, et une indication des principales raisons du choix effectué, notamment une comparaison des incidences sur l'environnement et la santé humaine* ».

3.2. Les impacts du projet et les mesures proposées par le pétitionnaire

Le projet comporte la démolition de 483 logements et la construction de 877 logements pour l'essentiel (824) dans la partie nord du site, le reste étant construit le long de l'Allée du Commerce (53). L'accroissement du nombre de logements et de la population et la densification du nombre de logements porte essentiellement sur la partie nord du site (étendue aux emprises de l'actuel groupe scolaire Camus). Une quantification de cette « densification maîtrisée » par rapport à l'existant avant les premières démolitions paraît nécessaire pour bien appréhender à la fois les impacts du projet et la population concernée.

La MRAe recommande de quantifier la densification qui sera opérée par le projet dans sa partie nord.

a) Les sites et sols pollués

Comme indiqué au § 2a ci avant la pollution des sols n'a pas été analysée sur l'ensemble du site. Au regard de l'implantation d'espaces publics et d'établissements accueillant des populations sensibles, l'enjeu de la pollution de sols nécessite des approfondissements

La MRAe recommande de compléter l'évaluation des incidences du projet sur l'exposition à des sols pollués, de justifier l'emplacement retenu pour la crèche et l'école Camus et au besoin de présenter les mesures retenues pour éviter ou réduire une éventuelle exposition des populations sensibles à ces risques.

b) La gestion des eaux

L'étude d'impact présente la compatibilité du projet avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Seine Normandie 2016-2021¹⁴ et avec le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Marne Confluence (qui concerne une partie seulement du projet) ainsi que la prise en compte du schéma régional de cohérence écologique (SRCE). Toutefois, l'analyse reste très succincte et consiste à lister les dispositions de ces documents.

¹⁴La MRAe attire l'attention sur l'annulation du SDAGE 2016-2021 par décision du tribunal administratif du 19/12/2018 : le SDAGE antérieur est désormais opposable

L'étude d'impact indique qu'une étude hydraulique sera réalisée pour définir les moyens les plus adaptés de gestion des eaux pluviales durant les travaux, puis en phase opérationnelle, et qu'un programme d'études sera engagé pour définir le projet d'assainissement.

D'importantes modifications, seront opérées dans le cadre du projet sur les réseaux d'eau potable, et de défense incendie.

L'étude d'impact identifie que des rabattements de nappe seront sans doute nécessaires en phase chantier et que la réinjection en nappe sera privilégiée.

L'éventuel effet barrage des nouvelles constructions sur l'écoulement des eaux souterraines n'est pas abordé dans l'étude d'impact.

L'étude d'impact prévoit une imperméabilisation de 70 % de l'emprise du projet, mais le taux actuel d'imperméabilisation n'étant pas précisé dans l'étude d'impact, il est difficile d'apprécier son évolution. Un projet de rénovation urbaine ne doit pas pour la MRAe conduire à une augmentation des volumes globaux de ruissellement rejetés aux réseaux de collecte mais au contraire à leur réduction.

L'étude d'impact précise que des études sont en cours pour la gestion des eaux pluviales tant pour la phase travaux que pour la phase exploitation et que des techniques de gestion alternatives des eaux pluviales (noues enherbées, bassins de rétention) sont prévues. Il est indiqué que des rejets d'eaux pluviales à débit régulé sont également prévus dans le réseau.

La carte du bilan de l'infiltrabilité en sous-sol issue du zonage pluvial départemental montre que ce secteur est situé dans une zone où l'infiltration n'est *a priori* ni souhaitable ni recommandée.

Par ailleurs, le territoire du Val-de-Marne est classé par le ministre chargé de la santé au niveau 1 du plan anti-dissémination de la dengue, du chikungunya et du zika par le moustique tigre (*Aedes albopictus*) depuis le 20 novembre 2015.

Les maîtres d'ouvrage, puis les maîtres d'œuvre et entrepreneurs de travaux publics et privés doivent prendre toutes les mesures pour éviter la création de gîtes larvaires ou les supprimer le cas échéant, conformément à l'arrêté préfectoral n° 2018/1846 du 29 mai 2018.

Au vu de ces éléments, des compléments sont attendus sur l'imperméabilisation des sols et la gestion des eaux pluviales .

La MRAe recommande d'approfondir l'analyse de la gestion des eaux pluviales, et des mesures prises pour limiter l'impact du ruissellement induit par le projet .

Le dossier indique que certains programmes qui seront réalisés dans le cadre du projet sont susceptibles de devoir faire l'objet de dossiers loi sur l'eau au titre des articles L214.1 à L214.6 du Code de l'Environnement.

Or pour la MRAe, un dossier global doit être déposé pour l'ensemble du projet, en incluant les parties publiques et les parties privées dans le périmètre de la ZAC .

Compte tenu de la surface du projet (35 ha), le dossier serait *a minima* soumis à autorisation environnementale au titre de la rubrique 2.1.5.0¹⁵. Sont également

¹⁵ Rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature des installations, ouvrages, travaux et activités (IOTA) : rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le

potentiellement concernés par l'établissement d'un dossier d'autorisation environnementale, les piézomètres implantés sur le site, les prélèvements d'eaux souterraines et la réinjection d'eaux souterraines.

c) Les déplacements et les nuisances et pollutions associées aux déplacements motorisés

Le développement des transports collectifs (notamment des transports inter-banlieue) attendus sur la commune, et plus particulièrement sur le site du projet et à ses abords, sont susceptibles de faciliter les déplacements des habitants du quartier du Haut du Mont-Mesly.

Le projet, à travers un nouveau maillage des itinéraires dédiés, favorisera les modes actifs de déplacement. Le projet comporte des aménagements cyclables (mail et voie partagée) mais l'étude d'impact ne présente pas de création de stationnement pour les vélos. Il convient de compléter l'étude d'impact sur ce point.

Le projet améliorera l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR). Toutefois, le stationnement illicite est susceptible de perdurer et, par conséquent, de limiter cette accessibilité.

L'étude d'impact prévoit un trafic de plus de 2 000 véhicules supplémentaires générés par jour par le projet. Elle conclut que les infrastructures routières sont suffisantes pour absorber cette augmentation, alors qu'elle prévoit une augmentation de 11 % du trafic sur la rue Henri Matisse. Il conviendrait d'affiner cette affirmation, car la capacité de la rue Henri Matisse paraît limitée et devoir le rester (cf supra).

L'étude d'impact indique que des effets positifs sur la limitation des déplacements par véhicules particuliers sont attendus des aménagements de parcours piétonniers et cyclables, sans présenter une analyse précise de cette évolution. Les schémas fournis dans l'étude d'impact, trop petits et non légendés, ne sont pas exploitables (EI p.234 et 236).

Les déplacements, notamment automobiles autour de la cité éducative (école et crèche) ne sont pas analysés, de même que l'impact éventuel des bruits extérieurs induits par ces déplacements sur les populations sensibles fréquentant ces établissements.

La MRAe recommande d'approfondir l'analyse des déplacements routiers générés par le projet notamment aux abords de la cité éducative.

L'environnement sonore après réalisation du projet à l'horizon 2025 présente, selon l'étude de bruit réalisée, des niveaux sonores élevés en période diurne au droit des bâtiments qui seront situés en bordure de la rue de Brie et de la RD19 (supérieur à 65 dB(A)). Pour les autres nouveaux bâtiments, l'environnement sonore restera modéré avec des niveaux sonores en période diurne inférieurs à 65 dB(A).

Il apparaît ainsi, au vu de l'étude d'impact que la réalisation du projet générera des niveaux sonores supérieurs à la situation actuelle. La principale mesure de réduction proposée est d'adapter l'isolation acoustique des bâtiments, ce qui présente des limites dans la mesure où, fenêtres ouvertes, ou dans l'espace public les nuisances peuvent rester importantes.

Une autre implantation des bâtiments concernés, en bordure de la rue de Brie et de la RD19, susceptible de réduire l'exposition au bruit, mérite pour la MRAe d'être envisagée, en particulier lorsqu'il s'agit de logements.

projet, étant :

1° Supérieure ou égale à 20 ha (A) ;

2° Supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha (D).

Aucune prévision ou modélisation de la qualité de l'air une fois le projet réalisé n'est présentée dans l'étude d'impact. Celle-ci considère que comme il « *s'inscrit dans un secteur déjà urbanisé, le projet aura un impact faible* ». Or pour la MRAe l'augmentation globale du trafic automobile sur les voies existantes est susceptible d'entraîner une détérioration locale de la qualité de l'air à la quelle une population accrue serait exposée.

La MRAe recommande d'approfondir l'étude de la qualité de l'air une fois le projet réalisé, notamment au regard de la nouvelle population accueillie, de caractériser l'éventuel impact du projet et de présenter le cas échéant les mesures d'évitement ou de réduction de cet impact.

Le projet prévoit la construction de nouveaux espaces de stationnement et des déposes minute qui devraient contribuer à réduire les problèmes de stationnements illicites. Néanmoins, ces problèmes ont été majoritairement observés sur la partie sud du projet où seules 20 nouvelles places sont prévues Allée du Commerce ainsi que quelques déposes minute

La MRAE recommande d'approfondir l'étude d'impact sur les besoins de déplacement induits par le projet, sur les offres de transport public et de stationnement prévues et sur les mesures retenues pour prévenir le stationnement illicite.

La contribution du projet à la lutte contre le changement climatique

Le quartier est déjà actuellement raccordé au réseau de chaleur urbain.

L'étude d'impact conclut à la pertinence économique et environnementale du maintien de la solution de raccordement au réseau de chaleur urbain de Créteil (SCUC société de chauffage urbain de Créteil -(chauffage et eau chaude sanitaire), sur la base d'une première approche de faisabilité technique et de comparatif technico-économique et environnemental, comparant divers scénarios de chauffage.

d) Le paysage, le cadre de vie et la biodiversité

L'étude d'impact affiche les ambitions du projet pour renforcer l'identité paysagère et le cadre de vie :

- améliorer la qualité des entrées du quartier et des dessertes des équipements, commerces et résidences ;
- résidentialiser les voies à vocation de dessertes résidentielles et les espaces verts d'usage privé en conservant le caractère paysager et ouvert du quartier ;
- créer de nouveaux espaces verts à usage public ;
- créer un maillage connecté pour assurer des continuités des routes, des voies piétonnes et des continuités paysagères ;
- recomposer des places publiques et les relier entre elles par des mails piétons.

L'étude d'impact conclut, sans l'étayer, à l'influence positive attendue du projet sur le caractère paysager du quartier, en particulier grâce à la création de deux parcs et au réaménagement d'un troisième, et à la création d'un grand mail piétonnier et paysager. L'étude d'impact indique que des prescriptions architecturales et paysagères seront définies dans le cadre de la ZAC pour les différents lots, comportant notamment un projet paysager.

