

ZAC de rénovation urbaine de l'Allée du commerce à Créteil

# ZAC de rénovation urbaine de l'Allée du commerce à Créteil

## Dossier de Création



GPSEA  
Avril 2025

## **PREAMBULE**

### **Cadre légal : article R 311-2 du Code de l'urbanisme**

La personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) constitue un dossier de création, approuvé, sauf lorsqu'il s'agit de l'État, par son organe délibérant. Cette délibération peut tirer simultanément le bilan de la concertation, en application du sixième alinéa de l'article L. 300-2.

Le dossier de création comprend :

- a) Un rapport de présentation, qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu ;
- b) Un plan de situation ;
- c) Un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone ;
- d) L'étude d'impact définie à l'article R. 122-5 du code de l'environnement lorsque celle-ci est requise en application des articles R. 122-2 et R. 122-3 du même code.

Le dossier précise également si la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement sera ou non exigible dans la zone.

## SOMMAIRE

RAPPORT DE PRESENTATION	4
I. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION	5
II. LA DESCRIPTION DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT	21
III. LE PROGRAMME PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS	35
IV. RAISONS POUR LESQUELLES, EN REGARD DES DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR ET DE L'INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT, LE PROJET A ETE RETENU	38
PLAN DE SITUATION	47
PLAN DE DELIMITATION DE LA ZAC	49
REGIME FISCAL	51
ETUDE D'IMPACT	53

ZAC de rénovation urbaine de l'Allée du  
commerce à Créteil

## Dossier de Création

### **RAPPORT DE PRESENTATION**

## I. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION

### 1.1. Situation de l'opération

La commune de Créteil, se situe au Sud-Est de Paris, à environ 11 km de Paris Notre-Dame et à quelques kilomètres du plateau Briard.

Elle bénéficie directement de grandes infrastructures routières. Desservie par l'A86, qui la relie à l'A4 au nord et à l'A6 à l'ouest, elle est organisée autour de trois échangeurs autoroutiers. Elle bénéficie également d'un réseau de transports développé via le RER, les lignes de bus et le métro. En 2025, la commune sera par ailleurs desservie par le réseau du Grand Paris Express et le câble 1, premier téléphérique urbain d'Ile-de-France qui reliera Villeneuve-Saint-Georges à Créteil Pointe du Lac (terminus de ligne 8 du métro) en 5 stations.

Rattachée au territoire de Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA), depuis le 1er janvier 2016, la commune se situe au centre du département du Val-de-Marne, entre les vallées de la Seine à l'ouest et de la Marne à l'Est, et bénéficie de fait d'un patrimoine naturel intéressant.

Elle se caractérise par un vaste tissu résidentiel essentiellement collectif dense ou moyennement dense, mais également d'un centre ancien doté d'un tissu résidentiel plus pavillonnaire, en proximité de la Marne. La vie cristolienne s'articule autour de plusieurs polarités réparties assez uniformément dans le territoire : un centre commercial régional, des centres commerciaux de proximité, 4 zones d'activités principales, un centre ancien doté de commerces de bouches de proximité etc. Créteil est également connue pour son patrimoine naturel à travers son réseau de parcs, sa proximité à l'eau, mais également son patrimoine matériel et architectural.

La commune s'étire du nord au sud, entre la Seine et la Marne. Elle est limitrophe avec 2 autres communes du territoire : Alfortville et Bonneuil-sur-Marne.



*Les infrastructures de transports à l'échelle du territoire (Source : GPSEA)*

Le secteur de l'Allée du Commerce, est situé au sud-est du quartier du Mont-Mesly à Créteil, point culminant de la ville imaginé par l'architecte Gustave Stoskopf ;. Ce secteur est un point emblématique du quartier par sa situation d'entrée de quartier et les activités qui y résident (commerces et services de proximité).



L'Allée du commerce au sein du quartier du Haut du Mont-Mesly – vue aérienne (Google)

## 1.2. Historique et contexte géographique du site

### **Un quartier historique et remarquable**

Edifié à partir de 1956, sur la base d'un plan masse d'ensemble, le périmètre du quartier prioritaire du Haut du Mont-Mesly compte 1 687 logements dont 1 527 sont des logements locatifs sociaux, ou assimilés.

Ce grand ensemble intègre, dès l'origine, de nombreux services et équipements, ainsi que de petits centres commerciaux de proximité.

Les constructions, composées essentiellement d'immeubles de type « barres » de R+3/R+4 et R+8/R+10, sont édifiées perpendiculairement à la rue Arcos et organisées au sein de vastes espaces verts.

La nature y tient une place importante (environ 30 % de la surface du quartier) : Charles-Gustave Stoskopf s'est entouré de paysagistes pour trouver une symbiose entre les constructions et l'environnement dans lequel il souhaitait les implanter.

### **Un secteur d'entrée de quartier**

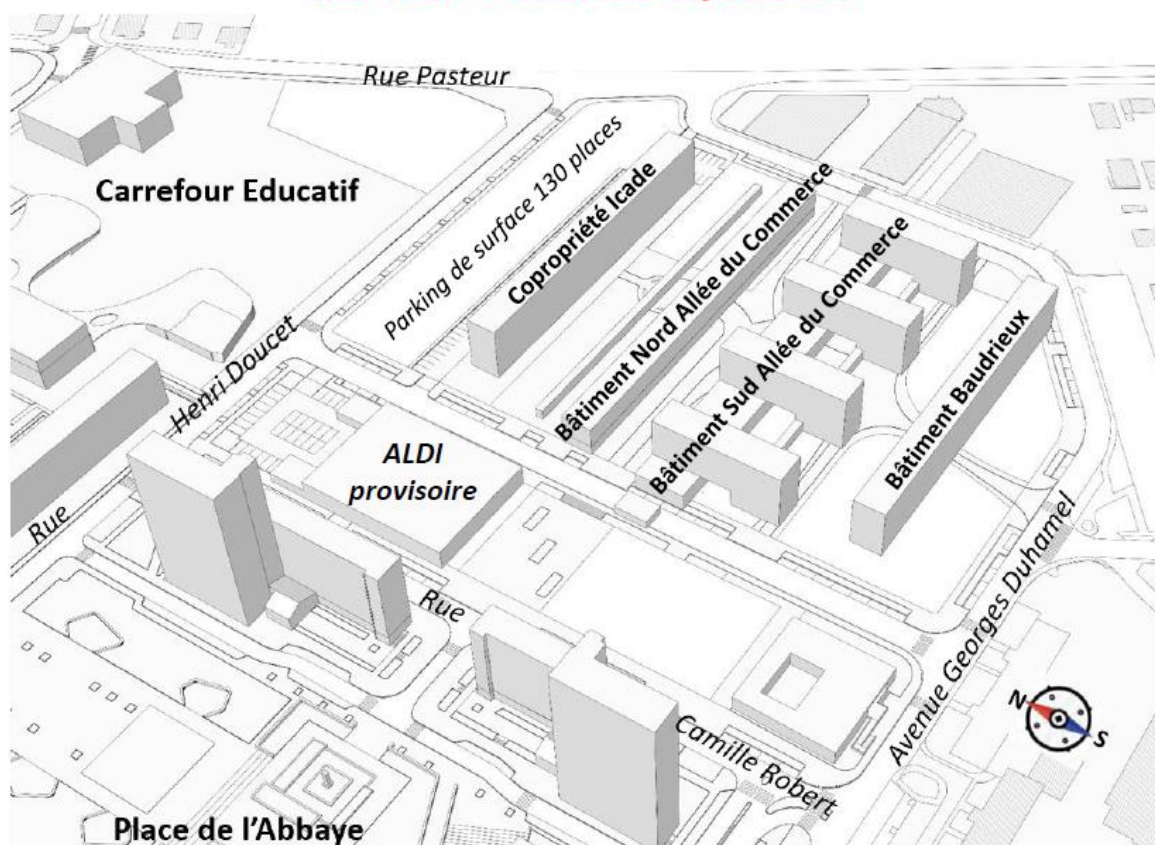
Par sa position au sud-est du quartier du Haut du Mont-Mesly, le secteur de l'Allée du commerce joue un rôle d'entrée majeure pour le quartier.



L'Allée du commerce est un secteur mixte composé de 146 logements locatifs sociaux, propriété de Créteil Habitat, et de 50 logements en copropriété, anciennement propriété d'ICADE. L'Allée du commerce compte aussi des cellules commerciales en linéaire, situés sous les immeubles organisés en peignes et en cœur de place.

La réflexion architecturale est particulière sur cet espace car les habitations ont été conçues en barres surmontées de bâtiments en peigne pour une partie, créant de l'ombre sur les espaces publics linéaires et rendant complexe le fonctionnement de ce secteur, accentué par la topographie du site, d'une différence altimétrique de 3m d'un bout à l'autre du site.

### L'Allée du Commerce aujourd'hui



L'Allée du commerce aujourd'hui (Ville de Créteil)

L'ensemble vient s'articuler avec la Place de l'Abbaye par une ouverture entre les deux grands bâtiments situés Rue Camille Robert, et avec la rue Pasteur par un espace public occupé par une grande poche de stationnement.

### Une inscription dans les politiques de rénovation urbaine et des interventions déjà menées

Le secteur de l'Allée du commerce fait partie du quartier du Haut du Mont-Mesly, qui a fait l'objet de plusieurs interventions successives relatives à l'habitat, aux aménagements et équipements du quartier, sous la maîtrise d'ouvrage de la ville, du Département du Val-de-Marne, des bailleurs sociaux ou d'opérateurs privés.

Inscrit au premier Programme national de rénovation urbaine, le Haut du Mont-Mesly a, de longue date, fait l'objet d'études et de réflexions en matière de rénovation urbaine. A cette fin, une convention pluriannuelle a été signée le 5 mars 2020 entre l'Etat, l'ANRU, le Conseil départemental du Val-de-Marne, GPSEA, la ville de Créteil, la Caisse des Dépôts et Consignations, et les principaux bailleurs sociaux du quartier (Créteil-Habitat SEMIC et Valophis Habitat). Dans ce cadre, le secteur de l'Allée du commerce avait été intégré au périmètre de ladite convention dans l'attente d'études de préfiguration. Par un avenant n°1 à la convention ANRU, signé le 17/04/2023, le projet de rénovation urbaine du secteur de l'Allée du commerce a été intégré au programme.

### **1.3. Les évolutions du quartier en termes d'habitat, d'aménagement et d'équipements publics**

La trame urbaine de Créteil se caractérise principalement par un habitat collectif et quelques logements individuels vers les bords de Marne. Toutefois, les formes d'habitat et de trame viaire, la présence du végétal ainsi que le relief différencient les quartiers de la commune et leur confèrent une identité propre. Le projet de rénovation urbaine mis en œuvre s'attachera donc à préserver ces différentes identités, à valoriser les qualités paysagères et du secteur et à préserver les ouvertures visuelles engendrées par le léger relief mais également l'implantation du bâti.

### **1.4. Evolution de l'habitat**

Le périmètre de projet est caractérisé par un habitat collectif dense, implanté au milieu d'espaces ouverts plutôt végétalisés, malgré des espaces publics assez minéralisés (espaces de déambulation). Les hauteurs d'immeubles (environ 15 m - R+4) sont plus faibles que certains bâtiments alentours. Le quartier est bordé à son flanc sud-est d'un tissu pavillonnaire, séparé du périmètre de projet par un espace enherbé et une poche de stationnement.

Au sein du quartier du Haut du Mont-Mesly, depuis sa construction dans les années 1960, très peu de nouveaux logements ont été construits (+6,5%).

Sur le secteur de l'Allée du commerce, le patrimoine de logements se répartit entre Créteil Habitat (bailleur) pour un total de 146 logements, et une copropriété de 50 logements.

Au cours des dernières années, face au vieillissement des bâtiments implantés sur le quartier du Haut du Mont-Mesly, près de 900 logements ont été réhabilités par Créteil Habitat SEMIC et Valophis Habitat, ce qui a contribué à améliorer l'habitat notamment en termes de performance énergétique. En complément, une opération de rénovation thermique, engagée sur l'ensemble du quartier s'est achevée fin 2018. Celle-ci a porté sur l'isolation thermique des bâtiments par l'extérieur, le traitement des façades ayant été complété par un traitement thermique des toitures terrasses. Cette opération de rénovation est la plus importante réalisée en Île-de-France avec plus de 2 500 logements concernés et un montant de 23 millions d'euros consacrés pour ce faire.

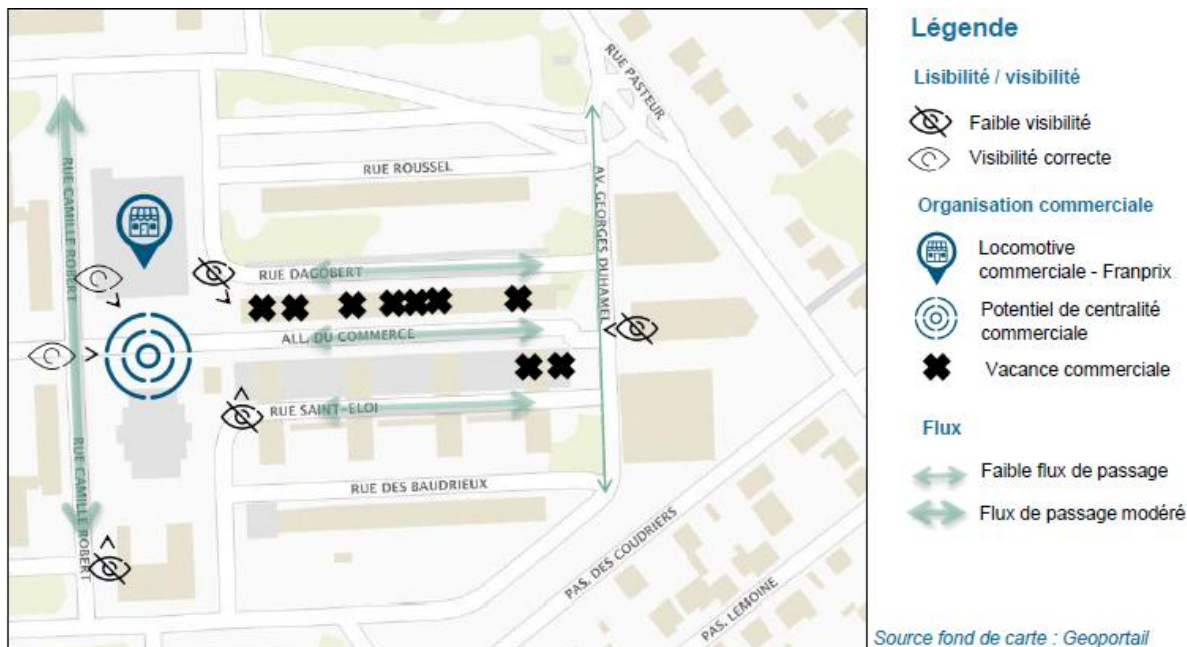
### **1.5. Aménagement des voiries et autres espaces publics**

Le secteur de l'Allée du commerce est un site souffrant de nombreux dysfonctionnements et aujourd'hui peu accessible. En effet, on note notamment les éléments saillants suivants :

- **Des mobilités à l'intérieur du quartier peu lisibles** et des entrées de quartier peu qualitatives ;



- **Des flux de circulations plus denses sur l'ouest**, avec une circulation voiture actuelle depuis la place de l'Abbaye, et une circulation à sens unique sur la rue Camille Robert ;
- Une faible lisibilité du secteur en raison du plan de circulation actuel qui crée en sentiment d'enclavement ;
- **Une forte présence de l'automobile sur l'espace public** et un stationnement complexe.