L'amélioration du cadre de vie et les espaces verts présents sur le site participent au cadre de vie des habitants du quartier à prendre en compte dans le projet de rénovation urbaine du Haut Mont-Mesly.

Un bilan quantitatif et qualitatif des espaces verts publics et privés avant les premières démolitions et au terme de la réalisation du projet apparaît à la MRAe nécessaire pour apprécier cette amélioration.

Une information sur le parti retenu pour le traitement des toitures mérite également d'être apportée (contribution à l'évaporation des eaux pluviales, lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur, ou implantation de capteurs solaires pour produire de la chaleur ou de l'électricité).

La MRAE recommande de détailler le parti paysager du projet et d'approfondir l'analyse de l'impact du projet sur l'amélioration du cadre de vie des habitants, notamment sur les espaces verts publics et privés.

L'étude d'impact affiche pour le projet un enjeu de conservation ou de restauration de corridors écologiques et ambitionne de favoriser la trame verte de la ville, en lien également avec les autres projets de rénovation urbaine à Créteil. Cependant, comme déjà indiqué à propos de l'état initial, elle n'apporte pas de précisions sur les composantes actuelles de la trame verte (sur le site d'étude et en lien avec la trame verte de la ville) Elle n'apporte pas d'éléments sur la contribution à la concrétisation de cette ambition des aménagements envisagés (notamment du mail paysager et des 3 parcs).

Un « débroussaillage » des secteurs en friche est prévu, sans que l'impact éventuel de cette intervention sur la biodiversité ne soit analysé dans l'étude d'impact.

La MRAe recommande d'analyser l'éventuel impact du projet sur la biodiversité et sa contribution au renforcement des continuités écologiques.

e) Risques naturels

L'étude d'impact prend en compte l'aléa fort de retrait / gonflement des argiles sur le site, en annonçant la réalisation, d'une étude géotechnique pour définir des prescriptions particulières en phase travaux.

La MRAe recommande de présenter dans l'étude d'impact l'étude géotechnique prévue et les mesures éventuelles retenues au vu de cette étude pour éviter ou réduire les conséquences du retrait/gonflement des argiles.

f) La phase de travaux

L'étude d'impact indique les mesures prises pour limiter l'impact des travaux, dans l'ensemble assez générales et peu contextualisées aux caractéristiques particulières du projet .

Les nuisances sonores engendrées par le passage des camions d'évacuation des déchets de démolition et les engins de travaux publics est identifié . L'enjeu est considéré comme faible. L'engagement de ne réaliser le chantier qu'entre 8h00 et 18h00 en semaine (en gardant l'option complémentaire de réduction de ces plages horaires si besoin) apparaît pertinent.

Les effets temporaires en phase chantier sur la ressource en eau et les milieux naturels sont identifiés par l'étude d'impact et des mesures d'évitement ou de réduction sont proposées.

L'étude d'impact précise les perturbations prévisibles provoquées par les gaz, poussières et odeurs émis pendant la phase chantier, et prévoit des mesures d'évitement et de réduction (notamment arrosage des poussières, bâchage des camions).

Le projet inclut d'importantes démolitions, susceptibles d'avoir des impacts en termes de déplacements et de qualité du cadre de vie des habitants. Les nuisances liées aux démolitions des 5 immeubles (267 logements) font l'objet d'un chapitre spécifique, qui mentionne les mesures générales applicables à cette phase des travaux, et celles spécifiques liées à la présence potentielle d'amiante et de plomb. Cependant, l'étude d'impact ne contient ni diagnostic amiante, ni diagnostic plomb.

L'étude d'impact mentionne un volume de 70 000 m³ de béton issus de la démolition des immeubles d'habitation, sans préciser ni le volume des autres déchets issus de cette démolition ni le volume des déchets issus des autres démolitions (école Camus, commerces de l'Allée du commerce et leurs réserves, Maison de la Jeunesse et de la Culture, voiries actuelles).

Le volume et la nature des déblais et des remblais liés à la mise en place des sous-sols ne sont pas estimés.

La MRAe recommande de quantifier les différents produits des démolitions en précisant leur destination (en particulier en présence d'amiante ou de plomb) et les déblais et remblais nécessaires à la réalisation du projet.

Les nuisances liées aux travaux sur les équipements publics accueillant des populations sensibles, les écoles et la crèche, à proximité de zone de démolition et ou de construction, sont jugées très faibles dans l'étude d'impact, sans s'appuyer sur une analyse détaillée.

La MRAe recommande d'approfondir l'analyse de l'impact des travaux, notamment des démolitions, sur le cadre de vie des habitants et des usagers, en particulier pour les populations sensibles (équipements de la petite enfance et scolaires), et de présenter les éventuelles mesures retenues pour les éviter ou les réduire

g) Le cumul des projets

L'étude d'impact fait état des impacts cumulés éventuels avec d'autres projets de rénovation urbaine (dont un achevé) et de projets d'infrastructure de transport : rénovation urbaine des Bleuets ; rénovation urbaine du Petit Pré-Sablères ; Téléal TVM Est ; Grand Paris Express.

L'étude d'impact insiste sur les effets positifs d'ensemble de ces projets pour le cadre urbain dans son ensemble, en apportant une réponse aux dysfonctionnements socio-économiques observés actuellement, notamment avec l'amélioration de l'offre de l'habitat et la densification du bâti, le désenclavement et la mixité des quartiers, la réorganisation de la voirie et des espaces publics, l'amélioration de l'offre de transports publics et sécurisation des modes de déplacement doux.

Des précisions méritent d'être apportées sur la localisation et le calendrier prévisionnel de réalisation de ces différents projets, notamment de rénovation urbaine, pour mieux apprécier leurs impacts cumulés en phase de chantier.

h) L'estimation des mesures et leur suivi

L'étude d'impact présente une estimation financière de l'ensemble du projet, mais ne précise pas les coûts des mesures adoptées pour supprimer réduire ou compenser l'impact du projet sur l'environnement.

Le suivi des mesures fait l'objet d'une liste d'intentions, sans définition précise de leur contenu opérationnel.

La MRAe recommande de préciser le coût des mesures environnementales et les modalités de leur suivi.

4. L'analyse du résumé non technique

L'objectif du résumé non technique est de donner à un lecteur non spécialiste une vision synthétique de tous les sujets traités dans l'étude d'impact.

Le résumé non technique aborde l'ensemble des thèmes traités dans l'étude d'impact, l'état initial, le projet, l'analyse des impacts et les mesures d'évitement, de réduction et de compensation prévues dans le cadre du projet. Il est richement illustré.

La présentation de l'état initial et des impacts dans un seul tableau est difficile à appréhender car les indications portées dans le tableau sont trop synthétiques.

5. Information, consultation et participation du public

Le présent avis doit être joint au dossier de participation du public par voie électronique.

Conformément à l'article L.122-1 du code de l'environnement, le présent avis de l'autorité environnementale devra faire l'objet d'une réponse écrite de la part de l'EPT qui la mettra à disposition du public par voie électronique au plus tard au moment de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L.123-19 du même code. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment l'EPT envisage de tenir compte de l'avis de la MRAe, le cas échéant en modifiant son projet.

L'avis de l'autorité environnementale est disponible sur le site Internet de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France.

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale,
son président délégué,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jean-Paul Le Divenah', written over a faint circular stamp.

Jean-Paul Le Divenah



ÉTUDE D'IMPACT

Projet de rénovation urbaine Haut Mont-Mesly

Commune de Créteil,

Mémoire de réponse suite à l'avis de la MRAe Île-de-France

21 Mars 2019



MAÎTRE D'OUVRAGE

RAISON SOCIALE
COORDONNÉES

Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA)

Europarc - 14 rue Le Corbusier
94046 Créteil cedex

INTERLOCUTEURS

Monsieur Philippe LENOIR

Chargé de mission urbanisme et aménagement

Direction de l'Aménagement, du Développement Economique et des Déplacements

SCE

COORDONNÉES

9 – 11 boulevard du Général de Gaulle

92120 MONTROUGE

Tél. 01.55.58.13.20

Fax. 01.55.58.13.21

Mél. paris@sce.fr

INTERLOCUTEUR

M. Geoffroy DODEUX »

Tél. 01.55.58.13.25

Mél. geoffroy.dodeux@sce.fr

Introduction

La MRAe Ile-de-France, dans le cadre de la procédure de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) relatif au projet de rénovation urbaine du Haut Mont-Mesly, a émis un avis sur l'étude d'impact.


Suite à cet avis, publié le 16 Janvier 2019., des réponses adaptées et des compléments d'informations, d'explications ou de démonstration sont apportés par SCE, dans le présent mémoire de réponse.

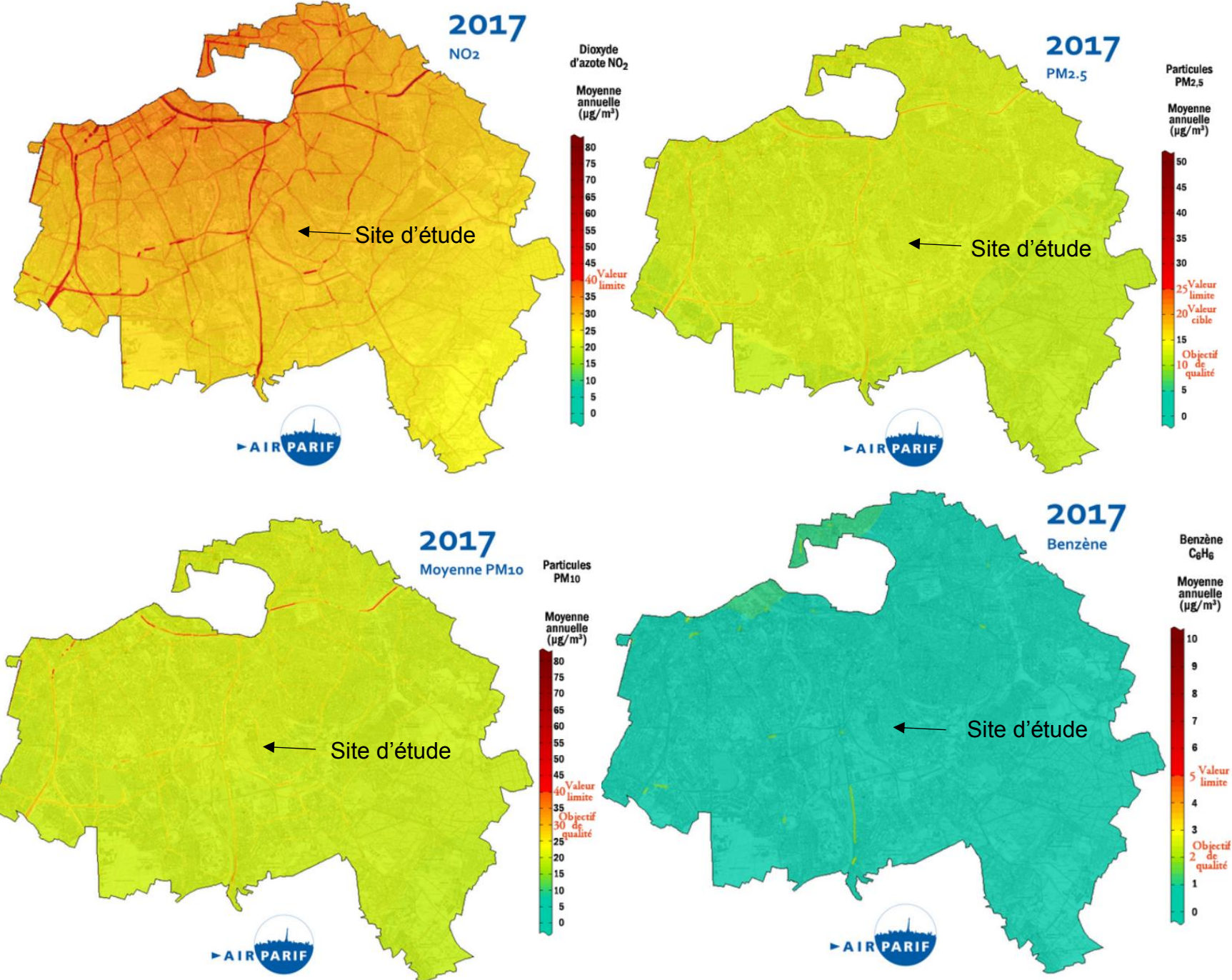


Réponses aux remarques formulées par la MRAe

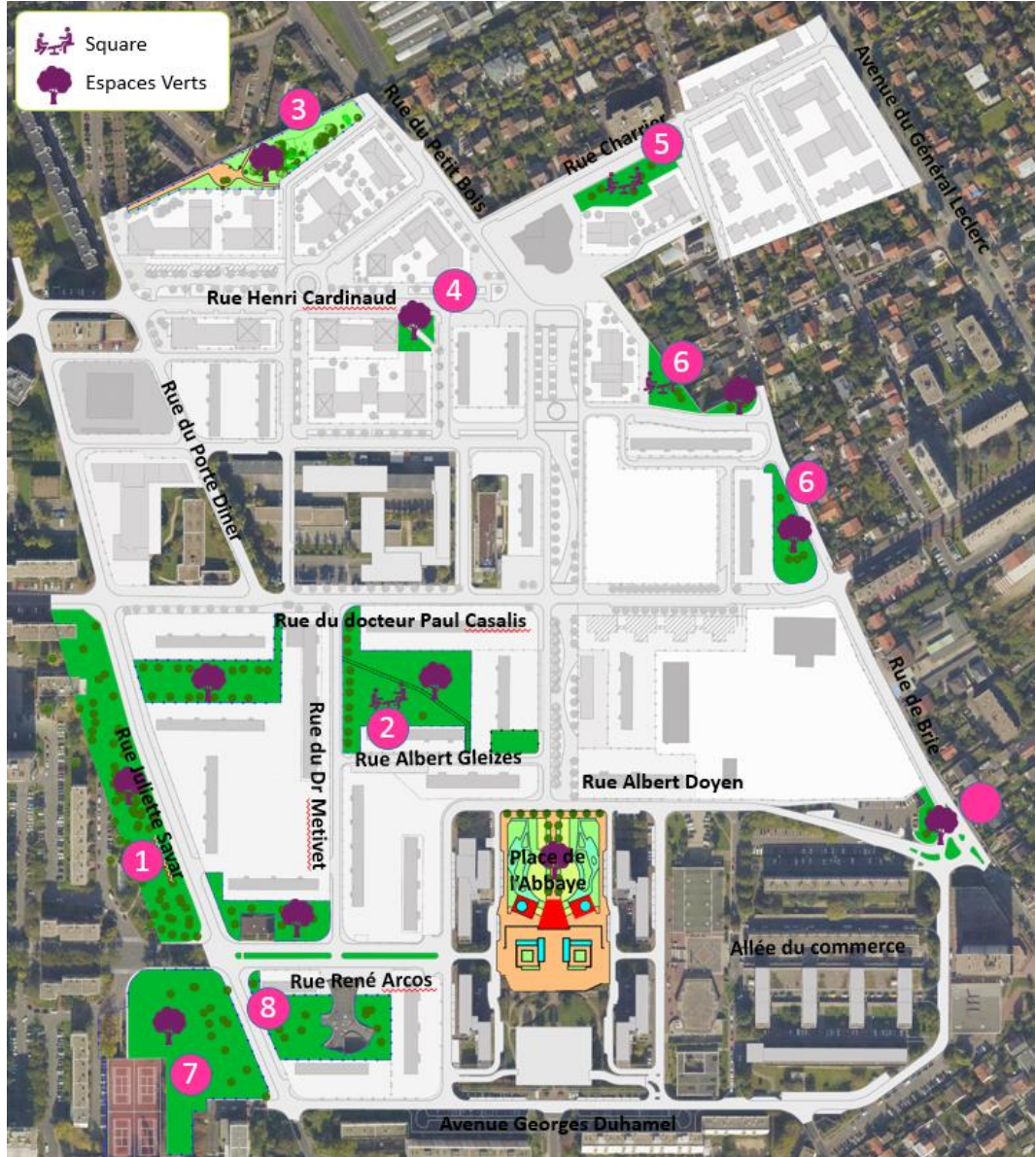
Commentaire de la MRAe sur l'étude d'impact	Réponses
<p>N°1 : La MRAe recommande d'actualiser l'étude d'impact quand le projet d'aménagement de l'Allée du Commerce aura été défini et de mettre cette actualisation à la disposition du public</p>	<p>Le secteur de l'Allée du Commerce va faire l'objet d'une étude spécifique permettant de mieux désenclaver le site, de favoriser son intégration harmonieuse dans le quartier, en lien avec la restructuration de la Place de l'Abbaye.</p> <p>Les objectifs du projet concernant ce secteur sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Réaliser une nouvelle offre de logements diversifiés pour respecter l'enjeu de mixité sociale ; ▶ Maintenir une offre commerciale d'hyper proximité et le service public de La Poste ; ▶ Aménager des locaux d'activités pour favoriser un développement économique local et des activités de soutien à l'auto-entrepreneuriat ; ▶ Conforter l'identité paysagère du quartier en aménageant de nouveaux espaces verts et des jardins partagés ; ▶ Réorganiser la trame viaire pour améliorer la desserte du secteur, faciliter les déplacements dans le quartier et développer les mobilités douces ; ▶ Requalifier l'entrée du quartier par la rue Doucet. <p>A ce stade des études, la programmation de l'Allée du Commerce n'est pas définie précisément.</p>
<p>N°2 : La MRAe recommande de préciser les travaux et aménagements déjà réalisés sur le site ainsi que la consistance du projet (notamment les démolitions, les sous-sols et les stationnements prévus)</p>	<p>Plusieurs aménagements ont déjà été réalisés sur site (hors PRU) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Rénovation de 875 logements sociaux (Créteil Habitat et Valophis Habitat) ; ▶ Rénovation de la rue Paul Casalis avec création d'une piste cyclable ; ▶ Reconstruction du Collège Laplace (Conseil départemental) ; ▶ Construction d'une médiathèque d'intérêt territorial ; ▶ Réaménagement des abords du marché pour améliorer l'offre de stationnement ; ▶ Construction d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes. <p>Le prévoit la démolition de 483 logements. 216 travaux de démolitions de logements ont d'ores et déjà été réalisés, 239 logements sont encore à démolir et par conséquent le relogement des ménages correspondant.</p> <p>Au sujet des stationnements, il convient de rappeler que dans le cadre du projet :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Toutes les nouvelles constructions auront des parkings en sous-sol ; ▶ Le stationnement en surface sera réorganisé par des opérations de résidentialisations et des réfections de voiries ; ▶ Un nouveau parking public sera créé au sous-sol du marché (pour les clients et les commerçants les jours de marché) ; ▶ La possibilité d'un parking en surface ou en sous-sol au niveau de l'espace socio-culturel sera étudiée dans le cadre de l'étude de programmation ; ▶ Un parking « minute » sera aménagé à l'entrée de la crèche pour les familles ; ▶ Application des règles du PLU : <ul style="list-style-type: none"> ■ 1 place de stationnement par logement ≤ 80 m² de surface de plancher ■ 1,5 places de stationnement par logement ≤ 100 m² de surface de plancher ■ 1,80 places de stationnement par logement au-delà <p>L'étude est complétée en ce sens.</p>

Commentaire de la MRAe sur l'étude d'impact	Réponses
<p>N°3 : La MRAe recommande d'illustrer l'étude d'impact avec des documents plus facilement exploitables (annotations claires, présence de légendes, formats plus lisibles).</p>	<p>Un tableau relatif à la programmation envisagée est présenté en annexe du présent mémoire sur une page A4 complète (cf. Annexe 1). Il est accompagné d'une description des sigles utilisés. Un plan masse détaillant le projet envisagé est présenté en annexe du présent mémoire, sur une entière page au format A4 (cf. Annexe 2). Il s'agit d'un plan facilement exploitable pour tout public.</p> <p>Ces éléments seront annexés au dossier d'étude d'impact dans le même format et comportant les mêmes descriptions.</p>
<p>N°4 : La MRAe recommande de clarifier et si possible d'approfondir les informations apportées sur le parc de logements et sur la population résidant sur le site du projet avant les premières démolitions.</p>	<p>Les principales caractéristiques socio-démographiques du périmètre du Quartier prioritaire de la Politique de la Ville (QPV) du Haut du Mont-Mesly sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Une population jeune ▶ Nombre de logements : 1 687 logements dont 90 % de logements sociaux ▶ Nombre de démolitions : 458 (216 démolis ante PRU, 239 prévus dans le projet) ▶ Nombre de construction de logement (hors allée du commerce) : 825 logements ▶ Nombre total de logements au terme du projet (hors allée du commerce) : 2 056 logements ▶ La catégorie socio-professionnelle la plus représentée dans le quartier est celle des employés et ouvriers. ▶ Le parc de logements se compose majoritairement d'appartements ▶ Un décrochage scolaire avéré ainsi qu'un faible niveau de formation ▶ Un secteur au profil familial particulièrement marqué ▶ Des ménages précaires <p>Par ailleurs, sur le secteur du Haut du Mont-Mesly, l'évolution de la population est stable voire négative puisqu'elle se trouve de 2008 à 2013 entre 0% et -2% par an.</p> <p>L'étude d'impact est complétée pour faire apparaître ces informations.</p>
<p>N°5 : La MRAe recommande de procéder à une analyse de la pollution des sols portant sur l'ensemble du site du projet et de s'assurer de la compatibilité des sols en place avec les usages projetés, en particulier au droit des établissements accueillant des populations sensibles (école, crèche) ainsi que des espaces verts projetés</p>	<p>Les bases de données BASOL et BASIAS ne recensent aucune potentialité ou aucun sol pollué sur le site d'étude. Par ailleurs, le diagnostic de pollution des sols déjà réalisé rue du Petit Bois et rue Henri Cardinau ne révèlent pas de contraintes particulières à d'éventuels risques sanitaires.</p> <p>L'analyse des photographies aériennes anciennes a permis de retracer l'historique du site et de son environnement. Avant 1965, l'actuel quartier du Mont-Mesly est occupé par des parcelles agricoles et quelques habitations individuelles. Dans les années 2000, le site était déjà occupé par des constructions de grands ensembles de logements collectifs et d'équipements. Quelques photographies aériennes retraçant l'historique du site sont présentées ci-après.</p> <p>La reconstruction du groupe scolaire Camus s'effectuera sur le secteur des Emouleuses. Plus précisément, le groupe scolaire sera aménagé sur l'emprise actuelle d'un espace vert et de quelques places de parking résidentielles. La création des 2 nouveaux espaces verts s'effectuera sur l'emprise de l'actuelle MJC et sur la rue René Arcos, ou des espaces végétalisés sont déjà présents. Les autres espaces verts projetés sont déjà présents sur sites et seront requalifiés.</p> <p>Au regard de l'historique du site, des données bibliographiques existantes et du diagnostic déjà réalisé, qui permettent de caractériser l'état actuel des sols, les sources potentielles de pollution sur le site sont faibles. Une étude de pollution des sols avec investigations sur l'emprise de la future cité éducative sera réalisée. L'étude d'impact est complétée et intègre les résultats et préconisations de cette étude.</p>