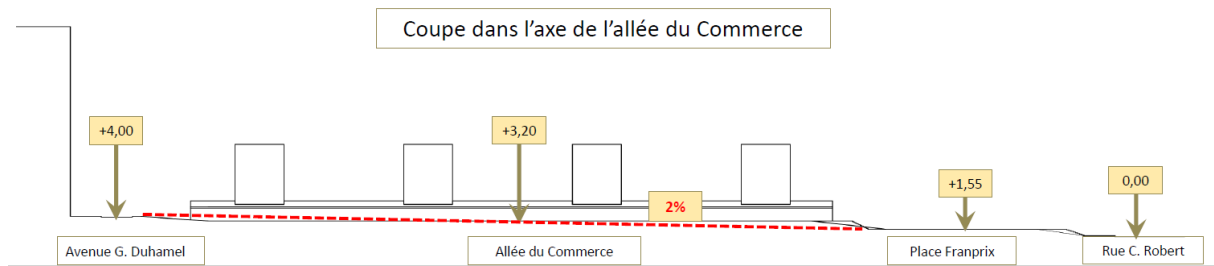
*Etude SCET/GPSEA – mars 2020*

Ces dysfonctionnements globaux véhiculent une image du secteur négative accentuée par la dégradation du site.

Néanmoins, le diagnostic réalisé dans le cadre de l'étude de circulation et stationnement réalisée en 2023 et 2024 par le bureau d'études TRANSITEC a permis de mettre en exergue des potentialités sur le secteur à savoir :

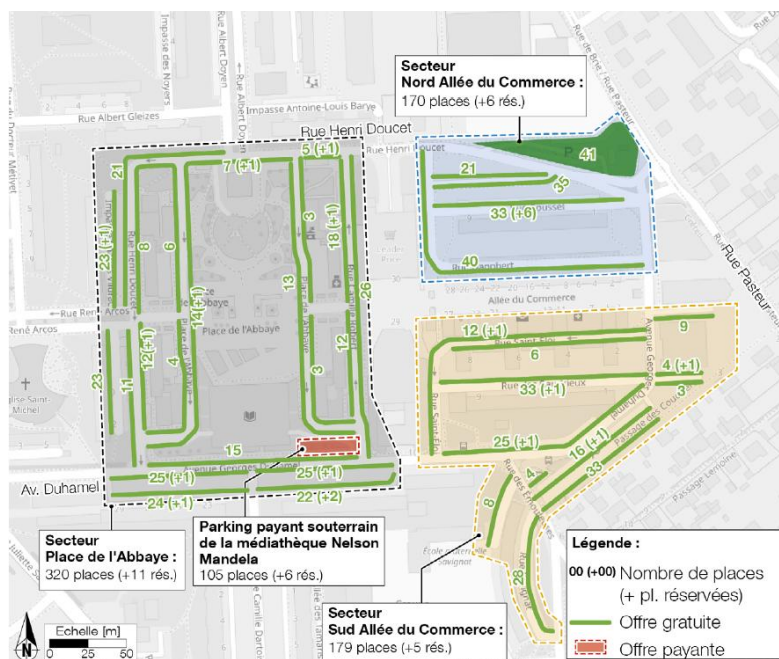
- Une bonne desserte en transport en commun ;
- La marche, premier mode de déplacement du quotidien dans le quartier, favorise un accès aux commerces de proximité et des trajets favorisés vers les établissements scolaires ;
- Peu d'aménagements cyclables sur le secteur, mais une opportunité de développement pour ce mode ;
- Une circulation fluide du quartier et des niveaux de trafics faibles ;
- Un taux d'équipement des ménages assez élevé par rapport à la part modale domicile-travail en voiture, témoignant d'usages peu réguliers de la voiture.

En outre, **d'un point de vue de l'aménagement actuel du site**, il est à noter que la topographie du secteur est relativement pentue, mais l'horizontalité de l'Allée du commerce génère aux extrémités de l'allée des différences de niveaux rattrapés aujourd'hui par des rampes et des marches. Le projet devra donc intégrer cette contrainte, qui nécessitera une réelle réflexion pour assurer des cheminements aisés.



*Etude JDL/Vile de Créteil - GPSEA –juin 2020*

Le site de projet dispose également de nombreuses places de stationnement en aérien, fortement utilisées par les riverains. Selon un relevé établi en 2024, le site comptabilise 255 places de stationnements pour un nombre de logements existants à 196, soit un « excédent » de stationnement à 59 places. De nombreuses places viennent compléter l'offre aux alentours, offre globalement bien répartie, à proximité des logements et des commerces.



*Etude circulation-stationnement (GPSEA – Transitec)*

Néanmoins, l'étude de circulation et stationnement démontre une suroccupation des espaces de stationnement sur les parkings aériens mais également sur voirie, avec peu de réserve de stationnement nocturne, un non-respect des espaces de stationnement interdits et de fait du stationnement illicite, gênant la progression des piétons.



*Etude circulation-stationnement (GPSEA – Transitec)*

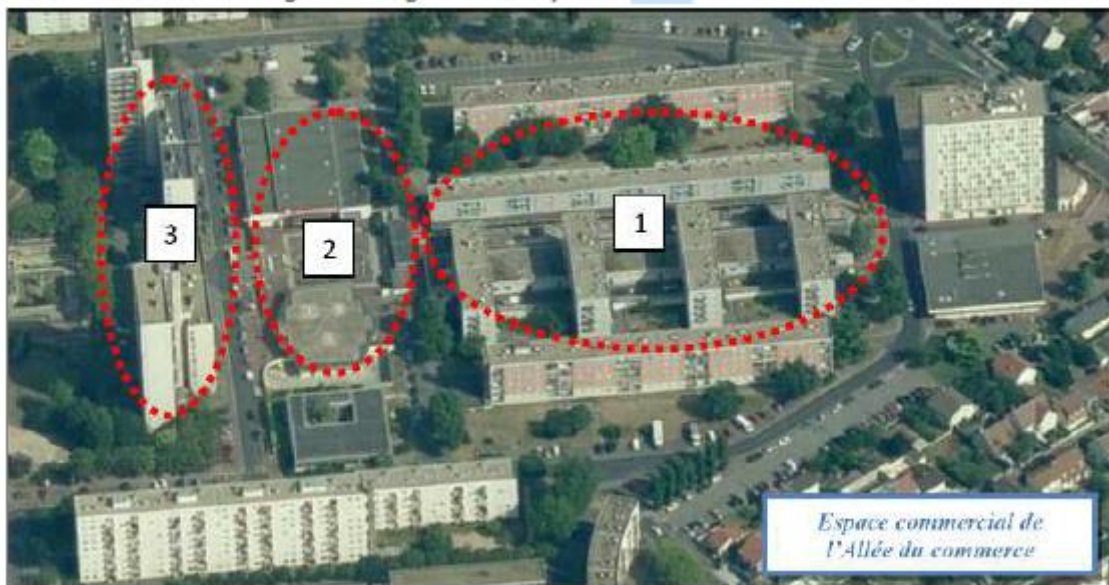
## 1.6. Activités, commerces, services publics

### 1.6.1. Fonctionnement de l'activité commerciale

A l'échelle du quartier du Haut du Mont-Mesly, l'activité commerciale est divisée en deux secteurs principaux : dans le secteur sud, l'Allée du commerce et les rez-de-chaussée extérieurs de la place de l'Abbaye, dans le secteur nord, le marché forain.

Au sein du périmètre du projet de ZAC, se trouve un pôle commercial organisé en trois séquences d'est en ouest le long d'un parcours piétonnier :

- 1 - L'Allée centrale ou Allée du commerce (22 locaux / 120 mètres) ;
- 2 - La Placette intermédiaire avec la supérette ;
- 3 - Les rez-de-chaussée de deux tours de l'Abbaye le long de la rue Camille Robert (hors périmètre strict de la présence ZAC).



Créé dès l'origine de la construction du grand ensemble du Mont-Mesly, et au point n°1 visible ci-dessus, se trouve le centre commercial de l'Allée du commerce comprenant initialement 22 cellules de commerces et services sous des arcades. Il ne compte plus aujourd'hui que quelques commerces



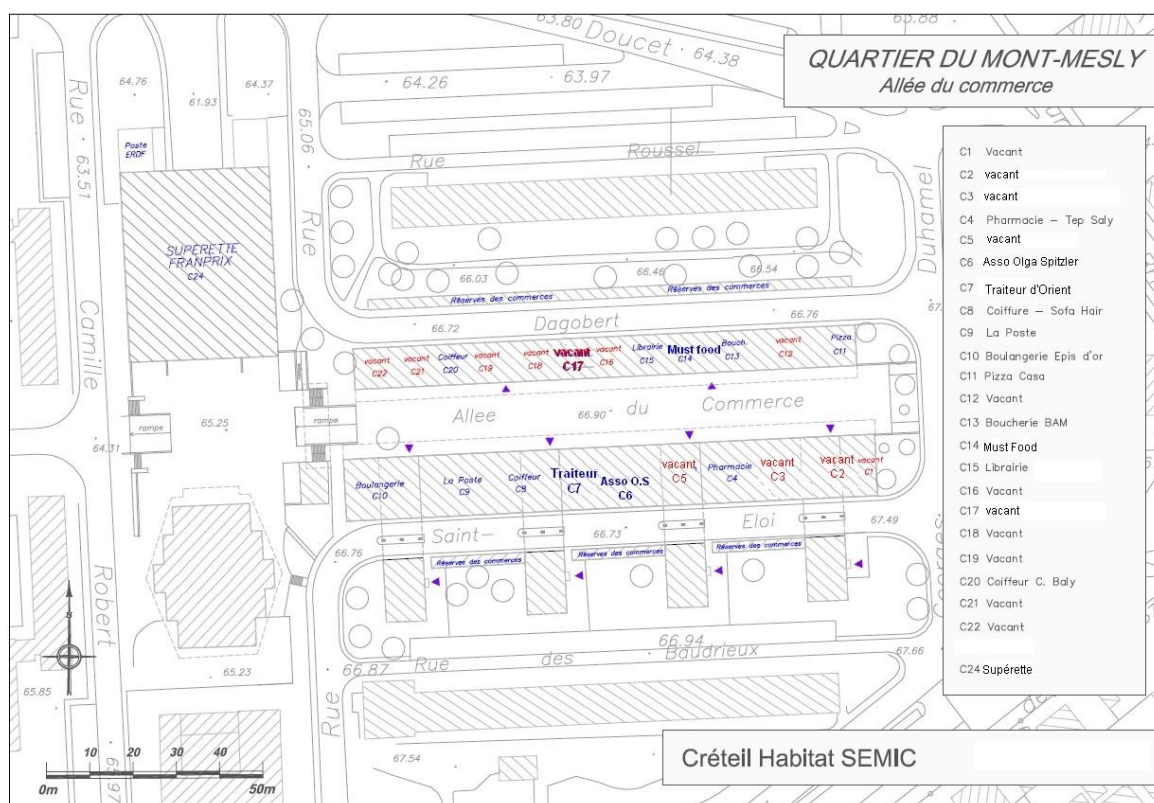
de proximité qui ont du mal à se maintenir. Les commerces connaissent des difficultés de fonctionnement, liées à une accessibilité et une visibilité contraintes.

L'ensemble des cellules commerciales, y compris celles de La Poste et de la supérette a été acquis par Créteil Habitat SEMIC entre 2010 et 2012. Depuis, plusieurs études ont été conduites pour définir une stratégie de redynamisation de ce centre commercial en souffrance :

- En 2013, une étude a été réalisée sur l'ensemble du Haut du Mont-Mesly, y compris le marché, par la CCI du Val-de-Marne, missionnée par Créteil Habitat SEMIC ;
- En 2018 puis 2019, deux autres études sont venues la compléter : la première dans le cadre du Protocole de préfiguration du NPNRU, réalisée par l'Agence Objectif Ville, la seconde, dans le cadre des réflexions sur la requalification globale de l'ensemble de l'Allée du commerce, conduite par la SCET, filiale de la Caisse des dépôts.

Ces diverses études commerciales ont permis de dresser l'état des lieux et l'évolution de la polarité commerciale au fil des années, avec depuis mars 2018, un turnover de l'offre de restauration rapide, le départ d'une banque, l'arrivée de deux salons de coiffure, sur un emplacement excentré. Ainsi, en 2020, seules 10 cellules sur 22 étaient occupées.

Enfin, les derniers éléments transmis par le propriétaire du centre commercial ont permis de répertorier les commerces encore ouverts, et représentés ci-dessous :



Signataire principal	ADRESSES	STATUTS	LOCAL N°
BOULANGERIE LES EPIS D'OR	27 ALLÉE DU COMMERCE	ACTIF	C10
LA POSTE - 35/39 BLD ROMAIN ROLLAND 75618 PARIS CEDEX 14	21 ALLEE DU COMMERCE	ACTIF	C9
MME COULIBALY MARIAMAGBE	24 ALLEE DU COMMERCE	ACTIF	C20
MUST FOOD SARL	10 ALLEE DU COMMERCE	ACTIF	C14
PHARMACIE- MME TEP SALY - OUBBLA	9 ALLEE DU COMMERCE	ACTIF	C4
PIZZA CASA - SARL	2 ALLEE DU COMMERCE	ACTIF	C11
QUACH - LOY	12 ALLEE DU COMMERCE	ACTIF	C15
SARL BAM- BOUCHERIE	6 ALLEE DU COMMERCE	ACTIF	C13
SOFA HAIR	21 ALLEE DU COMMERCE	ACTIF	C8
TRAITEUR D'ORIENT	21 ALLEE DU COMMERCE	ACTIF	C7
SUPERETTE	30 ALLEE DU COMMERCE	en cours de repreneur	Place C24
ASSOCIATION OLGA SPITZLER	15 ALLEE DU COMMERCE	ACTIF	C6

*Données d'occupation en janvier 2025 – Etude interne GPSEA/CHS/Ville de Créteil*

Il est à noter également la mise en exergue de problématiques structurelles liées au manque de visibilité, de dispersion du linéaire commercial et un manque d'attractivité lié à la qualité urbaine et l'insécurité ressentie sur le site. Des constats qui renforcent le besoin d'une intervention sur ce secteur pour contrer l'offre commerciale existante restreinte en gamme et en baisse de qualité.