Commentaire de la MRAe sur l'étude d'impact	Réponses
	<p align="center"><u>Photographies aériennes 1950 - 1965 (à gauche) et 2000 – 2005 (à droite) du Haut Mont Mesly</u> Données cartographiques Géoportail © IGN / INPN / MTES / MNHN</p> 
<p>N°6 : La MRAE recommande de compléter par des mesures in situ, l'état initial de la qualité de l'air sur le site du projet</p>	<p>Sur la commune de Créteil, rappelons que la qualité de l'air est relativement bonne, avec 286 jours où l'indice Citeair est faible ou très faible.</p> <p>Au regard des cartes annuelles des pollutions dans l'air dans le Val de Marne (cf. Cartes page suivante), les concentrations des 4 polluants les plus représentatifs (Dioxyde d'azote, Particules PM2.5, 10, et Benzène) sont en dessous des valeurs limites sur le site d'étude.</p> <p>De manière générale, les postes les plus émetteurs sont le tertiaire et le trafic routier. Le site d'étude ne comprend pas d'axe routier d'envergure majeure avec plus de 10 000 véhicules qui y transitent chaque jour. Les circulations routières sont globalement faibles sur le site d'étude. L'axe qui présente le plus de trafics sur le site est l'avenue du Docteur Paul Casalis, avec un Trafic Moyen Annuel Journalier de 5700 véhicules environ.</p> <p>L'augmentation de trafic n'entraînera pas de modification dans la nature des polluants rencontrés au niveau du secteur.</p> <p>Aucune influence sensible n'est donc à attendre sur la pollution de fond qui devrait entre autres, bénéficier dans l'avenir des améliorations résultant de la diminution des débits de polluants des véhicules. Notons par ailleurs que le projet prévoit l'aménagement de nombreux espaces verts et liaisons douces, mesures favorables pour participer à la diminution des polluants dans l'air.</p> <p>Le site d'étude ne comprend par ailleurs pas d'activités tertiaires particulièrement émettrices de polluants.</p>

Commentaire de la MRAe sur l'étude d'impact	Réponses
	<p data-bbox="804 331 2644 367"><u>Carte annuelle des pollutions de l'air dans le Val de Marne en 2017 – Dioxyde d'azote, Particules PM2.5, 10, et Benzène (source : Airparif)</u></p>  <p>The figure consists of four maps of the Val de Marne region, each representing a different pollutant in 2017. Each map includes a color scale legend with 'Valeur limite' and 'Objectif de qualité' markers. The 'Site d'étude' is marked with an arrow on each map.</p> <ul style="list-style-type: none"> NO₂ (Dioxyde d'azote): Legend ranges from 0 to 80 µg/m³. The 'Valeur limite' is at 40 µg/m³. The 'Site d'étude' is in the orange/yellow range. PM_{2.5} (Particules PM2.5): Legend ranges from 0 to 50 µg/m³. The 'Valeur limite' is at 25 µg/m³. The 'Objectif de qualité' is at 10 µg/m³. The 'Site d'étude' is in the yellow/green range. Moyenne PM₁₀ (Particules PM10): Legend ranges from 0 to 80 µg/m³. The 'Valeur limite' is at 40 µg/m³. The 'Objectif de qualité' is at 30 µg/m³. The 'Site d'étude' is in the yellow/green range. Benzène (C₆H₆): Legend ranges from 0 to 10 µg/m³. The 'Valeur limite' is at 5 µg/m³. The 'Objectif de qualité' is at 2 µg/m³. The 'Site d'étude' is in the teal/cyan range.
<p>N°7 : La MRAe recommande de compléter l'étude d'impact par une analyse paysagère du site, au</p>	<p>Au sujet de l'identité paysagère du Haut du Mont-Mesly, il convient de rappeler que :</p>

Commentaire de la MRAe sur l'étude d'impact	Réponses
<p>regard notamment des espaces verts et alignements d'arbres existants et de l'ambition du projet de renforcer son identité paysagère.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Le secteur n'est pas concerné par les périmètres de protections environnementales (Natura2000, ZNIEFF...). Le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) n'identifie aucun élément sur le site du NPNRU participant aux continuités ou aux réservoirs de biodiversité. ▶ L'Atelier International du Grand Paris a mis en avant en 2013, les divers réservoirs de biodiversité présents autour et sur le territoire de la ville de Créteil ainsi que les zones d'extension de ces réservoirs. Le secteur du Haut de Mont-Mesly est inclus dans la zone d'extension des réservoirs secondaires de biodiversité que sont le lac de Créteil et les bords de Marne et doit donc conforter la place faite à la végétation. ▶ Dans son PADD, le PLU de Créteil met en avant différentes actions visant à la « Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers » dont certaines concernent le quartier telles que : <ul style="list-style-type: none"> ■ Poursuivre le développement des pistes cyclables et des espaces piétons de promenade ■ Créer des jardins familiaux en particulier dans le Mont-Mesly et l'Île Brise Pain accompagné du réaménagement des berges ■ Favoriser un traitement des eaux pluviales à la parcelle ■ Limiter la pollution lumineuse ■ Favoriser les plantations d'espèces végétales adaptées au climat et aux usages ▶ La rue Juliette Savar est bordée de larges espaces verts enherbés et plantés de grands arbres. A l'échelle locale, cet axe vert fait office de corridor paysager et s'inscrit en continuité du parc du Petit Bois. ▶ Une place importante est donnée à la végétation dans le quartier. Les espaces verts sont à la fois des espaces verts de représentation (esthétiques et non accessibles), des espaces verts résidentiels, des alignements d'arbres accompagnants les voiries et des espaces verts publics de loisirs. En revanche, il convient de rappeler que le quartier n'abrite pas d'espaces végétalisés « naturels ». ▶ La majeure partie des espaces verts se situe sur du foncier privé bien qu'une partie des usages d'entre eux soit associée à de l'espace public de par leur perméabilité et leur fréquentation. ▶ Ces espaces sont à la gestion des bailleurs et des copropriétés. <p>La trame verte existante sur le secteur sera déclinée à l'échelle du projet jusqu'aux cœurs des îlots, qu'il s'agisse de nouvelles constructions ou de résidentialisations. Cette déclinaison se fera sur la base d'un diagnostic plus approfondi des composantes paysagères du site. Les espaces verts seront préservés, requalifiés et étendus. Une mission en ce sens sera confiée à un paysagiste ultérieurement. L'étude d'impact est complétée pour faire apparaître ces informations.</p>
<p>N°8 : La MRAe recommande de compléter l'étude d'impact par une analyse de la biodiversité présente, notamment dans les espaces verts et les friches qui seront impactés par le projet et de décliner à l'échelle du projet les éléments d'analyse produits à l'échelle de la commune pour les continuités écologiques.</p>	<p>Les caractéristiques de l'état initial du site sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ L'étude urbaine menée durant la phase protocole a montré que le quartier disposait d'un patrimoine végétal important, mais sans caractère remarquable sur le plan de la faune et de la flore. ▶ Le site du projet se localise en milieu urbain avec un fort taux d'imperméabilisation, peu propice à la présence et au développement d'espèces sauvages. ▶ Lors de visites de sites réalisées à l'été 2015 dans le cadre de l'étude d'impact, aucun enjeu potentiel sur la faune et la flore n'a été révélé. <p>Le projet a pour ambition le développement de la nature en ville et de la biodiversité</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Par l'augmentation des espaces verts, la préservation des espaces existants, notamment les espaces boisés comme le Petit Bois. ▶ Une gestion différenciée des espaces pour protéger la faune et la flore ▶ Une réorganisation des emprises foncières pour distinguer les espaces publics et privés et préserver la qualité paysagère de ces lieux <p>Un maillage d'espaces verts sera réorganisé sur le quartier. Il s'agira, dans chacun des espaces verts :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ De renouveler à long terme la strate arborée, ▶ De développer la strate arbustive et d'aménager des continuités.

Commentaire de la MRAe sur l'étude d'impact	Réponses
	<p>Ces espaces verts publics seront de type square, ils accueilleront des aires de jeux et de repos. Des mails et liaisons douces permettront de qualifier les trajets piétons, de participer à la qualité de vie et de connecter les espaces verts entre eux.</p> <p>L'augmentation des espaces verts et la création de liaisons douces entre eux améliorera la trame verte du quartier, et constituera une opportunité pour le développement de la biodiversité. Les impacts seront positifs. Si lors de futures interventions, des espèces ou des habitats d'espèces apparaissent sur le site, le porteur du projet sollicitera, comme lui impose les textes, une autorisation de dérogation au titre des espèces protégées. Le cas échéant, toutes les mesures seront prises pour éviter/réduire/compenser l'impact du projet sur ces espèces.</p> <p>Un pré-diagnostic faune/flore sera réalisé début avril 2019 avec un passage sur site par un écologue. L'étude d'impact est complétée et intègre les résultats et préconisations du pré-diagnostic faune/flore.</p> <p style="text-align: center;"><u>Plan masse des espaces verts envisagés dans le cadre du projet (source : Ville de Créteil/GPSO)</u></p>  <ul style="list-style-type: none"> ① Liaison entre le Haut du Mont-Mesly et La Habette par un corridor écologique à partir de la rue Juliette Savar ② Changement de domanialité de certains espaces verts comme le square Metivet <p>Requalification d'espaces verts existants :</p> <ul style="list-style-type: none"> ③ Le square du Petit Bois ④ L'espace boisé à l'angle de la rue Cardinaud/Saint Exupéry ⑤ Le square de la rue Charrier (Secteur Martret) ⑥ L'espace vert de la rue Doucet et sur la rue Joyen-Boulard <p>Création de nouveaux espaces verts :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⑦ Sur l'emprise de l'actuelle MJC ⑧ Sur la rue René Arcos

Commentaire de la MRAe sur l'étude d'impact	Réponses
<p>N°9 : Remarques de la MRAe relative à la justification du projet et l'analyse des impacts environnementaux et des mesures pour les éviter, réduire ou compenser (Justification du projet retenu)</p>	<p>Une première version du projet d'aménagement, présentée dans le cadre d'une première saisine de la DRIEE en mai 2017, a été élaborée dans le cadre du schéma d'intention soumis à l'ANRU en vue de la signature du protocole de préfiguration le 23 mars 2017.</p> <p>Les études urbaines menées au premier semestre 2018 ont permis de questionner et orienter le projet d'aménagement vers un projet plus global et cohérent portant à la fois sur les nouveaux secteurs à urbaniser (le nord du quartier) mais aussi sur les secteurs à requalifier au sud. En effet, la ré-urbanisation des secteurs Petit Bois/Martret/Camus et Cardinaud présentait le risque d'un contraste trop fort à terme entre le nord et le sud du quartier avec notamment une absence de mixité sociale au sud. De plus, la bande d'équipements publics situés entre la rue Cardinaud et la rue Casalis s'apparente à une coupure urbaine entre les deux parties du quartier.</p> <p>Il a donc été décidé de réduire ce contraste en réalisant des aménagements favorisant les liens entre le nord et le sud du quartier. Ce sont les liaisons douces mais aussi la requalification de tous les espaces non bâtis existants, la création d'espaces verts publics, la requalification des places publiques et des parvis et les opérations de résidentialisation sur le bâti existant. C'est de cette vision d'un projet global qui construit l'avenir et améliore la vie quotidienne des habitants actuels du quartier qu'est née la décision de renforcer le pôle d'équipements publics qui sont des vecteurs de mixité et de lien social.</p> <p>S'agissant du volet habitat, la mission d'architecte urbaniste avait proposé une composition urbaine en forme de plots, alternant masses bâties et vides avec un rythme varié de hauteurs. Le choix a été fait de conserver le scénario initial avec des immeubles plus compacts pour conserver de grands espaces verts non bâtis, pour respecter la conception d'origine du quartier par l'architecte Gustave STOSKOPF.</p> <p>Le renforcement du pôle d'équipements publics participe également de cette volonté d'assurer la mixité sociale dans tous les aspects de la vie quotidienne dans le quartier.</p> <p>Enfin, le projet retenu s'appuie sur le diagnostic réalisé pendant la phase protocole qui a mis en évidence les conflits d'usage dans les espaces non bâtis, les dysfonctionnements dans la gestion des espaces privés et publics et enfin le besoin d'améliorer la mobilité des habitants notamment les déplacements doux pour répondre aux enjeux de la transition écologique.</p> <p>Le projet final est un mixte du schéma d'intention et des préconisations de la mission d'architecte urbaniste. L'étude d'impact est complétée pour faire apparaître ces informations.</p>
<p>N°10 : La MRAe recommande de quantifier la densification qui sera opérée par le projet dans sa partie nord.</p>	<p>Le projet du Haut Mont Mesly prévoit un programme de logements diversifiés afin de proposer une offre de logements attractive, y compris pour les habitants du quartier avec le programme d'accession très sociale à la propriété. Ainsi, un parcours résidentiel ascendant est proposé aux locataires dont les immeubles vont être démolis mais également à l'ensemble des habitants du quartier.</p> <p>La partie Nord du projet, comprenant les secteurs Cardinaud, Petit Bois, Martret, Camus et Boulard, s'étend sur une emprise foncière d'environ 9ha. Avant les premières démolitions, 578 logements étaient présents sur la partie Nord. Après réalisation du projet, ce même secteur comprendra 945 logements (soit une augmentation d'environ 39% par rapport à l'existant).</p> <p>Sur la partie Nord, 945 logements seront répartis sur 9ha, soit environ 100 logements par hectare. Le programme de logement est réalisé dans le cadre d'une densification maîtrisée avec un soin apporté aux constructions situées en limite de secteurs pavillonnaires. L'étude d'impact est complétée pour faire apparaître ces informations.</p>
<p>N°11 : La MRAe recommande de compléter l'évaluation des incidences du projet sur l'exposition à des sols pollués, de justifier l'emplacement retenu pour la crèche et l'école Camus et au besoin de présenter les mesures retenues pour éviter ou</p>	<p>Les bases de données BASOL et BASIAS ne recensent aucune potentialité ou aucun sol pollué sur le site d'étude. Par ailleurs, le diagnostic de pollution des sols déjà réalisé rue du Petit Bois et rue Henri Cardinaud ne révèlent pas de contraintes particulières à d'éventuels risques sanitaires.</p> <p>L'analyse des photographies aériennes anciennes a permis de retracer l'historique du site et de son environnement. Avant 1965, l'actuel quartier du Mont-Mesly est occupé par des parcelles agricoles et quelques habitations individuelles. Dans les années 2000, le site était déjà occupé par des constructions de grands ensembles de logements collectifs et d'équipements.</p>

Commentaire de la MRAe sur l'étude d'impact	Réponses
réduire une éventuelle exposition des populations sensibles à ces risques	<p>La reconstruction du groupe scolaire Camus s'effectuera sur le secteur des Emouleuses. Plus précisément, le groupe scolaire sera aménagé sur l'emprise actuelle d'un espace vert et de quelques places de parking résidentielles. La création des 2 nouveaux espaces verts s'effectuera sur l'emprise de l'actuelle MJC et sur la rue René Arcos, ou des espaces végétalisés sont déjà présents. Les autres espaces verts projetés sont déjà présents sur sites et seront requalifiés.</p> <p>Au regard de l'historique du site, des données bibliographiques existantes et du diagnostic déjà réalisé, qui permettent de caractériser l'état actuel des sols, les sources potentielles de pollution sur le site sont faibles. Une étude de pollution des sols avec investigations sur l'emprise de la future cité éducative sera réalisée. L'étude d'impact est complétée et intègre les résultats et préconisations de cette étude.</p>
<p>N°12 : La MRAe recommande d'approfondir l'analyse de la gestion des eaux pluviales, et des mesures prises pour limiter l'impact du ruissellement induit par le projet.</p>	<p>Les études menées en « phase protocole » ont permis de définir des préconisations sur la gestion des eaux pluviales, l'objectif étant de favoriser l'infiltration directe et naturelle des eaux de pluie. Il s'agit de la conception des espaces créés ou modifiés qui permettra d'atteindre cet objectif par la limitation de l'imperméabilisation et la mise en place de système de gestion alternative :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Les revêtements poreux ou drainants seront privilégiés pour les cheminements doux, stationnement etc...afin de réduire au maximum l'emprise des surfaces imperméabilisés et donc le ruissellement des eaux pluviales. ▶ Un système de collecte des eaux pluviales sera conçu pour permettre de réguler le débit de restitution au réseau ou au milieu naturel. Des noues ou des espaces verts inondables seront mis en place pour participer à cet objectif. ▶ Une étude sera réalisée à l'aide de sondes piézométriques et d'un test de perméabilité du sol pour préciser les modalités d'une gestion des eaux pluviales par infiltration (la présence d'argile en sous-sol devra notamment être prise en compte) ▶ Il est envisagé, dans le cadre de la réfection des espaces publics, de désimperméabiliser certains sites pour créer des espaces de respiration entre les espaces minéralisés. <p>L'étude d'impact est complétée pour faire apparaître ces informations. Des études techniques seront réalisées en vue d'une définition précise de la gestion des eaux pluviales (sondes piézométriques et test de perméabilité). En l'état des avancées du projet et du niveau de détail des aménagements envisagés, il n'était pas possible de réaliser ces études au stade de l'étude d'impact.</p>
<p>N°13 : La MRAe recommande d'approfondir l'analyse des déplacements routiers générés par le projet notamment aux abords de la cité éducative.</p>	<p>Une étude de circulation a été réalisée sur l'ensemble du périmètre du projet du Haut Mont-Mesly, estimant à environ 2 000 le nombre de véhicules générés par l'opération chaque jour sur le site.</p> <p>Il est mentionné dans l'étude d'impact que le projet de rénovation urbaine du Haut Mont-Mesly prévoit des modifications du réseau viaire à l'intérieur du périmètre étudié (création de nouvelles voies, mise à double sens ou élargissement de voies). Toutefois, ces modifications portent sur des voies de dessertes, qui n'impacteront pas de manière significative l'écoulement des flux par rapport à la situation actuelle.</p> <p>A l'avenir, le trafic va augmenter sur le secteur en lien avec la mise en place de nouveaux logements.</p> <p>Les rues Henri Cardinaud (+29%), Henri Matisse (+11%) connaîtront une forte augmentation de leur trafic chaque jour. A l'inverse, l'évolution des trafics sur les rues de Brie, Juliette Savar et les avenues du docteur Paul Casalis et Georges Duhamel sera moindre (inférieure ou égale à 5%). Néanmoins, les infrastructures routières sont suffisantes pour absorber cette augmentation. Aussi les conditions de circulation ne seront pas dégradées.</p> <p>L'exercice précédent a permis d'estimer les trafics aux heures de pointe sur les voies majeures du quartier.</p> <p>En heure de pointe du matin, la majorité des flux de circulation se dirigeront vers la rue Henri Matisse, afin de rejoindre la RD 1 (déplacements vers Paris ou dans le Val-de-Marne). Ainsi, la rue Henri Cardinaud connaîtra une forte évolution dans le sens Est/Ouest (+29%).</p> <p>Malgré l'augmentation des trafics à l'intérieur du périmètre d'étude (plus de 2000 nouveaux véhicules par jour), la circulation restera globalement fluide même aux heures de pointes.</p> <p>En complément, il convient de préciser que l'aménagement de la Cité Educative entrainera une augmentation d'environ 180 véhicules par jour (hors week-end et période de vacances scolaires). Malgré l'augmentation des trafics aux abords de la future Cité Educative, au vu des observations et analyses menées dans le cadre de l'étude de circulation, la circulation restera globalement fluide sur le secteur.</p> <p>Comme annoncé lors de la réunion publique de concertation du 7 novembre 2018, une concertation va être conduite avec les habitants pour élaborer un schéma de circulation sur l'ensemble du quartier qui intégrera les nouvelles voies créées par le projet et la volonté d'assurer des continuités cyclables sécurisées.</p>