Vue de l'Allée du commerce

A contrario, ces études ont également permis de mettre en avant les atouts et opportunités du site qui sont :

- **Une centralité de la place**, avec la présence d'une locomotive commerciale actuelle (supérette), la place disposant d'ailleurs d'un potentiel de centralité commerciale intéressant ;
- **Des commerces de proximité existants** « utiles » à relocaliser : boulangerie, boucherie, tabac/presse, La Poste etc. ;
- **Une dynamique de création d'entreprises sur le secteur** qui pourrait être intéressante pour le développement du quartier ;
- **Une opportunité de transformation du quartier** pour proposer un espace commercial en cœur de quartier, plus visible ;
- Une offre possible de **développement de petits locaux d'activités**.

### 1.6.2. Fonctionnement des équipements et services publics proches

Aux abords directs du périmètre de l'opération, il est par ailleurs à noter la présence de plusieurs équipements et services :



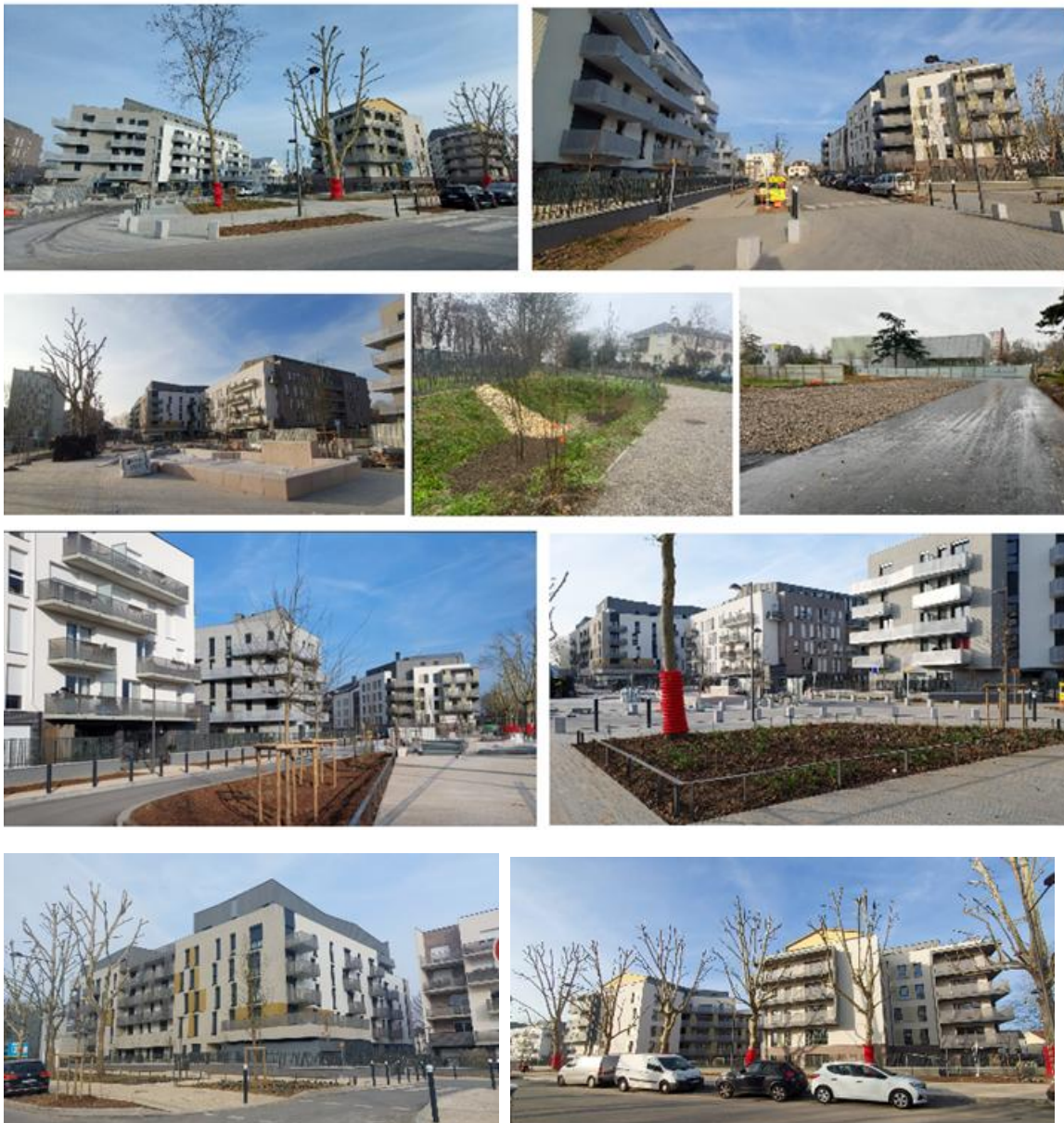
- La médiathèque d'intérêt territorial Nelson MANDELA, livrée en 2014, qui, grâce à l'aménagement de la place de l'Abbaye en parvis, vient créer du lien avec le secteur de l'Allée du commerce ;
- Le marché forain, situé plus au nord dans le quartier, qui a fait l'objet en 2013 d'un réaménagement extérieur pour favoriser le stationnement ;
- Le nouveau collège André Laplace, au nord du secteur, construit par le Département du Val-de-Marne en 2012 ;
- Un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) réalisé en 2016 ;
- La salle des fêtes Georges Duhamel, à l'Est du secteur de l'Allée du commerce où sont organisées de nombreuses animations, et qui vient dynamiser ce secteur.

De futurs équipements publics verront également le jour à proximité, dans le cadre de la ZAC du Haut du Mont-Mesly, notamment :

- Le carrefour éducatif, en abord direct le long de la rue Doucet, au nord du secteur de l'Allée du commerce ;
- La maison des seniors au droit du carrefour éducatif ;
- L'espace socio-culturel, plus au nord ;

Ces futurs équipements viendront alors s'implanter dans un cadre urbain renouvelé par l'aménagement des voies existantes sur le Haut du Mont-Mesly et la création de nouveaux mails, qui permettront à terme, de favoriser les parcours dans le quartier et dynamiser ainsi les flux et les échanges entre les différents secteurs de projet.





Aménagements publics réalisés dans le cadre de la ZAC de rénovation urbaine du Haut du Mont-Mesly

(Source : Créteil Habitat SEMIC)

### 1.7. Objet de l'opération

Par sa localisation dans la ville, le secteur de l'Allée du commerce a vocation à demeurer un quartier à dimension d'habitat offrant un cadre de vie de qualité et une offre de services de proximité indispensable à leur bon fonctionnement.

Le projet de zone d'aménagement concerté (ZAC) est ainsi l'opportunité d'un développement urbain dans le respect de l'identité du quartier alliant aménagements publics qualitatifs, équipements et services de proximité.

L'objectif de l'opération est donc de donner une cohérence globale au projet urbain, en assurant le lien avec la ZAC du Haut du Mont-Mesly, tout en assurant les continuités paysagères et piétonnes et leur articulation avec les équipements publics alentours. Il conviendra également de penser les futurs aménagements de manière à favoriser les échanges entre habitants et à faciliter une fréquentation par des usages différenciés.

Aussi, le projet à mettre en œuvre à travers la future ZAC de l'Allée du commerce s'attachera à répondre aux enjeux de qualité urbaine et d'équilibre social à travers des objectifs généraux présentés dans la délibération du conseil de territoire n°CT2023.5/091-5 du 13 décembre 2023 initiant la ZAC, à savoir :

- Mieux intégrer ce secteur dans le quartier du Haut du Mont-Mesly en cours de rénovation ;
- Renforcer la mixité sociale avec une offre de logements diversifiés ;
- Améliorer l'offre de commerces et de services de proximité ;
- Prolonger la coulée verte et la forêt urbaine pour offrir un cadre de vie de qualité.

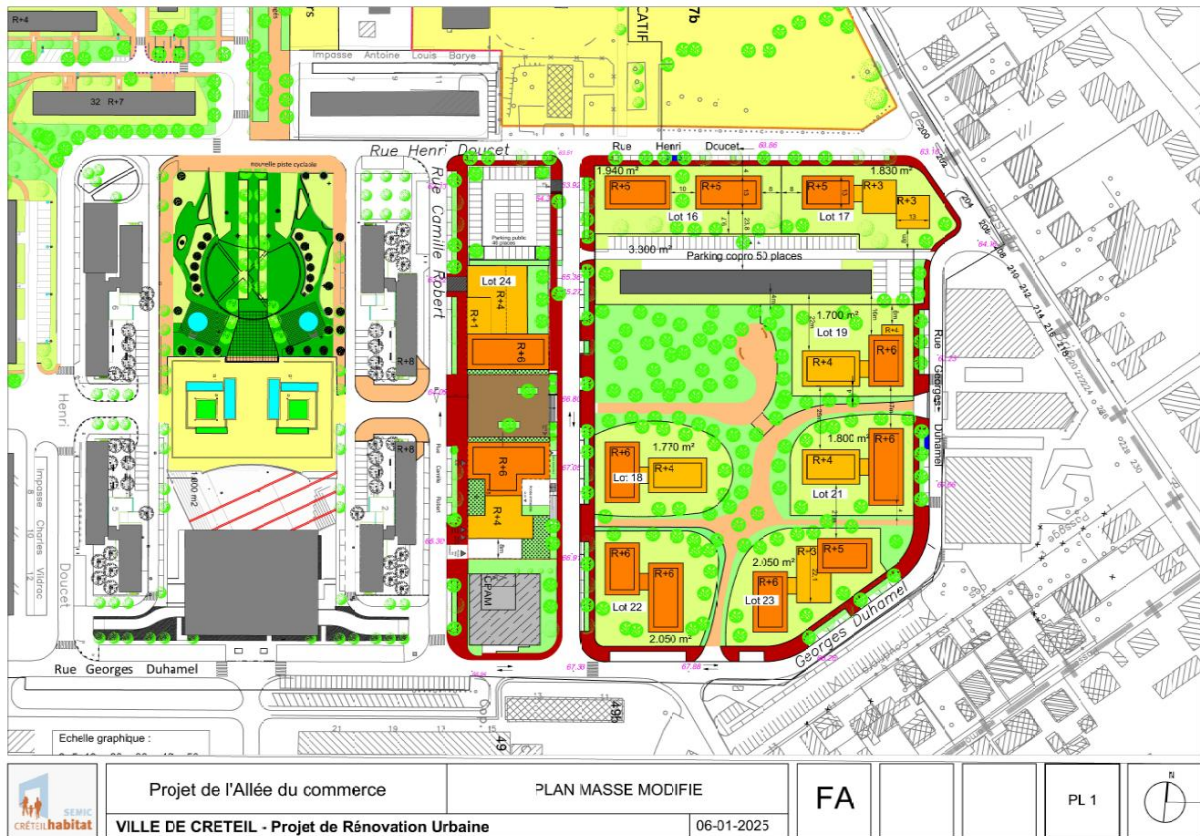
De manière générale, le projet s'inscrit dans une démarche environnementale ambitieuse, notamment en matière de conception du projet urbain, des espaces publics et des îlots bâtis.

### 1.8. Justification de l'opération

Des études préalables ont permis de préfigurer les grandes orientations pour le secteur de l'Allée du commerce et définir des objectifs ainsi qu'une programmation prévisionnelle de constructions, à l'instar des grandes orientations établies sur le reste du quartier.

Ainsi, le projet d'aménagement porté par Grand Paris Sud Est Avenir et la ville de Créteil a pour ambition de redonner une image positive du secteur et une identité à l'Allée du commerce, tout en renforçant les liens sociaux par un aménagement qualitatif et écologique des espaces publics.





Plan masse et plan guide de la ZAC Allée du commerce – Créteil Habitat SEMIC

Le projet de ZAC repose donc sur 4 objectifs majeurs, développés ci-dessous :

➤ **Mieux intégrer ce secteur dans le quartier du Haut du Mont-Mesly en voie de rénovation**

Le projet de renouvellement urbain de l'Allée du commerce va modifier en profondeur le paysage urbain dans ce quartier, le rendre plus vivant et attractif et améliorer la qualité et le cadre de vie des habitants. A terme, le quartier va bénéficier d'un environnement transformé avec des nouveaux aménagements paysagers très qualitatifs, des équipements publics innovants tels que le carrefour éducatif ou le nouvel espace socio-culturel, des mobilités facilitées avec le développement des circulations douces sécurisées, piétonnes et cyclables.

Les principes qui sont au cœur du projet de renouvellement urbain du secteur de l'Allée du commerce s'inscrivent dans la continuité de ceux qui ont présidé la composition urbaine du Haut du Mont-Mesly.

L'Allée du commerce présente de nombreux atouts et notamment une forte capacité de densification tout en développant les conditions d'un cadre de vie de qualité.

➤ **Renforcer la mixité sociale avec une offre de logement diversifiée**

Afin de s'inscrire dans une logique de sobriété foncière et de réduction de consommation d'espace, le projet s'attache à densifier le tissu urbain existant afin d'y proposer un nombre plus important de logements, tout en favorisant un cadre de vie agréable. La densité maîtrisée joue donc un rôle moteur dans la recherche de la qualité urbaine dans un environnement de qualité.

Le projet doit assurer une mixité dans l'offre de logements pour permettre un parcours résidentiel complet.

Au regard de l'équilibre social du quartier qu'il convient de préserver et compte tenu de la programmation logements envisagée et du nombre important de logements prévus en accession à la propriété, la commune et GPSEA souhaitent fixer la part de logement social à environ 30% du nombre total de logements à réaliser.

Ainsi, le projet doit permettre d'accroître de manière significative la mixité sociale dans l'habitat, dans un secteur qui compte actuellement 75 % de logements locatifs sociaux. Au terme du projet de rénovation urbaine de l'Allée du commerce, le quartier du Haut du Mont-Mesly dans son ensemble comptera 52 % de logements locatifs sociaux au lieu de 89 % actuellement.