Commentaire de la MRAe sur l'étude d'impact	Réponses
	<p>Cette concertation s'appuiera sur une étude présentant les flux de circulations notamment les impacts possibles générés par les transferts de domanialités de certaines voies et les aménagements spécifiques qui seront réalisés pour améliorer les déplacements des PMR et pour réduire la vitesse automobile (par exemple, la rue Charrier a été prolongée dans cet objectif).</p> <p>L'étude d'impact est complétée pour faire apparaître ces informations. Rappelons par ailleurs que des versions plus grandes (A4) et légendés du plan masse du projet envisagé seront jointes au dossier d'étude d'impact .</p>
<p>N°14 : La MRAe recommande d'approfondir l'étude de la qualité de l'air une fois le projet réalisé, notamment au regard de la nouvelle population accueillie, de caractériser l'éventuel impact du projet et de présenter le cas échéant les mesures d'évitement ou de réduction de cet impact.</p>	<p>Sur la commune de Créteil, rappelons que la qualité de l'air est relativement bonne, avec 286 jours où l'indice Citeair est faible ou très faible.</p> <p>Au regard des cartes annuelles des pollutions dans l'air dans le Val de Marne, les concentrations des 4 polluants les plus représentatifs (Dioxyde d'azote, Particules PM2.5, 10, et Benzène) sont en dessous des valeurs limites sur le site d'étude.</p> <p>De manière générale, les postes les plus émetteurs sont le tertiaire et le trafic routier.</p> <p>Le site d'étude ne comprend pas d'axe routier d'envergure majeure avec plus de 10 000 véhicules qui y transitent chaque jour. Les circulations routières sont globalement faibles sur le site d'étude. L'axe qui présente le plus de trafics sur le site est l'avenue du Docteur Paul Casalis, avec un Trafic Moyen Annuel Journalier de 5700 véhicules environ.</p> <p>L'augmentation de trafic n'entraînera pas de modification dans la nature des polluants rencontrés au niveau du secteur.</p> <p>Aucune influence sensible n'est donc à attendre sur la pollution de fond qui devrait entre autres, bénéficier dans l'avenir des améliorations résultant de la diminution des débits de polluants des véhicules. Notons par ailleurs que le projet prévoit l'aménagement de nombreux espaces verts et liaisons douces, mesures favorables pour participer à la diminution des polluants dans l'air.</p> <p>Le site d'étude ne comprend par ailleurs pas d'activités tertiaires particulièrement émettrices de polluants.</p> <p>Ces éléments seront complétés dans l'étude d'impact.</p>
<p>N°15 : La MRAE recommande d'approfondir l'étude d'impact sur les besoins de déplacement induits par le projet, sur les offres de transport public et de stationnement prévues et sur les mesures retenues pour prévenir le stationnement illicite.</p>	<p><u>Transport public</u></p> <p>La station « Créteil Préfecture » de la ligne 8 du Métro est distante de 450 mètres du site d'étude, soit environ 5 minutes de marche à pied. La fréquence est d'un métro toutes les 2 minutes aux heures de pointe.</p> <p>Les lignes de bus 104, 117, 181, 217, 281 et 308 desservent le Haut Mont-Mesly.</p> <p>La commune de Créteil accueillera par ailleurs dans les prochaines années de nouvelles infrastructures de transport collectifs performantes, telle que le Grand-Paris Express, le projet Est TVM ou encore le Téléval.</p> <p>Le quartier du Haut Mont-Mesly possède une offre de transports en commun diversifiée et performante, permettant des déplacements à différentes échelles : région, département, agglomération. L'offre de transport public actuelle et future répondra aux besoins du projet.</p> <p><u>Offre de stationnement</u></p> <p>Au sujet des stationnements, il convient de rappeler que dans le cadre du projet :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Toutes les nouvelles constructions auront des parkings en sous-sol ; ▶ Le stationnement en surface sera réorganisé par des opérations de résidentialisations et des réfections de voiries ; ▶ Un nouveau parking public sera créé au sous-sol du marché (pour les clients et les commerçants les jours de marché) ; ▶ La possibilité d'un parking en surface ou en sous-sol au niveau de l'espace socio-culturel sera étudiée dans le cadre de l'étude de programmation ; ▶ Un parking « minute » sera aménagé à l'entrée de la crèche pour les familles ; ▶ Application des règles du PLU : <ul style="list-style-type: none"> ■ 1 place de stationnement par logement ≤ 80 m² de surface de plancher

Commentaire de la MRAe sur l'étude d'impact	Réponses
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 1,5 places de stationnement par logement ≤ 100 m² de surface de plancher ■ 1,80 places de stationnement par logement au-delà <p>Ces mesures permettent de répondre aux besoins de stationnement nécessaire au projet.</p> <p><u>Lutte contre le stationnement illicite</u></p> <p>Afin de dissuader toute mauvaise pratique, un contrôle de la police municipale plus accrue sera réalisé les premiers mois après livraison des derniers lots de l'opération.</p> <p>Différents aménagements de voirie et urbains pourront par ailleurs être réalisés pour prévenir le stationnement illicite. Le niveau de détail de ces aménagements sera à définir au stade Avant-Projet :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Borne Arrêt-Minute (à implanter sur le parking minute de la Crèche) avec compteur à rebours composé d'un afficheur à LED à haute visibilité. Ce décompte du temps restant joue un rôle très dissuasif et engage suffisamment l'utilisateur qui évitera tout comportement abusif. ▶ Potelets ; ▶ Ceinture végétale ; ▶ Double bordure trottoir. <p>Une attention particulière sera portée sur la prévention du stationnement illicite à proximité de la Cité éducative. L'étude d'impact est complétée pour faire apparaître ces informations.</p> <p style="text-align: center;"><u>Exemples de dispositifs pour lutter contre le stationnement illicite (Double Bordure, Ceinture végétale et Borne Arrêt minute)</u></p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="667 1182 1576 1864"> </div> <div data-bbox="1626 1182 2264 1864"> </div> <div data-bbox="2368 1129 2635 1833"> </div> </div> <p style="text-align: center;"> Références : Nationale 7 à Athis Mons – Latitude Nord Avenue Mermoz, Gauthier Conquet architecte & paysagiste, 2012 m-innov </p>

Commentaire de la MRAe sur l'étude d'impact	Réponses
<p>N°16 : La MRAE recommande de détailler le parti paysager du projet et d'approfondir l'analyse de l'impact du projet sur l'amélioration du cadre de vie des habitants, notamment sur les espaces verts publics et privés.</p>	<p>Au sujet de l'identité paysagère du Haut du Mont-Mesly, il convient de rappeler que :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Dans son PADD, le PLU de Créteil met en avant différentes actions visant à la « Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers » dont certaines concernent le quartier telles que : <ul style="list-style-type: none"> ■ Poursuivre le développement des pistes cyclables et des espaces piétons de promenade ■ Créer des jardins familiaux en particulier dans le Mont-Mesly et l'Île Brise Pain accompagné du réaménagement des berges ■ Favoriser un traitement des eaux pluviales à la parcelle ■ Limiter la pollution lumineuse ■ Favoriser les plantations d'espèces végétales adaptées au climat et aux usages ▶ La rue Juliette Savar est bordée de larges espaces verts enherbés et plantés de grands arbres. A l'échelle locale, cet axe vert fait office de corridor paysager et s'inscrit en continuité du parc du Petit Bois. ▶ Une place importante est donnée à la végétation dans le quartier. Les espaces verts sont à la fois des espaces verts de représentation (esthétiques et non accessibles), des espaces verts résidentiels, des alignements d'arbres accompagnant les voiries et des espaces verts publics de loisirs. En revanche, il convient de rappeler que le quartier n'abrite pas d'espaces végétalisés « naturels ». ▶ La majeure partie des espaces verts se situe sur du foncier privé bien qu'une partie des usages d'entre eux soit associée à de l'espace public de par leur perméabilité et leur fréquentation. ▶ Ces espaces sont à la gestion des bailleurs et des copropriétés. <p>La qualité paysagère constitue l'identité du quartier du Mont-Mesly. C'est l'esprit de la « Ville Parc » auquel tous les habitants sont attachés et qui sera préservé et valorisé dans le projet. Le projet prévoit de clarifier les usages des espaces verts par des résidentialisations douces et en transférant quelques-uns dans le domaine public afin d'en améliorer la gestion et l'entretien. Par ailleurs, les études menées dans la phase Protocole ont mis en évidence un besoin exprimé par les habitants d'espaces verts publics fédérateurs, adaptés aux usages et à tous les âges.</p> <p>La trame verte existante sur le secteur sera déclinée à l'échelle du projet jusqu'aux cœurs des îlots, qu'il s'agisse de nouvelles constructions ou de résidentialisations. Cette déclinaison se fera sur la base d'un diagnostic plus approfondi des composantes paysagères du site. Les espaces verts seront préservés, requalifiés et étendus. Une mission en ce sens sera confiée à un paysagiste ultérieurement.</p> <p>L'étude d'impact est complétée pour faire apparaître ces informations.</p>
<p>N°17 : La MRAe recommande d'analyser l'éventuel impact du projet sur la biodiversité et sa contribution au renforcement des continuités écologiques.</p>	<p>Les caractéristiques de l'état initial du site sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ L'étude urbaine menée durant la phase protocole a montré que le quartier disposait d'un patrimoine végétal important, mais sans caractère remarquable sur le plan de la faune et de la flore. ▶ Le site du projet se localise en milieu urbain avec un fort taux d'imperméabilisation, peu propice à la présence et au développement d'espèces sauvages. ▶ Lors de visites de sites réalisées à l'été 2015 dans le cadre de l'étude d'impact, aucun enjeu potentiel sur la faune et la flore n'a été révélé. <p>Le projet a pour ambition le développement de la nature en ville et de la biodiversité</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Par l'augmentation des espaces verts, la préservation des espaces existants, notamment les espaces boisés comme le Petit Bois. ▶ Une gestion différenciée des espaces pour protéger la faune et la flore ▶ Une réorganisation des emprises foncières pour distinguer les espaces publics et privés et préserver la qualité paysagère de ces lieux <p>Un maillage d'espaces verts sera réorganisé sur le quartier. Il s'agira, dans chacun des espaces verts :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ De renouveler à long terme la strate arborée, ▶ De développer la strate arbustive et d'aménager des continuités.

Commentaire de la MRAe sur l'étude d'impact	Réponses
	<p>Ces espaces verts publics seront de type square, ils accueilleront des aires de jeux et de repos. Des mails et liaisons douces permettront de qualifier les trajets piétons, de participer à la qualité de vie et de connecter les espaces verts entre eux.</p> <p>L'augmentation des espaces verts et la création de liaisons douces entre eux améliorera la trame verte du quartier, et constituera une opportunité pour le développement de la biodiversité. Les impacts seront positifs. L'étude d'impact est complétée pour faire apparaître ces informations.</p>
<p>N18 : La MRAe recommande de présenter dans l'étude d'impact l'étude géotechnique prévue et les mesures éventuelles retenues au vu de cette étude pour éviter ou réduire les conséquences du retrait/gonflement des argiles.</p>	<p>Plusieurs études géotechniques ont d'ores et déjà été réalisées sur le site d'étude :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Etude géotechnique G1 - Mission G1-PGC - Novembre 2014 - Rue du petit Bois/Cardinaud ; ▶ Etude géologique et géotechnique reconnaissances de sols – Octobre 2013 – Médiathèque ; ▶ Etude Géotechnique G2 Pro – Octobre 2014 - Place des Emouleuses/collège Amédée Laplace) <p>Certains éléments des études géotechniques sont repris dans l'étude d'impact, dont notamment les conclusions et les recommandations (cf. Red6- optimiser la gestion des matériaux, Ev1 – réalisation et prescriptions des études géotechniques préalable adaptées à la géologie du site, p219 et 220 de l'étude d'impact).</p> <p>Conformément à la réglementation en vigueur, d'autres études géotechniques seront réalisées ultérieurement fin d'éviter et de réduire tout impact négatif sur la géologie du site et sur le risque de retrait/gonflement des argiles. Elles permettront de définir les types de fondations, de soutènement et de niveau bas pour les bâtiments du projet. Ces prescriptions spécifiques seront à respecter pour chaque type de bâtiment.</p> <p>Il est opportun de réaliser les géotechniques lorsque le détail des opérations de construction est finement détaillé, ce qui n'était pas le cas pour toutes les constructions du secteur au moment de la réalisation de l'étude d'impact (c'est pourquoi seules certaines constructions ont fait l'objet d'étude géotechniques). L'étude d'impact est complétée pour faire apparaître ces informations.</p>
<p>N°19 : La MRAe recommande de quantifier les différents produits des démolitions en précisant leur destination (en particulier en présence d'amiante ou de plomb) et les déblais et remblais nécessaires à la réalisation du projet.</p>	<p>Préalablement à la démolition des bâtiments, des diagnostics amiante et plomb seront réalisés.</p> <p>A ce stade du projet, les volumes de déblais et remblais nécessaires à l'opération ne sont pas connus. Les terres qui présenteront des pollutions, seront, le cas échéant, évacués vers des filières de traitement adaptées.</p> <p>L'étude d'impact est complétée pour faire apparaître ces informations.</p>
<p>N°20 : La MRAe recommande d'approfondir l'analyse de l'impact des travaux, notamment des démolitions, sur le cadre de vie des habitants et des usagers, en particulier pour les populations sensibles (équipements de la petite enfance et scolaires), et de présenter les éventuelles mesures retenues pour les éviter ou les réduire</p>	<p>Les mesures prescrites dans l'étude d'impact en phase travaux permettent de limiter l'impact sur la population locale et notamment la population sensible. Les mesures portent notamment sur le bruit, les poussières, la gestion des déchets, les émissions de CO2 dans l'atmosphère.</p> <p>Rappelons par ailleurs que la mise en œuvre d'une d'opérations tiroir (construction de nouveaux équipements avant démolition du groupe scolaire actuel), permet d'assurer l'accueil des enfants du groupe scolaire Albert Camus pendant la période des travaux, tout en limitant l'exposition des enfants aux nuisances générées par les travaux de la Cité Educative. Aucuns travaux de démolition de sera effectué dans le groupe scolaire Albert Camus en la présence d'enfants.</p> <p>L'étude d'impact est complétée pour faire apparaître ces informations.</p>
<p>N°21 : La MRAe recommande de préciser le coût des mesures environnementales et les modalités de leur suivi.</p>	<p>Campagne de mesures de suivi de la qualité de l'air à réaliser une fois le projet terminé sur le site : 30 000 € HT. A réaliser dès la mise en service du dernier îlot par Grand Paris Sud-Est Avenir.</p> <p>Création de liaisons douces et d'espaces verts : 18 145 300€ HT (coûts intégrés aux travaux)</p> <p>Mesures pour l'isolement acoustique des façades : Estimation du surcoût de l'ordre de 20% par rapport à une « isolation standard (à la charge de l'aménageur).</p> <p>L'étude d'impact est complétée pour faire apparaître ces informations.</p>

Annexe 1 : Programmation envisagée

SITES	Lots	Surface terrain	E.S.	SDP				Nombre de logements			CES	Démolitions logements	OBSV
				SdP Locaux com., activités	SdP Lgts acc et ls	SdP Lgts AFL	SdP Equipés	locatifs sociaux 70 m² SdP / lgt	locatifs intermédiaires 80 m² SdP / lgt	accession et PSLA 59 - 65 m² SdP / lgt			
Medéric Blanchard	LOT 1a	2 630	1 300	300	4 150			60			49,4%		OAP
	LOT 1b - ADIM	1 770	860		3 500					56	48,6%		
	Lot 2 - PROMOSAF	2 340	970		3 800					62	41,5%		
	LOT 3 - AFL	1 565	550			1 600			20		35,1%		
	LOT 4 - GOTHAM	2 950	1 470		5 350					91	49,8%		
SOUS TOTAL 1		11 255	5 150	300	16 800	1 600		60	20	209	45,8%	0	
Cardinaud	LOT 5	1 400	1 170	190	4 600			66			83,6%	112	OAP
Cardinaud	LOT 6a	1 670	1 060		4 300					72	63,5%		
Mercier	LOT 6b	2 100	930		3 600					60	44,3%		
Mercier	LOT 6c	1 730	880			3 500			44		50,9%		
SOUS TOTAL 2		6 900	4 040	190	12 500	3 500		66	44	132	58,6%	112	
Emouleuses	LOT 7	7 800	1 300				6 500	NOUVELLE ECOLE et CRECHE (capacité à vérifier)			46		
							350	salle polyvalente de quartier (LCR)					
Tour Boulard	LOT 8 - Logts PSLA	2 140	860		2 600					43	40,2%	53	
SOUS TOTAL 3		9 940	2 160	0	2 600			0	0	43		99	
MARTRET	LOT 9	1 300	1 300				2 500	EQUIPEMENT SOCIO-CULTUREL					
	LOT 10	2 560	1 200		3 200					53	46,9%		
SOUS TOTAL 4		3 860	2 500	0	3 200			0	0	53			
CAMUS	LOT 11 a-b	4 500	1 800		3 900	800			8	55	40,0%		
	LOT 12 a-b-c	5 850	2 800		5 500	3 100		61	39	14	47,9%		
	LOT 13	1 760	800			1 450			20		45,5%		
SOUS TOTAL 5		12 110	5 400	0	9 400	5 350		61	67	69			
TOTAL 1		44 065	19 250	490	44 500	10 450	9 350	187	111	507		211	

cumul AFL hors lot 3

Total SDP	64 790
Par catégories de logis	Base Calcul AFL 20% 42 890

Lots 5-6-7-8-9-11-12-13 8 850 m2 SDP hors lot 3

Sous total - logements neufs (estimation) 824 cumul dont Lot 3 (+20 logements)

Mail NS	Démolition Barre J. Boulard pour réalisation voirie										28		
Allée du Commerce	LOT 14a	1 660	690	600	2 900				0	48	79,5%	28	
	LOT 14b		630				0						
	LOT 14c	1 140	450		380		5						
	LOT 14d	920	700	700						Ex-bazar			
SOUS TOTAL 6		3 720	2 470	1 300	2 900	380	0	0	5	48		56	
TOTAL 2		47 785	21 720	1 790	47 400	10 830	9 350	187	116	555		267	

cumul AFL hors lot 3

Total SDP	69 370
Par catégories de logis	Base Calcul AFL 20% 46 170

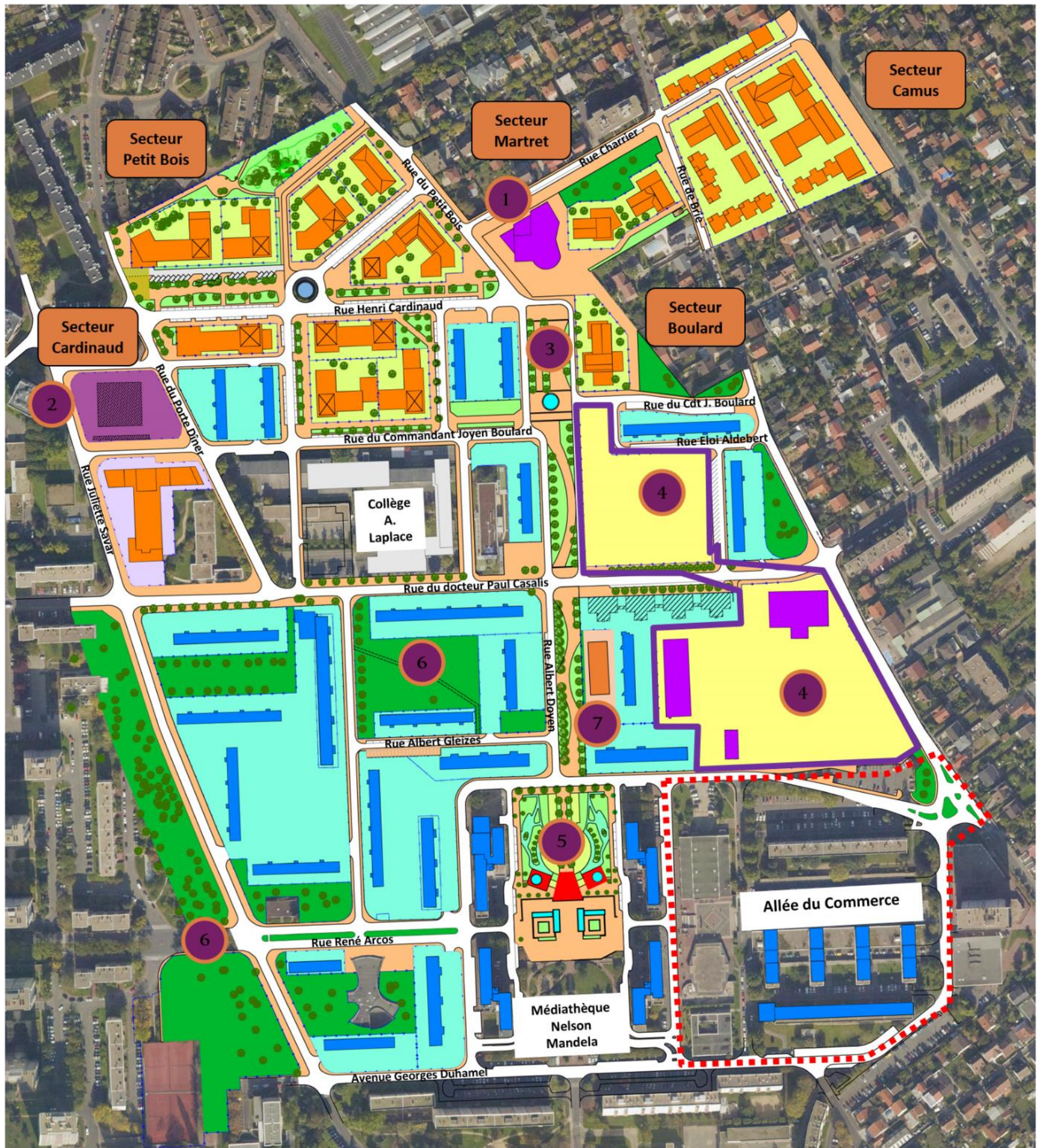
Lots 5-6-7-8-9-11-12-13-14 9 230 m2 SDP hors lot 3