➤ **Améliorer l'offre de commerces et de services de proximité**

Ce projet comporte également un volet commercial ambitieux. Il propose la création d'une nouvelle polarité commerciale mieux adaptée aux attentes des habitants et aux nouveaux modes de consommation. Ce nouveau pôle de commerces, implanté dans la continuité urbaine de la Place de l'Abbaye sera vecteur de vitalité et d'animation pour l'ensemble du quartier.

L'offre de services publics de proximité est également un élément phare du projet avec l'implantation d'une maison médicale et la relocalisation de La Poste qui souhaite obtenir le label « Maisons France Services ».

L'Allée du commerce est aujourd'hui confrontée à de nombreuses difficultés urbaines, sociales et économiques. Ce projet propose donc de rompre avec l'image négative du site en créant un nouveau



bout de quartier attractif et agréable à vivre, bien intégré dans la ville et le territoire de Grand Paris Sud Est Avenir.

➤ **Prolonger la coulée verte et la forêt urbaine pour offrir un cadre de vie de qualité**

Le projet de l'Allée du commerce améliorera la qualité et le cadre de vie des habitants par des actions fortes sur les espaces extérieurs et l'environnement, tout en renforçant la présence et l'accès à des équipements publics performants et de proximité. Il disposera de neuf résidences situées le long des rues existantes périphériques donnant à voir un nouveau quartier contemporain composé de belles factures architecturales et paysagères.

Ce nouveau quartier implanté sur un point haut du Mont-Mesly sera bien perceptible depuis les coteaux Est et Nord (64-68 m NGF).

Cette amélioration passe par une réorganisation spatiale et viaire du secteur de projet, la requalification et l'embellissement de l'ensemble des voies, la création d'espaces piétonniers qualitatifs dont l'espace public « le parc habité » en cœur d'îlot. Ainsi, les rues Saint-Eloi et Dagobert seront reliées pour ne former qu'une seule voie de desserte de la Place du commerce et des parkings privés des résidences. Au niveau bas, face à la place de l'Abbaye, une rue commerciale sera créée par la disposition de deux programmes multifonctionnels le long de la rue Camille Robert (Lots 20 et 24). Le traitement homogène des façades et des enseignes offrira une identité propre à cette nouvelle « place du commerce ».

Le projet de rénovation de l'Allée du commerce repose sur la démolition de 146 logements locatifs sociaux et de 22 cellules commerciales. Ces démolitions sont nécessaires pour créer un grand parc public central dont bénéficieront les futures résidences. Ces nouvelles constructions permettront également de requalifier l'entrée du quartier par la rue Doucet en lien avec les aménagements des abords du Carrefour éducatif du Haut du Mont-Mesly.

Les gabarits des constructions oscillent entre R+3 à R+6 et sont encadrés par les hauts volumes des immeubles de la place de l'Abbaye à l'ouest et la tour Est. Les volumes de chaque résidence sont découpés en plan et en hauteur. Cette composition urbaine et paysagère présente ainsi une densité maîtrisée et de nombreuses perspectives dégagées.

Sur les volumes en R+5 et R+6, le dernier niveau sera différencié par un traitement en attique et un revêtement en bardage zinc ou aluminium laqué. Les toitures seront traitées en terrasses végétalisées. Les rez-de-chaussée seront également différenciés par un habillage en revêtement terre cuite plus sombre que les étages courants. Ce découpage des niveaux qui permet d'en diminuer l'impact établira une transition douce avec les gabarits plus bas des immeubles situés à l'est et au sud.

Ce parti architectural assurera la cohérence entre les nouvelles résidences.

La végétalisation accompagnera les rues et pénétrera par les multiples passages au cœur de l'îlot central où un grand parc sera aménagé et planté de nombreux arbres poursuivant l'aménagement de la forêt urbaine de la ZAC du Haut du Mont-Mesly.

Aménagé sur l'axe historique de l'Allée centrale, ce « parc habité » offrira de belles percées végétales depuis la place des fontaines de l'Abbaye via la place des commerces ainsi qu'au travers des passages

disposés entre les lots. Des plantations et des clôtures marqueront les limites foncières entre les îlots résidentiels et le parc public.

La végétalisation du quartier et des toitures sera le support de la biodiversité et de rétention de volumes de pluies. Elle participera par ailleurs à la diminution des effets de chaleurs estivales.

Enfin, des cheminements piétons seront aménagés au cœur du parc public pour permettre sa traversée ou pour rejoindre la salle des fêtes Georges Duhamel.

## II. LA DESCRIPTION DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

Ce chapitre est un condensé du chapitre « Etat initial de l'environnement » de l'étude d'impact jointe au dossier de création. Pour les détails, notamment cartographiques, il convient de se reporter à ce document.

### 2.1. Présentation du périmètre de la ZAC de rénovation urbaine de l'Allée du commerce à Créteil

Le périmètre d'opération de la ZAC de rénovation urbaine de l'Allée du Commerce, d'une superficie d'environ 3,5 hectares, s'étend du nord depuis la rue Henri Doucet au Sud et à l'est, jusqu'à l'avenue Georges Duhamel. A l'ouest, il s'interrompt au droit de la rue Camille Robert tout en l'incluant, et à l'Est, il intègre également le carrefour Doucet/Brie/Pasteur.



Périmètre de la ZAC Allée du commerce – vue aérienne (Google/ GPSEA)

### 2.2. Présentation du milieu physique

#### 2.2.1. La topographie

**A l'échelle de la commune de Créteil,** le territoire de Créteil est situé dans la plaine d'origine alluviale formée par les déplacements successifs de la Seine et de la Marne. La ligne de crête est à 70 m d'altitude et correspond au Mont-Mesly, qui est un vestige de l'érosion des terrains tertiaires.

**A l'échelle du site, la topographie reste marquée.** En effet, du Nord au Sud, les altitudes varient entre 63 et 68m NGF (dénivelé positif de 5m du Nord au Sud), et d'Ouest en Est, elles varient entre 64 et 67,5m NGF (dénivelé positif de 2,5m d'Est en Ouest). Cependant au cœur du projet, un delta de 3m de l'est à l'ouest et un delta de 4m du nord au sud existe.

Quant aux pentes, elles sont en moyenne de 2%, et les plus grandes pentes sont de 13% et 8%. Elles seront donc à considérer dans les aménagements futurs.



Bien que le projet propose un nouveau quartier réparti sur deux niveaux (haut et bas), à la place des 3 niveaux actuels, celui-ci n'est pas de nature à remettre profondément en cause la topographie générale de cette partie de la commune de Créteil.

### 2.2.2. Géologie et pédologie

**Au droit du site**, on retrouve différentes couches géologiques de type terre végétale sur les premiers centimètres dans les espaces verts, des remblais sur 1,5 à 2 mètres, des alluvions quaternaires (argiles marron/beige) entre 1,5 et 7 mètres, des calcaires de Champigny entre 6 et 17 mètres de profondeurs, et des marnes infragypseuses entre 17 et 20 mètres.

Les essais de perméabilité montrent en outre des coefficients de de  $10^{-6}$  à  $10^{-7}$  m/s, ce qui représente une perméabilité très faible du milieu.

**Globalement les terrains présentent peu de perméabilité, l'enjeu est donc modéré.**

### 2.2.3. Hydrographie et hydrogéologie

#### A l'échelle de la commune de Créteil

Le territoire de Créteil se situe en bordure du périmètre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des eaux de Marne-Confluence. Il est donc soumis à ses prescriptions.

La commune de Créteil est aussi intégrée au Territoire à Risque Important d'Inondation d'Ile-de-France (TRI) de la Métropole francilienne.

La Commune de CRETEIL est située à la fois dans les bassins-versants de la Seine et de la Marne.

#### A l'échelle du site

L'aire d'étude n'est incluse dans aucun périmètre SAGE mais en limite du SAGE Marne Confluence.

L'aire d'étude n'est pas concernée par un aléa de débordement de la Marne. Le site d'étude a une sensibilité inexistante au risque d'inondation.

L'aire d'étude ne comporte aucun cours d'eau.

### **Eaux (nappes) souterraines**

Le site d'étude est concerné par deux masses d'eau :

- La masse d'eau souterraine du « Tertiaire – Champigny – en Brie et Soissonnais » HG103. Cette masse d'eau est formée d'une multicouche d'aquifères, c'est-à-dire une succession de plusieurs terrains géologiques perméables et semi-perméables. Cette masse d'eau est la moins profonde et livre, donc potentiellement vulnérable ;
- La masse d'eau Albien-néocomien-captif HG218. Cette masse d'eau est une ressource stratégique pour l'Alimentation en Eau Potable de secours et est également classée en ZRE (Zone de Répartition des Eaux). Elle est peu vulnérable du fait de sa nature non affleurante et captive.

**Les études bibliographiques réalisées démontrent au droit du site une capacité d'infiltration forte puisque des nappes sont présentes en sous-sol, et retrouvées dès 4.4 mètres de profondeurs. Les eaux souterraines montrent une sensibilité moyenne à forte au risque de pollution de la nappe** (voir la partie « Risques naturels » de l'étude d'impact).

Cependant, ces éléments ont été contrebalancés par les études de sols qui démontrent une perméabilité faible des sols.

#### **2.2.4. Gestion de l'eau**

##### **Eau potable :**

**A l'échelle de la commune de Créteil et du site d'étude, l'eau potable** est acheminée via un réseau interconnecté par la société « Eau du Sud Parisien », créée en janvier 1998 par la Lyonnaise des Eaux France. Les Cristoliens sont principalement desservis à partir de l'usine de Vigneux-sur-Seine ainsi que par les usines de Morsang-sur-Seine, de Viry-Chatillon et celles captant les eaux de la nappe de calcaire de Champigny.

##### **Assainissement :**

La Commune de Créteil est située à la fois dans les bassins-versants de la Seine et de la Marne.

Les eaux pluviales de la partie Ouest trouvent leur exutoire en Seine par l'intermédiaire de deux ouvrages départementaux : l'ouvrage XV sous la RD 60 (et son extension du Ru de Gironde dite antenne Nord du Ru de Gironde), l'ouvrage du Mail des Mèches.

Les eaux pluviales de la partie Est sont acheminées en Marne ou dans le bras du Chapitre, soit par les collecteurs départementaux des RN 19 et 186, soit par des canalisations communales se rejetant dans ces rivières après traitement (chambres de dessablement).

**Le quartier de l'Allée du commerce dispose d'un réseau d'eaux pluviales développé, mais ancien et saturé.** En effet, l'installation de certaines des canalisations remonte aux années 1970 pour les plus anciennes.

Créteil se situe dans la zone de collecte des eaux usées du syndicat interdépartemental d'assainissement de l'agglomération parisienne (SIAPP), et plus particulièrement de l'usine



d'épuration « Seine amont » située à Valenton puisque l'ensemble des eaux usées y sont traitées, le raccordement vers la station d'épuration « Seine Aval » d'Achères étant toujours possible en fonction des contraintes de gestion. Le réseau est relativement récent, la majorité des collecteurs datent des années 1980. GPSEA est le gestionnaire de ce réseau d'eaux usées.

**L'aire d'étude est maillée par l'ensemble des réseaux d'assainissement, l'enjeu est jugé comme modéré.**

### **2.2.5. Le Climat**

Créteil bénéficie d'un climat océanique dégradé caractérisé par une répartition des pluies sur toute l'année, des hivers froids, des étés tempérés et des vents modérés. La prise en compte des dominantes de vents et d'ensoleillement doivent orienter certains choix architecturaux visant à améliorer le bilan énergétique du projet de rénovation urbaine.

Les températures y sont modérées (12,8° en moyenne sur l'année, l'ensoleillement d'environ 1831,6 heures par an est plus bas que la moyenne nationale située autour de 1900 heures par an, et les précipitations sont faibles avec un cumul moyen total par an de 667,1 mm. Enfin, les vents dominants sont de direction Sud-Ouest.

*NB : ces données sont issues de la station météorologie d'Orly-Athis-Mons.*

## **2.3. Présentation du milieu naturel**

### **2.3.1. Le contexte écologique du projet**

L'inventaire écologique de terrain et l'étude d'impact viennent confirmer l'absence de lien fonctionnel entre le site d'étude et les sites d'intérêts écologiques. Ainsi, le site n'est pas directement concerné par une réserve naturelle ou régionale, ni un arrêté de protection de biotope, ni une Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO), ni un Parc Naturel Régional (PNR).

Le site Natura 2000 le plus proche se localise à environ 8,6 km au Nord du site d'étude et la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) la plus proche se trouve à 1,7 km du site d'étude.

L'aire d'étude n'est également pas concernée directement par un corridor et par un réservoir de biodiversité.

### **2.3.2. Habitats naturels et flore**

#### **2.3.2.1. Habitat**

Les habitats présents sur le périmètre d'étude constituent un enjeu écologique considéré de nul à faible. Ces habitats sont très anthropisés et ne présentent pas d'enjeu. La diversité floristique des espaces verts est très pauvre.

#### **2.3.2.2. Flore**

Au travers des recherches bibliographiques, près de 275 végétaux ont été recensés sur la **commune de Créteil**. Parmi elles, onze présentes des enjeux de patrimonialité et/ou réglementaire dont :

- 2 sont protégées en Île-de-France ;
- 6 sont menacées en Île-de-France.

Sur l'aire d'étude, l'inventaire écologique a permis de relever 42 espèces floristiques dont 33 indigènes. Ce faible effectif peut s'expliquer par une grande surface de l'aire d'étude bétonnée/construite.

Globalement, les enjeux floristiques du site sont faibles :

- Aucune espèce floristique protégée n'a été observée ;
- Aucune espèce floristique patrimoniale n'a été observée ;
- Deux habitats ont été répertoriés, aucun ne présente un enjeu.

Cependant, trois espèces exotiques envahissantes ont été inventoriées : la Renouée du Japon, le Robinier faux-acacia et le Laurier cerise.

#### **2.3.2.3. Zones humides**

Aucune zone humide n'est présente sur l'aire d'étude du site.

#### **2.3.3. Faune**

Il existe trois niveaux d'enjeu faune sur le secteur :

- Un enjeu moyen pour la présence de plusieurs espèces de chiroptères sur le site et du moineau domestique dont quelques couples ont été identifiés « nicheur possible » ;
- Un enjeu faible pour l'entomofaune ;
- Un enjeu très faible pour les amphibiens, les reptiles et les mammifères terrestres, qui n'ont pas été contactés pendant les inventaires.

Ainsi, au sein même de l'emprise du site d'étude, 14 espèces d'oiseaux ont été contactées, 1 seule espèce de rhopalocères, 3 espèces de chiroptères protégées au niveau national et européen en transit ou en chasse, ont été observées sur site.