Nombre total - logements neufs (estimation) 877 cumul dont Lot 3 (+20 logements)

Nombre total de logements restant à démolir (5 bâtiments)	267
Nombre de logements démolis par Créteil Habitat en 2016	216
Total logements démolis à terme	483

SDP : Surface de Plancher
E.S : Emprise au Sol
Lgts acc : Logements en accessions
Lgts AFL : Logements Association Foncière du Logement
SDP Equipés : Surface de Plancher Equipements
PSLA : Prêt Social Location-Accession
C.E.S : Coefficient d'Emprise au Sol

Annexe 2 : Plan masse du projet envisagé



- | | | | | | | | | |
|--|---|-------------------------------------|---|-------------------------------|---|--------------------------------|---|-----------------------|
| 825
logements
diversifiés
neufs | 1 | Un nouvel équipement socio-culturel | 2 | Une nouvelle halle de marché | 3 | Un mail piétonnier structurant | 4 | Le Carrefour Educatif |
| | 5 | La place de l'Abbaye restructurée | 6 | Des espaces verts requalifiés | 7 | Une Maison des Séniors | | |



sce

Aménagement
& environnement

www.sce.fr
GROUPE KERAN

Participation du public par voie électronique préalable à la création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de rénovation urbaine du Haut du Mont-Mesly à Créteil du 25 avril au 24 mai 2019



SYNTHESE DES PROPOSITIONS ET OBSERVATIONS DU PUBLIC



1) Préambule

La ZAC de rénovation urbaine du Haut du Mont-Mesly a été initiée par délibération du conseil de Territoire n°CT2018.4/063 du 20 juin 2018 qui en a fixé les objectifs, établi les modalités de concertation et engagé la procédure de concession d'aménagement.

Par délibération du conseil de territoire n°CT2018.6/134 du 5 décembre 2018, le bilan de la concertation a été tiré.

La participation du public par voie électronique est conduite en application de l'article L.123-19 du code de l'environnement.

Elle concerne les projets qui font l'objet d'une évaluation environnementale et qui sont exemptés d'enquête publique en application du 1° du I de l'article L. 123-2 du Code de l'Environnement, comme les créations de Zones d'Aménagement Concerté.

Le présent document est établi conformément aux dispositions de l'article L 123-19-1 du code de l'environnement.

Il tient lieu de synthèse des observations et propositions du public et précise comment il en sera tenu compte dans la poursuite du projet.

2) Déroulement de la participation du public

La participation du public par voie électronique s'est déroulée entre le 25 avril et le 24 mai 2019 inclus en application de la décision n°DC2019/235 du président de Grand Paris Sud Est Avenir du 10 avril 2019.

a) Contenu du dossier soumis à la participation du public

- Le projet de dossier de création de la zone d'aménagement concerté de rénovation urbaine du Haut du Mont-Mesly comprenant son étude d'impact
- L'avis de l'Autorité environnementale en date du 16 janvier 2019 et le mémoire en réponse de Grand Paris Sud Est Avenir en date du 21 mars 2019
- Les avis de la Ville de Créteil en date du 12 février 2019 et du Département du Val-de-Marne en date du 27 février 2019 (pour information, la Région Ile de France a été sollicitée mais n'a pas rendu d'avis)
- Le bilan de la concertation

b) Modalités et mise en œuvre de la participation du public par voie électronique

Information sur la procédure

- 15 jours avant le début de la procédure et jusqu'à son terme
- Affichage d'un avis d'ouverture de la procédure au siège de GPSEA, à l'Hôtel de Ville de Créteil et dans les locaux de la Direction de l'aménagement, du développement économique et des déplacements de GPSEA

- Publication d'un avis d'ouverture de la procédure sur le site internet de GPSEA

- Publication d'un avis d'ouverture de la procédure dans la presse

- Le Parisien édition du Val-de-Marne du 11 avril 2019

- Les Echos édition du 10 avril 2019

Déroulement de la procédure du jeudi 25 avril 2019 au vendredi 24 mai 2019 inclus

- Mise à disposition du dossier et ouverture d'un registre électronique sur le site de GPSEA (<http://sudestavenir.fr/>) à la rubrique Actualités / Création de la ZAC Haut du Mont-Mesly, cette adresse figurant dans tous les supports d'information susnommés (affiches, site internet, presse)

- Mise à disposition du public d'un dossier en version papier dans les locaux de la Direction de l'aménagement, du développement économique et des déplacements 39, rue Auguste Perret à Créteil, cette information ainsi que les horaires de mise à disposition de ce dossier et l'indication de numéros de téléphone ou des renseignements pouvaient être obtenus figurant également sur tous les supports d'information précités

3) Bilan de la participation du public

A la clôture du délai de la participation du public par voie électronique, le vendredi 24 mai 2019 à 17h00, aucune proposition ou observation du public n'a été déposée sur le registre dématérialisé ouvert à cet effet sur le site internet de GPSEA à la rubrique Actualités / Création de la ZAC Haut du Mont-Mesly

4) Conclusion

Aucune proposition ou observation du public n'ayant été enregistrée dans le cadre de la participation du public par voie électronique le projet de dossier de création de la ZAC de rénovation urbaine du Haut du Mont-Mesly peut être soumis en l'état à l'approbation du conseil de territoire

Conformément aux dispositions de l'article L.123-19-1 II du code de l'environnement cette synthèse est rendue publique par voie électronique (sur le site internet de GPSEA) pendant une durée de trois mois.

En application des mêmes dispositions les motifs de la décision prise sont exposés dans un document séparé.



Création de la zone d'aménagement concerté de rénovation urbaine du Haut du Mont-Mesly sur la commune de Créteil.

Motifs de la décision

Conformément aux dispositions des articles L.123-19 et L.123-19-1 du code de l'environnement ce document complète la synthèse élaborée suite à la procédure de participation du public par voie électronique qui s'est déroulée du 25 avril au 24 mai 2019 concernant le projet de création de la zone d'aménagement concerté (ci-après ZAC) de rénovation urbaine du Haut du Mont-Mesly sur le territoire de la commune de Créteil.

Ce document est établi dans le cadre de la décision de création de la ZAC.

Contexte

La ZAC du Haut du Mont-Mesly est destinée à la mise en œuvre du projet de rénovation urbaine du Haut du Mont-Mesly, inscrit au protocole de préfiguration signé le 23 mars 2017 par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) et tous les partenaires du projet, notamment l'Etat, le département du Val-de-Marne, la ville de Créteil et Grand Paris Sud Est Avenir.

Le projet de la ZAC s'attachera à répondre aux enjeux de qualité urbaine et d'équilibre social au travers des objectifs généraux fixés par délibération du conseil de territoire n°CT2018.4/063 du 20 juin 2018 initiant la ZAC :

- Une densification maîtrisée de l'habitat au service d'une réelle mixité sociale ;
- L'aménagement des voiries et autres espaces publics pour structurer le quartier, améliorer les déplacements des habitants et proposer un cadre de vie plus agréable et soucieux de la qualité environnementale ;
- La rénovation d'équipements publics et la réalisation d'un nouveau groupe scolaire ;
- L'amélioration de l'offre et de la qualité des commerces de proximité.

Programmation prévisionnelle de l'opération d'aménagement

Le programme prévisionnel des constructions qui sera réalisé à l'intérieur de la ZAC porte sur environ 65 000 m² de surfaces de plancher (SDP) et comprend :

- La création d'environ 55 000 mètres carrés de SDP à destination de logements ;
- La création d'environ 500 mètres carrés de SDP dédiées à des commerces ;
- La création d'environ 9500 mètres carrés de SDP pour des équipements publics, restant soumise aux futures études de programmation de ces équipements.

Le programme des équipements publics de la ZAC du Haut du Mont-Mesly est constitué par :

1. Equipements publics de superstructure

- Un « carrefour éducatif » sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur ;

- Un équipement socio-culturel regroupant la MJC, la Maison Des Solidarités et le cinéma La Lucarne, sous maîtrise d'ouvrage de Grand Paris Sud Est Avenir ;
- Une maison des seniors, cet équipement prenant la place de la Maison Des Solidarités sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Créteil ;
- La démolition / reconstruction du marché forain avec création d'un parking souterrain sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Créteil.

2. Equipements publics d'infrastructure tels que listés dans le projet de dossier de création.

Procédure

La ZAC de rénovation urbaine du Haut du Mont-Mesly a été initiée par délibération du conseil de Territoire n°CT2018.4/063 du 20 juin 2018 qui en a fixé les objectifs, établi les modalités de concertation et engagé la procédure de concession d'aménagement.

Le bilan de la concertation a été tiré par délibération du conseil de territoire n°CT2018.6/134 en date du 5 décembre 2018.

Pour permettre l'attribution de la concession de la ZAC du Haut du Mont-Mesly préalablement à sa création, le Conseil de territoire a approuvé par délibération n°CT2019.2/036 en date du 10 avril 2019, les enjeux et objectifs de l'opération, son périmètre d'intervention, son programme et son bilan financier prévisionnel.

La commission d'appel d'offres du 12 avril 2019 a retenu la candidature de Créteil-Habitat-Semic en tant qu'aménageur de la ZAC.

Le projet de dossier de création de la ZAC a été soumis à la participation du public par voie électronique du 25 avril 2019 au 24 mai 2019.

Justification de la décision

❖ L'évaluation environnementale

L'étude d'impact a été adressée à l'autorité environnementale le 16 novembre 2018.

Cette dernière a émis son avis le 16 janvier 2019, assorti de recommandations.

Un mémoire en réponse du territoire a été produit le 21 mars 2019 prenant en considération l'ensemble des recommandations formulées par l'autorité environnementale.

L'étude d'impact analyse les incidences notables du projet sur l'environnement, les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter, réduire ou compenser les conséquences du projet sur l'environnement ou la santé ainsi que les mesures de suivi de ces incidences.

Les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter les incidences négatives notables, réduire celles qui ne peuvent être évitées, compenser celles qui ne peuvent être réduites ni évitées ainsi que les modalités de suivi des incidences du projet sur l'environnement ou la santé humaine, telles qu'elles sont définies dans l'étude d'impact seront réalisées dans le cadre de la mise en œuvre du projet.

❖ **Les avis des collectivités intéressées**

La commune de Créteil et le Département du Val-de-Marne ont émis un avis favorable.

La région Ile de France a été sollicitée et n'a pas rendu d'avis.

❖ **La participation du public par voie électronique**

Cette procédure s'est tenue du 25 avril au 24 mai 2019.

Aucune observation n'a été déposée sur le registre dématérialisé ouvert à cet effet sur le site internet de GPSEA.