À noter qu'une espèce animale considérée comme exotique envahissante a été observée, la Perruche à collier.

#### 2.3.4. Continuités et fonctionnalités écologiques

Le site d'étude ne comporte pas d'espaces naturels identifiés comme réservoir de biodiversité. On peut néanmoins noter au nord-est la présence d'un corridor de la trame bleue identifié comme secteur de vigilance au SDRIF, au regard des continuités écologiques. Cette localisation se justifie d'autant dans le SRCE, puisque plusieurs réservoirs de biodiversité, et parmi eux le Bois Saint-Martin, bénéficient d'une protection réglementaire. Ces réservoirs ont donc une place importante dans la trame bleue mais également verte d'Ile-de-France.

Le projet ne comporte pas de travaux dont la nature est susceptible d'atteindre un point de sensibilité ou un obstacle de la trame verte et bleue de par leur éloignement au projet. L'aire d'étude n'étant pas non plus concernée directement par un corridor et par un réservoir de biodiversité, **l'impact de ce projet sur les continuités écologiques sera minime.**

#### 2.4. Le contexte paysager et urbain

##### 2.4.1. L'environnement paysager et son patrimoine

Créteil est bordée par la Seine et la Marne ; cette dernière se divise en trois bras, formant 4 îles :

- Au Nord : L'île Brise-Pain et l'île de la Guyère ;
- Au Sud : L'île des Ravageurs et l'île Sainte Catherine.

La ville s'est considérablement développée depuis les années 1950, avec de grands ensembles d'habitations issus de la pensée corbusienne. Puis dans les années 1960-1970, ont été construits des immeubles sur dalles avec des parkings semi-enterrés et de nombreux espaces verts d'accompagnement, notamment avec de grandes jardinières.

Entre 1980 et 1990, le quartier du port est né, quartier en balcon sur le lac, dont la caractéristique est de comporter beaucoup d'espaces de rencontre (places et placettes) et une promenade le long du lac. Enfin, les années 2000 à 2010 ont vu la construction du quartier de la pointe du lac avec de l'habitat à échelle plus humaine, des jardins d'immeuble et des espaces verts d'accompagnement.

Les espaces verts sont très présents à Créteil et font l'objet d'une attention particulière car ils sont ressentis comme un atout majeur marquant l'identité de la ville. Ils prennent des aspects très variés selon les tissus urbains et confèrent une qualité de vie et d'environnement particulièrement appréciables grâce aux nombreux parcs urbains, plantations d'alignements et espaces paysagers.

En quelques chiffres, ils représentent 182 hectares d'espaces verts, et 21 288 arbres (1 pour 4 habitants). Les espaces verts constituent l'un des points forts de la ville. Labellisée « 4 Fleurs » depuis 1984, la ville n'a cessé d'améliorer sa gestion en intégrant des méthodes horticoles durables comme la réduction des déchets verts, la végétalisation des pieds d'arbres ou encore l'utilisation d'engrais verts. En 2022, le Prix national de la stratégie d'aménagement paysager est venu récompenser son

projet de requalification urbaine et paysagère, qui s'inscrit dans une réflexion globale de modernisation et d'adaptation aux enjeux climatiques.

**Le site d'étude** est quant à lui marqué par la présence de nombreux immeubles, de 4 à 8 étages principalement, un site très minéral, dont la topographie rend difficile l'accès et l'ouverture sur le quartier. La végétalisation du quartier repose principalement sur des alignements d'arbres en bordure de voies et d'arbres disséminés entre les bâtiments, qui leur confèrent une identité paysagère. Il prend néanmoins part dans le quartier du Haut du Mont-Mesly, dans lequel les espaces verts sont nombreux et fortement paysagers. Plusieurs espaces verts du quartier intègrent des aires de jeux pour enfants, et au nord du quartier, un grand espace vert a été planté au moment de sa construction, et compte aujourd'hui un espace boisé de plus de 60 ans.

Le paysage du site d'étude sera principalement marqué par l'aménagement du projet de rénovation urbaine du Haut du Mont-Mesly. Le projet prévoit notamment la construction de 1 005 logements, de commerces de proximité et de nouveaux équipements publics performants et innovants, dans une logique d'aménagements paysagers pensés pour contribuer au bien-être des habitants en leur offrant des espaces d'échanges et de loisirs, mais aussi des îlots de fraîcheur où se réfugier en période de forte chaleur. Le concept de « forêt urbaine » est par ailleurs développé sur le quartier, avec notamment la volonté d'y planter 1000 arbres.

En 2025, 600 arbres ont d'ores et déjà été plantés dans les espaces publics et les 5 premières résidences qui ont été livrées.

#### **2.4.2. Le tissu urbain**

##### **A l'échelle de la Ville :**

La trame urbaine de Créteil par un vaste tissu résidentiel essentiellement collectif dense ou moyennement dense, mais également d'un centre ancien doté d'un tissu résidentiel plus pavillonnaire, en proximité de la Marne. Toutefois, les formes d'habitat, de trame viaire, la présence du végétal et la topographie de la ville distinguent les différents quartiers de la commune et leur confèrent une identité propre. Il s'agira donc de préserver ces différentes identités, de valoriser les qualités paysagères et végétales de chaque quartier et de préserver les ouvertures visuelles générées par la topographie.

##### **A l'échelle du périmètre :**

La zone d'étude se situe au cœur du quartier du Haut du Mont-Mesly. Les constructions qui sont bien spécifiques des années 50-60 (type « barres ») sont globalement de hauteur moyenne (4 à 5 niveaux) et de nombreuses possèdent de belles qualités architecturales, l'ensemble ayant été conçu par le même Architecte Gustave Stoskopf. Quelques pavillons sont intégrés au bas du Mont Mesly. Les tours peu nombreuses marquent les points forts de la composition urbaine.

La zone d'étude est donc caractérisée par un habitat collectif et dense, dont l'organisation est difficilement lisible et claire, créant des dysfonctionnements au sein même du secteur de l'allée du commerce. Les bâtiments sont vieillissants.

### **2.4.3. Le patrimoine bâti et archéologique**

La commune de Créteil est concernée par plusieurs monuments historiques, classés ou inscrits : l'église Saint-Christophe, l'église Saint-Michel, le Colombier de Créteil, la Cathédrale Notre-Dame, le château des Mèches. Créteil dispose donc d'un patrimoine architectural riche et diversifié.

Cependant le site d'étude ne comporte aucun monument historique classé ou inscrit, seule l'église Saint Michel est située dans le quartier du Haut du Mont-Mesly, mais ne comporte aucun classement.

Excepté sur le périmètre de la ville ancienne, Créteil a fait l'objet de nombreuses exploitations de carrières à ciel ouvert (sablères, gravières) réalisées anciennement. Quelques zones demeurent intactes entre ces exploitations.

Dans ces zones, des fouilles archéologiques ont ainsi pu être effectuées avec succès rue Champeval, dans le cadre de la construction d'un programme de logements lié à la ZAC Multi-Sites du Centre-Ancien, ainsi que rue Maurice Déménitroux dans le cadre de la ZAC du même nom à l'occasion de la construction de logements.

Dans le cadre de la réalisation de l'étude d'impact pour le projet de rénovation urbaine de Mont-Mesly (comprenant, à cette date, l'emprise du quartier de l'Allée du Commerce), Créteil Habitat SEMIC a demandé une information préalable à la DRAC sur la nécessité de fouilles préventives. Celle-ci a répondu en date du 20/08/2020 qu'aucune prescription d'archéologie préventive ne sera demandée. Par courrier en date du 5 décembre 2024, la DRAC a reconfirmé qu'à date, aucune prescription ne sera de nouveau demandé dans les 5 prochaines années sur le quartier.

### **2.4.4. La structure foncière du site**

La structure foncière du périmètre d'aménagement peut être scindée en plusieurs catégories :

- Des parcelles privées appartenant à des copropriétés ;
- Des parcelles privées, propriétés de bailleurs sociaux : Créteil Habitat SEMIC et Valophis Habitat ;
- Du foncier appartenant à la Ville : il s'agit principalement des espaces publics de voirie.

## **2.5. Le contexte socio-économique**

### **2.5.1. La population**

La commune de Créteil compte environ 92 859 habitants (Insee 2022). Sa population se caractérise par :

- Une croissance extrêmement rapide entre 1968 et 1990, puis modérée depuis les 1990 mais restant toujours significative (+ 13% entre 1990 et 2000, et + 3467 habitants entre 2016 et 2022) ;



- Un solde naturel bénéficiaire et stabilisé à +0.4%, compensant un solde migratoire négatif depuis les années 1990 ;
- Une population bien répartie entre les différentes classes d'âges et plutôt jeune mais qui connaît néanmoins un vieillissement progressif ;
- Une population active en termes d'emploi avec 64,9% des 15-64 ans actifs en 2021 et un taux de chômage de 13,5 %, néanmoins supérieur à la moyenne du département ;
- Une majorité de familles avec ou sans enfant ;
- Une baisse constante de la taille des ménages depuis 2012, nécessitant la construction de nouveaux logements.

### **2.5.2. Le logement**

Le parc de logements de Créteil se caractérise par :

- Un total de 41 082 logements en 2021 dont 38% de logements sociaux, soit 34,2% du parc de logements sociaux de GPSEA ;
- Un parc de logements en grande partie composé de logements collectifs, avec une prédominance des logements de 3-4 pièces ;
- Une part de propriétaires de l'ordre de 33,4 %.

### **2.5.3. Les activités économiques et l'emploi**

La commune est marquée par un nombre d'établissements actifs élevé, soit plus de 40 % de l'ensemble du territoire de GPSEA. La très grande majorité des emplois appartient au secteur d'activité du commerce, transport et services divers (54,6 %). Le statut de ville-Préfecture du Val-de-Marne explique la part importante du secteur public sur la commune.

A titre d'exemple, en 2022, 1 877 nouvelles entreprises ont été créées sur la commune, dont :

- 597 dans le commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restaurations ;
- 560 dans les activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien ;
- 179 dans l'administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale.

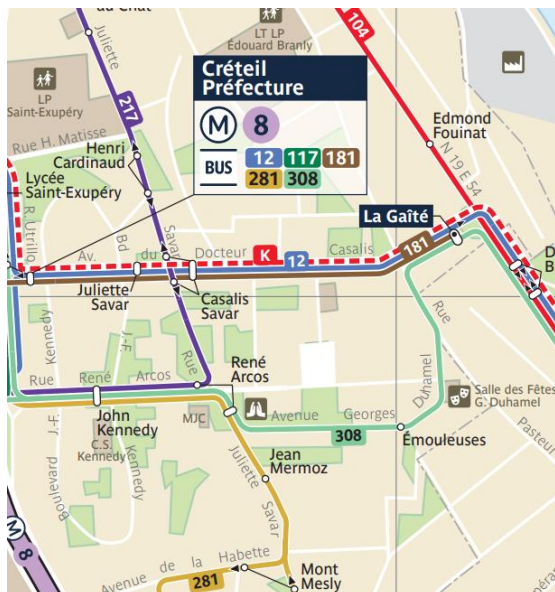
Concernant les parcs d'activités et centres commerciaux, Créteil en dénombre 6 principaux, générateurs d'emplois. La Ville compte aussi sur la présence d'importantes entreprises technologiques : Nidek, Valéo, Derichebourg, Safran etc.

Concernant le site d'étude, sont comptabilisés plusieurs commerces de proximité et une supérette au sein d'un centre commercial situé sur l'allée du commerce et aux abords. Ce petit centre commercial comptait près de 22 commerces à l'origine, il n'en compte plus que quelques-uns aujourd'hui qui ont du mal à se maintenir.

Ainsi, la commune de Créteil présente un fort potentiel économique avec une offre d'emplois en quantité, majoritairement dans le secteur de l'administration publique, la présence de plusieurs parcs



L'avenue Georges Duhamel délimite l'aire d'étude au Sud et traverse le quartier d'Est en Ouest. Elle est perpendiculaire à la RD 1. Cette avenue présente un profil de 2x1 voie de circulation, agrémenté de stationnements de part et d'autre de la voirie (créneau et bataille).



Par ailleurs, le secteur se trouve à environ 900 m de la gare de métro ligne 8 Créteil-Préfecture et est directement desservi par la ligne de bus 308. Le site d'étude est également à proximité d'arrêts de bus des lignes 12, 181, 217 et 281.

Cette desserte du quartier par plusieurs lignes de bus assure au site une bonne accessibilité à la gare.

*Extrait plan RATP*

Aucune piste cyclable n'est aménagée sur l'avenue George Duhamel. En revanche, des trottoirs sont présents de part et d'autre de la chaussée. Certains ont été aménagés récemment (à proximité de la Médiathèque).

L'étude de trafic a permis de démontrer une circulation fluide sur le quartier matin comme soir, et des niveaux de trafics faibles.

**Concernant le stationnement**, il est principalement localisé sur des rues et impasses concomitantes aux immeubles d'habitations. L'intégralité du secteur, allant de la rue Georges Duhamel à la place de l'Abbaye ne dénombre pas moins de 700 places de stationnement gratuites en surface. L'offre en stationnement est bien répartie, localisée à proximité des logements et commerces.

Sur le périmètre d'étude, on compte 170 places (+ 6 réservées) sur le nord, 143 places (+ 5 réservées) sur le secteur sud soit plus de 300 places. Le maintien à l'équilibre de ce stationnement majoritairement résidentiel est souhaité au regard de son occupation de jour comme de nuit mis en exergue dans l'étude circulation/stationnement réalisée par GPSEA.

On note donc une forte pression sur le stationnement avec du stationnement illicite générant des dysfonctionnements, et un besoin de dimensionner le stationnement du quartier pour garantir une offre suffisante pour les résidents et les commerces et éviter les mésusages sur l'espace public est nécessaire.

#### **Accessibilité et offre en transports en commun**

La commune de Créteil est très bien desservie en transports en commun, et se caractérise par un recours aux transports en commun existants déjà important (60% des flux émis). Le site d'étude connaît dès lors une bonne desserte du quartier par les transports en commun. L'enjeu sous-jacent est de garantir une accessibilité piétonne optimale aux arrêts de bus et des zones d'attente suffisantes pour éviter les conflits.

L'aire d'étude est desservie par :

- La ligne 8 du métro situé à environ 10 minutes à pied (station Créteil Préfecture) ;
- De nombreuses lignes de bus : 12, 117, 181, 217, 281, 308, N32.

L'ensemble des logements se situe à moins de :

- 200m d'un arrêt de bus ;
- 1km du métro.

Des projets de transports structurants en cours dans le périmètre éloigné augmenteront l'attractivité des transports en commun, notamment pour les déplacements domicile-travail hors Paris : câble C1 et ligne 15 du Grand Paris Express.

### **Modes actifs**

#### Les aménagements cyclables :

Peu d'aménagements cyclables sont présents aujourd'hui dans le quartier de l'allée du commerce : une piste cyclable bidirectionnelle sur l'avenue du Dr Paul Casalis ainsi qu'une offre en stationnement sur la Place de l'Abbaye. En revanche, la circulation apaisée à l'intérieur du quartier s'avère favorable aux modes actifs.

Le vélo est un mode de transport idéal pour des déplacements depuis et vers les communes voisines :

- Bonneuil-sur-Marne (10 min) ;
- Centre ancien et hôpital de Créteil (10/15min) ;
- Saint-Maur-des-Fossés (10/20min).

Des projets d'itinéraires cyclables structurants sont par ailleurs prévus sur le territoire :

- Région Île-de-France : 2 lignes sont inscrites au futur réseau Vélo Ile de France (Réseau VIF) ;
- Métropole du Grand Paris : Créteil est concernée par 3 lignes inscrites au plan vélo métropolitain (lignes 4, 5, 6) ;
- GPSEA : Créteil est notamment concernée par l'itinéraire T5 – Créteil l'Echat – Créteil Pointe du Lac, inscrit au Plan vélo de GPSEA approuvé en 2021.

#### Les cheminements piétons :

Les cheminements piétons sont de qualité hétérogène. Si des zones généreuses dédiées aux piétons ainsi qu'une place arborée sont bien présentes sur la Place de l'Abbaye, d'autres voies, notamment les rues Henri Doucet et Saint-Eloi, sont équipées de trottoirs ne respectant pas toujours les normes d'accessibilité et pâtissent par ailleurs d'un phénomène de stationnement illégal gênant la progression du piéton.

L'enjeu consiste à développer des cheminements piétons sécurisés et confortables, facilitant l'accès aux polarités du quartier (pôles éducatifs du quartier, services, commerces, etc.) et aux arrêts de transport.



De manière globale, il existe donc une opportunité pour les modes actifs qu'il conviendra d'intégrer au projet.

## 2.7. Les risques

### 2.7.1. Les risques naturels

Les risques naturels sur la zone s'établissent comme suit :

- L'ensemble de l'aire d'étude et de la commune est classé en **zone de sismicité** très faible ;
- **Concernant les risques de mouvement de terrain**, la ville de Créteil est concernée par un Plan de Prévention du Risque Mouvements de Terrain, et le site d'étude est classé majoritairement en zone B3 (aléa faible) et au nord en zone B1 (aléa fort) ;
- **Concernant le risque de retrait-gonflement des argiles**, le site d'étude est classé en zonage moyen à fort ;
- **Aucune zone de carrière** ou de zone de risque de dissolution du gypse n'est identifiée au droit du site d'étude ;
- **Concernant le risque d'inondation**, les données recensées permettent de mettre en évidence une absence de sensibilité vis-à-vis du risque de remontée de nappe. Par ailleurs, le site d'étude n'est pas localisé dans le périmètre de l'aléa du Plan de Prévention des risques d'inondation de la Marne et de la Seine, le site présente donc une sensibilité nulle au risque d'inondation par débordement de cours d'eau. Néanmoins, le site d'étude a une sensibilité aux inondations par ruissellement.

### 2.7.2. Les risques technologiques

Aucun établissement relevant des risques technologiques majeurs pour l'application des dispositions du code de l'environnement n'est implanté sur la commune de Créteil, et la commune n'est pas située dans le périmètre d'un plan de prévention de risques technologiques.

Aucun site CASIAS n'est recensé dans l'aire d'étude. Aucun site de pollution suspectée ou avérée SIS, (ancienne dénomination : BASOL) n'est présent au niveau de l'aire d'étude.

**En matière de transport de matières dangereuses**, on note un risque TMD au sud de l'aire d'étude qui concerne le transport de gaz naturel, l'enjeu est jugé comme faible.

### 2.7.3. La pollution atmosphérique

L'étude de l'inventaire des émissions de 2022 de Grand Paris Sud Est Avenir a permis d'identifier le trafic routier comme une des principales sources émettrices d'oxydes d'azote (32 % des émissions) et une source non négligeable de particules fines PM10 et PM2,5 (respectivement 14 % et 13 % des émissions) dans l'atmosphère.

Il faut cependant noter que :

- Une part non négligeable des émissions de NOx sont émis par l'industrie (19%) et le résidentiel (12%) ;

- Le secteur résidentiel contribue également et majoritairement à l'émissions de particules (49 % des PM10 et 66 % des PM2,5).

**Concernant le site d'étude**, aucun dépassement des seuils réglementaires annuels n'est observé au niveau de la zone du projet selon les modélisations d'Air PARIF sur l'année 2022. Cependant la nouvelle valeur guide annuelle de l'OMS (mise à jour en 2021) est dépassée pour les particules fines et le dioxyde d'azote dans toute la zone étudiée.

Les concentrations moyennes annuelles mesurées respectent les valeurs réglementaires en PM10 (objectif de qualité annuel de 30  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  et valeur seuil réglementaire de 40  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  en moyenne annuelle). Les concentrations moyennes annuelles en dioxyde d'azote mesurées sur chaque site sont inférieures à la valeur seuil réglementaire et à l'objectif de qualité (tous deux de 40  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ). Cependant, toutes les concentrations moyennes annuelles sont supérieures au nouveau seuil de recommandation de l'OMS.

#### **2.7.4. L'environnement sonore**

Une étude acoustique a été menée par le bureau d'étude CIA du 25/09/2023 au 26/09/2023. Au total, 3 mesures acoustiques caractéristiques de longue durée (24h), ainsi que 3 mesures acoustiques caractéristiques de courte durée (30min) ont été réparties sur l'aire d'étude, sur des bâtiments proches du projet de réaménagement.

Lors des investigations, les sources de bruits identifiées ont été :

- L'Avenue Georges Duhamel ;
- La Rue Henri Doucet ;
- La Rue Camille Robert ;
- La rue Pasteur ;
- L'environnement urbain.

Ainsi, les niveaux de bruits mesurés permettent de définir une ambiance sonore modérée, et les conditions météorologiques n'ont pas eu d'incidence sur les niveaux de bruit mesurés.

#### **2.7.5. Pollution des sols**

Les bases de données ne recensent aucun sol pollué sur le site d'étude.

### III. LE PROGRAMME PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

La zone d'aménagement concerté (ZAC) de rénovation urbaine de l'Allée du Commerce a vocation à accueillir une programmation urbaine mixte répondant aux besoins de la ville et du territoire : logements, activités économiques, services publics ainsi que la requalification des espaces publics, vecteur de lien social.

Le programme prévisionnel des constructions qui sera réalisé à l'intérieur de l'opération est d'environ 31 350 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) et comprend :

- La création d'environ 28 600 m<sup>2</sup> de SDP à destination de logements ;
- La création d'environ 2 750 m<sup>2</sup> de SDP dédiés à des locaux d'activités destinés à accueillir commerces et services pouvant s'implanter en rez-de-chaussée des futures constructions.



Plan guide de la ZAC Allée du commerce – Créteil Habitat SEMIC

#### 3.1. L'habitat

Pour répondre aux objectifs de mixité sociale, le projet prévoit la construction d'environ 28 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements, dont près de 38 % en accession à la propriété, 35% de logements sociaux et 27 % de logements locatifs libres.

Le programme sera réalisé dans le cadre d'une densification maîtrisée au service d'un quartier durable, avec une intégration harmonieuse dans le tissu existant. Dans un souci de sobriété foncière et de réduction de la consommation d'espaces, le projet s'attache à densifier le tissu urbain afin d'y proposer un nombre plus important de logements, tout en favorisant un cadre de vie agréable. La densité maîtrisée joue donc un rôle majeur dans la recherche de la qualité urbaine dans un environnement de qualité.

### **3.2 Les services et activités de proximité**

Afin de renforcer la cohésion sociale dans le quartier, des activités et services publics de proximité situés pour partie dans les bâtiments existants seront relocalisés dans le projet. L'objectif est de redonner l'image initiale de pôle commercial attractif attribué à ce secteur, pôle commercial auquel les habitants sont particulièrement attachés.

A ce titre, il est prévu l'implantation de deux bâtiments mixtes et multifonctionnels comprenant notamment des commerces et des services en rez-de-chaussée surmontés de logements, qui prendront place au cœur d'une place publique renouvelée pour créer un réel pôle de rencontres et d'échanges.

Un des bâtiments pourrait accueillir une maison de santé en son socle. Composée d'une douzaine de professionnels de santé, médecins et professions paramédicales, cette maison de santé viendra renforcer les services de proximité rendus aux habitants du quartier en leur facilitant l'accès à un suivi médical et à des soins de qualité. Le collectif de médecins a fait savoir son besoin d'une surface d'environ 500 m<sup>2</sup> pour l'implantation de la maison de santé.

A l'arrière du bâtiment, un parking sera aménagé pour accueillir la clientèle des commerces et de la maison de santé. Les commerces seront adressés sur la place sur laquelle pourront être installées des terrasses pendant les beaux jours.

La « Place du commerce » prendra part au sein d'une coulée verte qui s'étendra depuis la Place de l'Abbaye jusqu'au cœur du « parc habité », constitué d'un grand parc public autour duquel seront implantées les résidences.

### **3.3. Les aménagements extérieurs, espaces verts, déplacements et mobilités douces**

Différentes interventions sont programmées dans l'objectif d'assurer un aménagement cohérent du site et régler les dysfonctionnements existants. Au regard des études préalables menées sur l'opération d'aménagement, il est prévu :

- La création d'un grand espace public arboré et planté offrant un cœur d'îlot verdoyant aux futurs habitants ;
- L'aménagement d'une nouvelle place publique en interface de la Place de l'Abbaye, bordée par les deux bâtiments multifonctionnels ;
- L'aménagement d'un cheminement piéton et cyclable entre la Place de l'Abbaye et la salle des fêtes Georges Duhamel à travers les deux espaces précités ;
- La requalification et la restructuration des voiries existantes ;
- La recomposition du carrefour rue de Brie/Doucet/Duhamel ;
- La création d'un parking à l'arrière du bâtiment mixte de la Place du commerce.



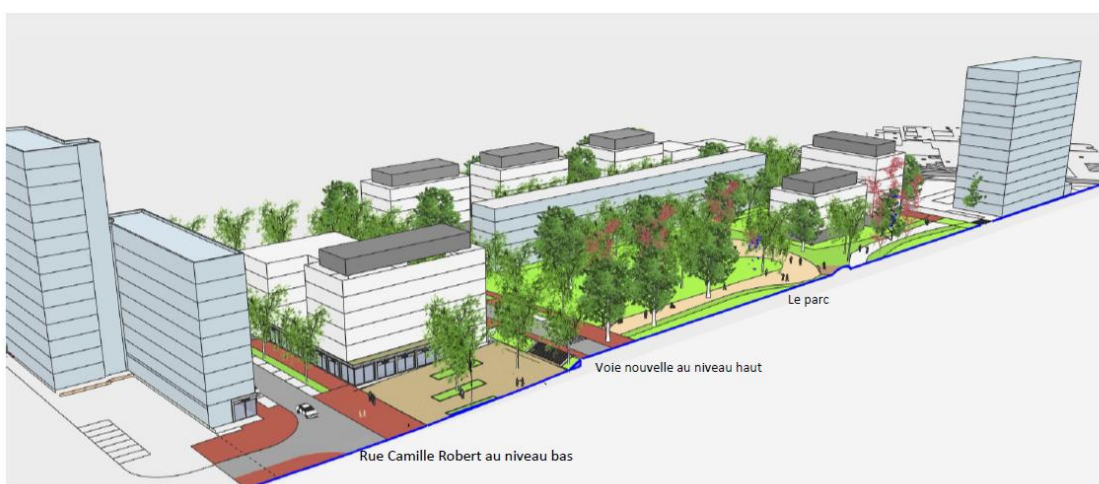
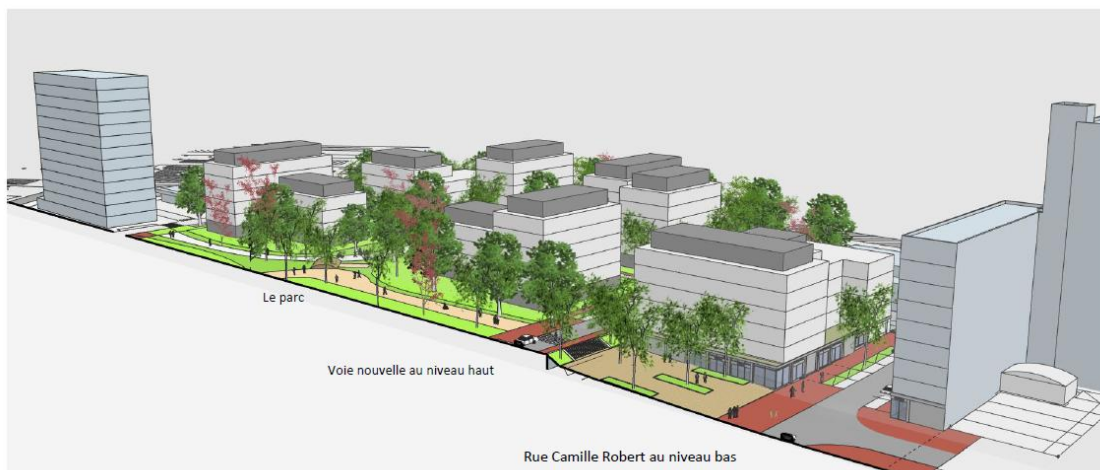
VUE OUEST



VUE SUD



VUE NORD



Vues 3D et coupes est/ouest et est/ouest de la ZAC Allée du commerce – Créteil Habitat SEMIC

#### IV. RAISONS POUR LESQUELLES, EN REGARD DES DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR ET DE L'INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT, LE PROJET A ETE RETENU

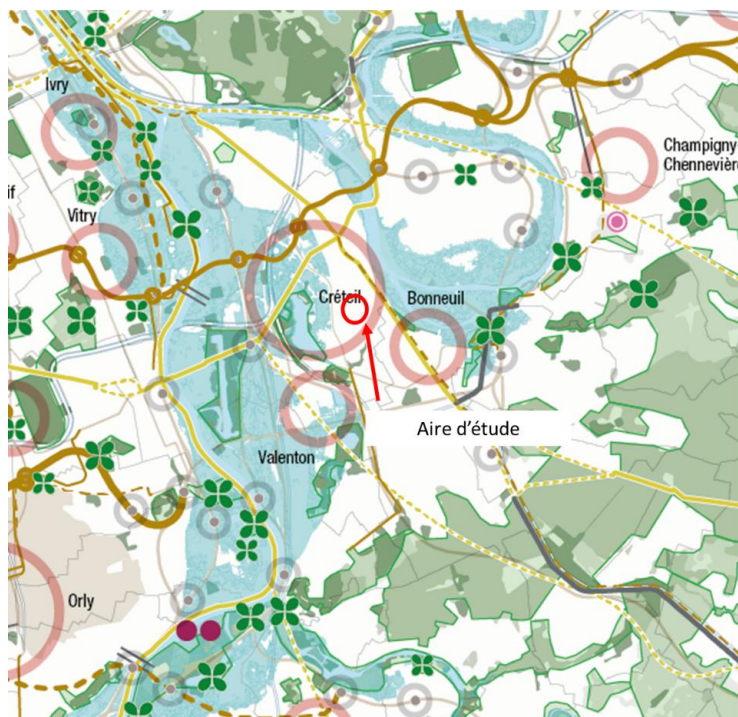
##### 4.1. Justification au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur

##### 4.1.1. Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF-E)

Le SDRIF-E, voté le 11 septembre 2024 par les élus franciliens, en attente d'approbation définitive par décret en Conseil d'Etat, identifie tout ou partie du site de la ZAC de rénovation urbaine de l'Allée du commerce comme une polarité intégrant un espace vert et/ou un espace de loisirs d'intérêt régional et de liaisons entre espaces contribuant au maintien et au rétablissement des continuités d'espaces ouverts. Il se situe également au Sud d'une « **continuité écologique** » et à proximité de la gare de Sucy-Bonneuil RER concernée par un projet de liaison ferroviaire jusqu'à l'aéroport Paris-Orly.

Par ailleurs, le projet mené sur le périmètre de la ZAC de rénovation urbaine de l'Allée du commerce s'inscrit dans les objectifs portés par le SDRIF-E, car il permettra d'optimiser l'occupation bâtie du secteur grâce à ses immeubles plus hauts que l'existant, tout en intégrant d'avantage de surface d'espaces végétalisés par rapport à l'existant.

**Le projet est compatible avec le SDRIF-E.**



ENCADRER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN			
	Polarité constituée d'une ou plusieurs communes		
	Secteur d'urbanisation préférentielle   partie entière ; demi-pastille		
	Secteur de développement industriel d'intérêt régional   partie entière ; demi-pastille		
	Limitier la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre du secteur de développement à proximité de la gare dans un rayon de 2 km		
	Encadrer l'urbanisation dans la limite du front vert d'intérêt régional		
	Sancionner l'armature verte		
PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DÉVELOPPER LA NATURE EN VILLE			
	Préserver l'espace agricole		
	Préserver le bois, la forêt et les autres espaces naturels		
	Pérenniser l'espace vert et l'espace de loisirs		
	Créer un espace vert et/ou un espace de loisirs d'intérêt régional		
PRÉSERVER DES RISQUES NATURELS			
	Zone pouvant présenter un risque d'inondation		
COMPLÉTER LE RÉSEAU DE TRANSPORT EXISTANT			
Transport collectif			
Projet de gare		Tracé	Principe de liaison
Réseau ferré			
Métro			
Transport en site propre, câble, navette fluviale			
Transport routier			
Autoroute et voie rapide			
Grand axe régional			
Projet Vélo Ile-de-France			
Aménagement fluvial			

Source : SDRIF-E, 2024

#### **4.1.2. Le Schéma de Cohérence Territorial de la Métropole du Grand Paris (SCoT)**

La commune de Créteil est comprise dans le périmètre du SCoT de la Métropole du Grand Paris, approuvé le 13 juillet 2023.

La zone de projet de la ZAC de rénovation urbaine de l'Allée du commerce est identifiée comme une zone à rénover en priorité afin d'améliorer la qualité de vie des habitants.

Le projet participe aux objectifs du SCOT de la Métropole du Grand Paris, en termes de logement et de nature en ville. **Le projet est compatible avec le SCOT.**

#### **4.1.3. Le Plan des mobilités en Ile-de-France (PDMIF)**

Outil global de planification de la mobilité à l'échelle d'une agglomération, le Plan des mobilités en Île-de-France (PDMIF) définit les principes d'organisation du transport et du stationnement des personnes et des marchandises, tous modes confondus. Il a été arrêté par le Conseil Régional d'Île-de-France, le 27 mars 2024.

Il vise à répondre en priorité aux besoins de mobilité des personnes et des biens, partout dans la région et pour tous les publics, tout en préservant l'environnement et la santé, et en recherchant la cohérence et l'efficacité des politiques de mobilités.

Le projet de la ZAC de rénovation urbaine de l'Allée du commerce est compatible et cohérent avec les objectifs du PDMIF car il revêt une stratégie de mobilité en faveur d'une baisse de la part modale de véhicules personnels par le recours renforcé aux transports en communs et à la pratique des modes actifs. En effet, la requalification de certaines voiries et la pacification de certaines autres, permettront aux habitants de favoriser ces modes de déplacements.

#### **4.1.4. Le Plan Local de Mobilité et le Plan Vélo de GPSEA**

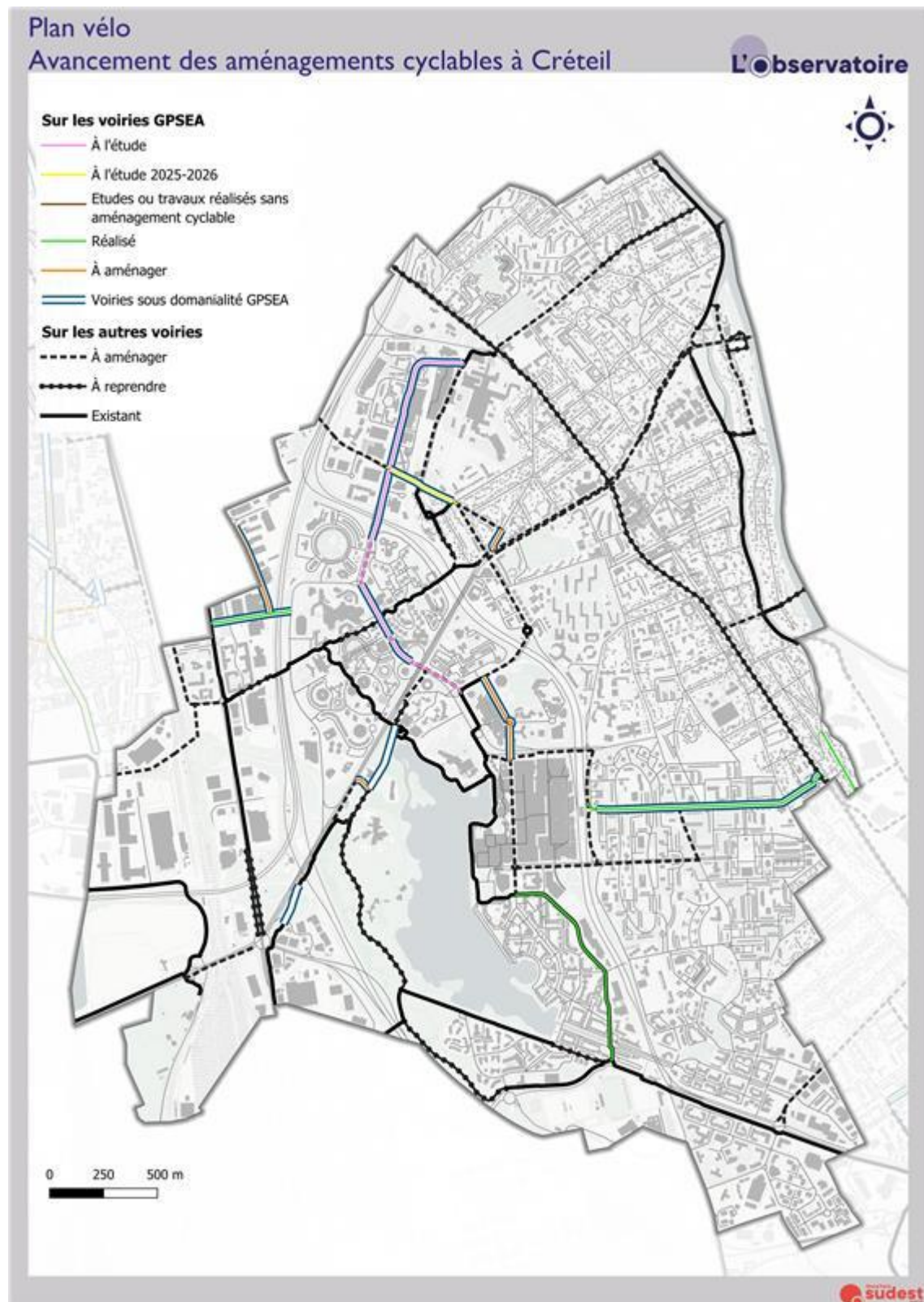
GPSEA a adopté son Plan Local de Mobilité (PLM) en octobre 2022, à l'échelle des seize communes du Territoire dans l'objectif de conduire localement les politiques de mobilité à horizon cinq ans. Il intègre un volet dédié à la mobilité cyclable, le Plan Vélo, adopté en décembre 2021.

Ce dernier propose à l'échelle de Créteil un maillage d'environ 39,4 km d'itinéraires cyclables.

Dans le cadre du diagnostic de la mobilité réalisé en 2018 sur la commune de Créteil, cinq enjeux ont été identifiés :

- Assurer une meilleure fluidité des principaux axes ;
- Utiliser l'outil stationnement comme levier en faveur d'une mobilité durable ;
- Développer et renforcer le maillage cyclable existant ;
- Renforcer les secteurs pacifiés ;
- Accompagner l'arrivée des projets structurants de transports en commun.





Le projet de la ZAC de rénovation urbaine de l'Allée du commerce est compatible et cohérent avec les objectifs de ces deux documents, puisqu'il prévoit la requalification et la pacification de voies ainsi qu'une refonte du stationnement, permettant aux habitants de favoriser les modes actifs.



#### 4.1.5. Le Plan Local d'Urbanisme

Le document d'urbanisme en vigueur est le PLU de la commune de Créteil approuvé le 4 octobre 2004 et modifié en dernier lieu le 4 décembre 2024.

Il est à noter que Grand Paris Sud Est Avenir a prescrit, par délibération du conseil de territoire n°CT2021.3/034 du 9 juin 2021, l'élaboration de son plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi). Le projet de PLUi a ainsi été arrêté par délibération du conseil de territoire n°CT2024.5/103-1 du 4 décembre 2024. Son approbation est prévue courant 2025.

##### 4.1.5.1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le PADD du PLU actuel fixe les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune pour les 10 à 15 années à venir :

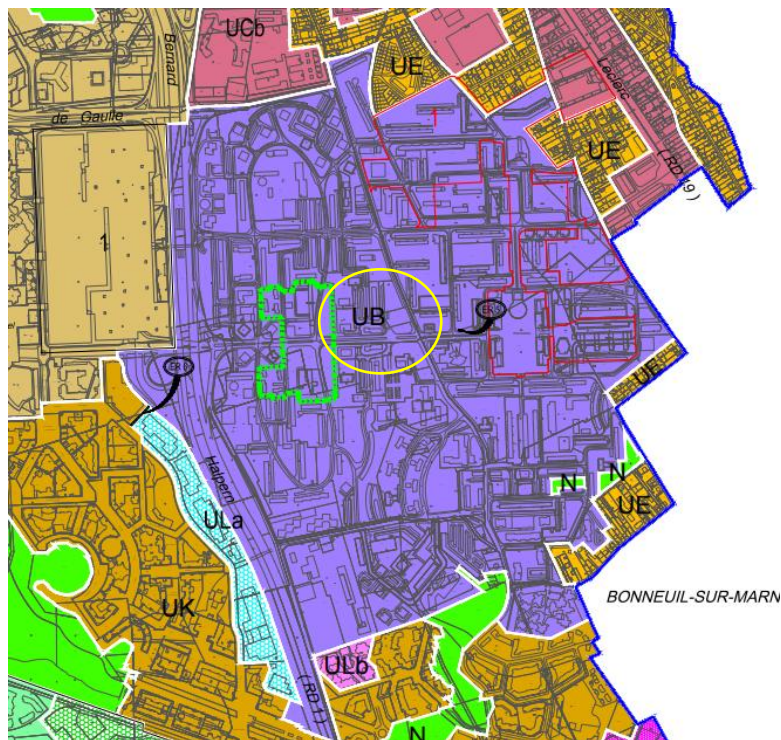
- **Favoriser le développement urbain, social et économique de la ville dans son contexte régional et départemental ;**
- **Assurer un cadre et des conditions de vie satisfaisants à tous les habitants** en renforçant et en développant l'offre et la qualité des services publics, notamment des services publics de proximité et en préservant ou en améliorant les qualités paysagères des quartiers et en favorisant le respect de l'environnement ;
- **Réduire les exclusions et les partitions fonctionnelles et sociales** ou tout autre obstacle à la cohésion urbaine ;
- **Conforter l'identité et la vie sociale**, en favorisant notamment la convivialité et la qualité des espaces publics, des quartiers à vocation d'habitat ;
- **Poursuivre le développement qualitatif des espaces urbains de Créteil** par la valorisation des secteurs de rénovation urbaine ou de reconversion ;
- **Aménager la ville de façon durable** dans le respect de son environnement et en valorisant le cadre de vie ;
- **Lutter contre le changement climatique et la protection de l'atmosphère**, notamment en réduisant les émissions de CO<sub>2</sub> du réseau de chauffage urbain.

Le projet de l'Allée du commerce respecte ces orientations à travers notamment la mise en œuvre du projet de rénovation urbaine dans le cadre d'une mixité sociale affirmée et le développement des parcours résidentiels, mais également à travers la mise en abîme de l'identité propre à ce secteur du quartier, et notamment le renforcement et le développement de sa vocation économique et commerciale, le développement des liaisons interquartiers et de nouveaux espaces publics de qualité, la création d'un espace de biodiversité et d'îlot de fraîcheur en cœur de projet.

##### 4.1.5.2. Le zonage

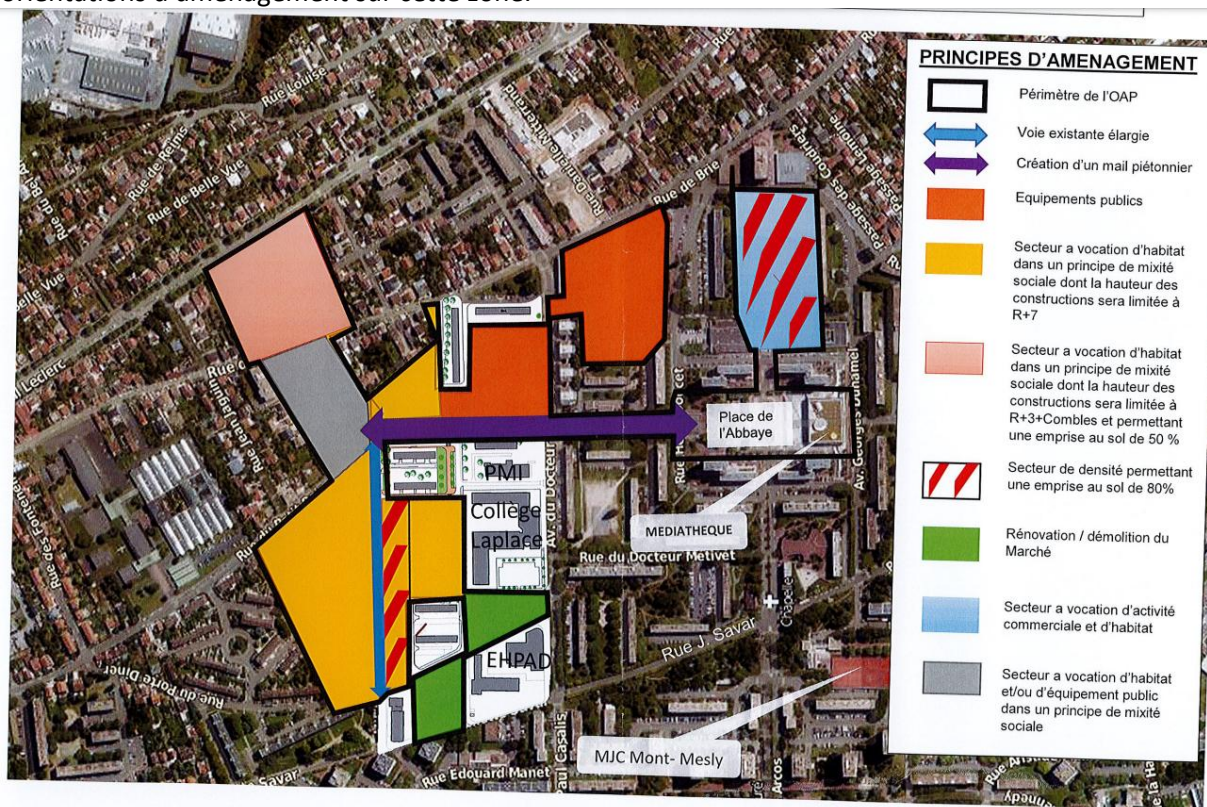
Le site d'étude est inscrit en zone **UB du PLU**, zone à caractère semi-dense où des bâtiments hauts sont construits en ordre discontinu avec de grands espaces accessibles.

Ce zonage ne comprend qu'un seul secteur, le quartier du Mont-Mesly.



*Plan avec zonage du plu mettant en avant le périmètre de la zone d'étude en jaune (Source : GPSEA)*

Le secteur de l'Allée du commerce est concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Haut du Mont-Mesly et est fléché en tant que « secteur de densité avec une emprise à 80% ». Une modification de cette OAP prévue dans le cadre du PLUi, précisera les orientations d'aménagement sur cette zone.



*Extrait PLU de Créteil – OAP du Haut du Mont-Mesly – En cercle jaune l'Allée du commerce*

A noter que GPSEA a arrêté son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal au conseil de territoire du 4 décembre dernier. Celui-ci intègre une OAP sur le secteur de l'allée du commerce, rendant compatible le projet avec le document. L'approbation du PLUi est prévu courant 2025.

#### **4.1.5.3. Les servitudes d'utilité publique**

Le projet n'est pas concerné par des servitudes.

#### **4.2. Justification de l'insertion du projet dans son environnement naturel ou urbain**

Le projet de rénovation est global et poursuit un objectif de renouvellement urbain au service de l'émergence d'un ensemble urbain attractif. La cohérence du projet assurée à travers une intervention sur tous les volets urbains avec une dimension sociale importante : habitat, commerce, déplacement, services publics, lien social.

Par ailleurs, ce quartier, par sa position d'entrée de quartier et la présence d'activités commerciales, présente des qualités à valoriser. Pour ce faire, il est essentiel de le rattacher à la dynamique de la stratégie d'aménagement de la ZAC du Haut du Mont-Mesly. Ceci passe par l'aménagement de l'espace public mais également par le développement de l'offre commerciale et sociale proposée dans le quartier. Dans cette dynamique, valoriser les liens avec les équipements existants et futurs est un levier déterminant pour renouveler l'identité du quartier.

##### **4.2.1. Une mixité programmatique répondant aux besoins du territoire**

###### **Une programmation résidentielle mixte qui répond aux besoins du territoire**

Pour répondre aux objectifs de mixité sociale, il s'agit de proposer une offre de logements attractive, y compris pour les habitants du quartier, avec une programmation de logements diversifiés. La programmation en accession permettra d'offrir aux habitants le souhaitant un parcours résidentiel au sein du quartier.

Le programme de logements sera réalisé dans le cadre d'une densification maîtrisée avec un soin apporté aux constructions situées en limite d'autres bâtiments existants et des espaces paysagers.

###### **Une programmation économique et de services renouvelée à conforter**

Les études préalables menées ont permis de confirmer l'intérêt de conserver l'aspect commercial du quartier et renouveler les activités ou services déjà en place. Dès lors, une étude plus approfondie devra déterminer la pertinence de conserver certains commerces, étant entendu que quelques-uns ont déjà été fléchés dans les études préalables.

Ce pôle commercial sera relocalisé en cœur de quartier, autour d'une place du commerce, offrant dès lors une vitrine plus attractive aux occupants et renforçant leur lisibilité.



Le développement de ce pôle devra être pensé de manière à permettre une continuité d'exploitation des commerces conservés évitant ainsi la compensation d'éventuelles pertes d'exploitation, et de service public.

Le phasage envisagé pourra être retravaillé et affiné par l'aménageur, et en lien avec les commerçants sur place.

Le projet prévoit également d'améliorer l'accès à la santé et à des soins de proximité avec la création d'une maison de santé implantée dans le secteur du Parc habité (ex-Allée du commerce).

### **Des espaces publics requalifiés pour permettre une fluidité dans les cheminements au sein du projet**

Des espaces communs à tous (création d'une véritable place publique en cœur de quartier, création et aménagement d'un parc public en cœur d'îlot et aménagement d'une coulée verte d'est en ouest), viendront renforcer la cohésion sociale et seront ouverts à tous.

Une réorganisation et une requalification de la trame viaire favorisant des déplacements plus fluides sur l'ensemble du quartier sera nécessaire. L'enjeu est d'assurer une organisation cohérente à l'échelle du projet à travers une circulation pacifiée, lisible et pratique pour les déplacements tous modes à travers le quartier.

Les liaisons nord-sud et ouest-est contribueront au lien social et à la cohésion d'ensemble sur le quartier. Ainsi, un cheminement piétonnier et cyclable traversera le parc pour permettre de rejoindre à pied ou à vélo la salle des fêtes Georges Duhamel et les zones pavillonnaires.

Les résidences se déploieront autour du parc. Leurs limites foncières seront matérialisées par des clôtures et des aménagements paysagers (arbres, haies, bosquets...).

Le parc sera très arboré, dans la continuité de la forêt urbaine. Les plantations, arbres et arbustes, seront implantés de manière à préserver l'intimité des résidences tout en assurant un niveau d'ensoleillement/d'ombre adéquate pour les logements.

Enfin, en matière de stationnement, la mixité à l'îlot des formes urbaines et des espaces publics permettra d'équilibrer la construction de stationnement en sous-sol et en surface, pour ainsi végétaliser au maximum les cœurs d'îlot de ce secteur de la Ville.

Les voiries requalifiées permettront le stationnement longitudinal des véhicules surnuméraires, en portant une attention particulière à la séparation entre espaces publics et espaces consacrés aux liaisons douces (trottoirs, pistes cyclables...) pour éviter tout conflit d'usages.

### **L'excellence environnementale et la transition énergétique**

Créteil étant « un territoire à énergie positive pour la croissance verte », l'ensemble du projet s'inscrit dans une démarche en faveur de la transition écologique et énergétique. Tous les bâtiments seront connectés au réseau de chauffage urbain (alimenté à plus de 50 % par des énergies renouvelables). Une attention particulière sera portée aux espaces verts afin de développer la biodiversité et en assurer une gestion raisonnée pour limiter les impacts environnementaux. La gestion des déchets, des eaux pluviales et usées devra répondre à l'objectif d'excellence environnementale (bornes enterrées, imperméabilisation des sols limitée, gestion à ciel ouvert et rejet limité voire inexistant au réseau, noues en cœur d'îlots etc.)



En outre, le projet de l'Allée du commerce, à l'instar de celui du Haut du Mont Mesly vise l'excellence environnementale à plusieurs niveaux :

- Déplacement : les déplacements sobres en énergie seront favorisés avec la création de cheminements piétonniers et cyclables ;
- Qualité et performance énergétique des logements. Il sera notamment recherché :
  - o Une certification de niveau très performant pour tous les logements ;
  - o Une implantation des bâtiments dans le respect des principes du bio climatisme ;
  - o Un raccordement de tous les logements sociaux ou en accession à la propriété au réseau de chaleur urbain ;
- Qualité paysagère et performance environnementale du projet. Le projet prévoit :
  - o Une augmentation de la place de la nature et la création d'îlots de fraîcheur ;
  - o Un entretien des futurs espaces verts dans le cadre d'une gestion différenciée et écologique ;
  - o Une déclinaison sur le secteur Allée du commerce de la charte paysagère mise en œuvre sur le Haut du Mont Mesly, notamment en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales au travers des « jardins de pluie » ;
- Gestion de chantier : les déchets de chantiers seront traités dans le cadre de l'économie circulaire.

#### **4.2.2. Un projet durable qui répond aux enjeux de transition écologique**

Grand Paris Sud Est Avenir et la ville de Créteil sont pleinement engagés dans la lutte contre le dérèglement climatique et la précarité énergétique.

Ainsi, une opération de rénovation thermique de grande ampleur a été engagée en 2012 par les bailleurs sociaux du quartier, sur près de 1200 logements, soit une des plus importantes de ce type, menée en Ile-de-France.

Par ailleurs, Grand Paris Sud Est Avenir mène également une stratégie en termes de sobriété foncière et de développement durable.

A ce titre, dans le cadre de son Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), GPSEA vise à aménager un territoire durable, avec des projets exemplaires, innovants et ambitieux. Les politiques d'aménagement constituent en effet un levier incontournable pour végétaliser le territoire, le rendre plus respirable et agréable à vivre. Au travers l'aménagement d'îlots de fraîcheur en milieu urbain, la valorisation paysagère des espaces naturels et boisés ou encore la préservation des lisières entre ville et campagne, GPSEA a pour ambition de développer des réponses spatiales et géographiques à des enjeux environnementaux, tout en offrant aux habitants des équipements qui répondent à leurs besoins dans un cadre de vie apaisé.

Il s'agit ainsi de concevoir une nouvelle manière de penser l'aménagement du territoire, qui réconcilie le besoin de développement urbain et économique et la préservation de la nature, en ville comme à la campagne, avec un objectif de sobriété qui se décline à plusieurs échelles :

- Le futur Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de GPSEA intégrera un objectif de modération de la consommation d'espace, dans le but de limiter l'artificialisation des sols et privilégier les politiques de densification ou de recyclage de friches ;
- À l'échelle des opérations d'aménagement, le Territoire a engagé l'élaboration d'une charte d'aménagement et de construction durables à destination notamment des aménageurs. Formalisant le cadre d'intervention et garantissant la cohérence territoriale, la charte prévoit

d'intégrer des exigences environnementales de la conception à la réalisation du projet, tant dans le choix des matériaux et des procédés d'aménagement que dans la conduite des chantiers, jusqu'à l'évaluation dans la durée.

L'ensemble des projets de développement urbain impulsés par la Ville de Créteil s'inscrivent dans cet engagement en faveur de la transition écologique et énergétique.

#### **4.2.3. Une intégration urbaine et paysagère en faveur de la nature et de la biodiversité**

Le secteur de l'Allée du Commerce se distingue par la présence de sols minéraux, mais également d'espaces verts le long des bâtiments. A l'échelle du vaste quartier du Haut du Mont-Mesly, les espaces verts sont nombreux. Pour rappel, le projet prévoit de créer de nouveaux usages et notamment par l'aménagement d'espaces verts et d'espaces publics végétalisés qualitatifs.

De manière générale, une gestion durable des espaces verts sera mise en place sur l'ensemble du projet via notamment :

- La recherche du zéro rejet, ou a minima, d'une imperméabilisation des sols limitée pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales ;
- La plantation d'espèces adaptées au contexte pédoclimatique, résistantes et nécessitant peu d'entretien et d'amendements complémentaires tout en privilégiant les essences locales ;
- La co-construction des espaces végétalisés avec les futurs gestionnaires afin de garantir leur pérennité ;
- Des espaces verts conçus de manière à favoriser une gestion raisonnée pour limiter les impacts environnementaux ;
- L'aménagement de continuités entre espaces verts privés et publics pour permettre un bon développement de la biodiversité.

#### **4.2.4. L'innovation sociale**

L'innovation sociale place la question éducative et culturelle au cœur du projet. La volonté de créer de nouveaux logements et de conforter les équipements existants répond à la nécessité de favoriser la mixité sociale dans un quartier en mutation. L'enjeu est de fédérer l'ensemble des acteurs culturels et sociaux autour d'un projet commun et partagé.

Le réaménagement du quartier et notamment de la polarité commerciale de l'Allée du Commerce vise à affirmer le lien social, le développer et le valoriser et ainsi donner une réelle dynamique à ce quartier de la Ville en le positionnant comme un pôle innovant et fédérateur.

La synergie entre tous les acteurs et l'ambition portée aux activités du quartier doivent permettre de redonner une image positive au quartier.

Enfin, l'ouverture à tous des espaces extérieurs (parc habité et place du commerce, proximité du futur carrefour éducatif de la ZAC du Haut du Mont-Mesly, et ses autres équipements) doit permettre d'en faire un lieu d'échanges, vecteur de lien social.

ZAC de rénovation urbaine de l'Allée du  
commerce à Créteil

## Dossier de Création

### PLAN DE SITUATION



ZAC Allée du commerce à Créteil: Plan de situation



© 2025

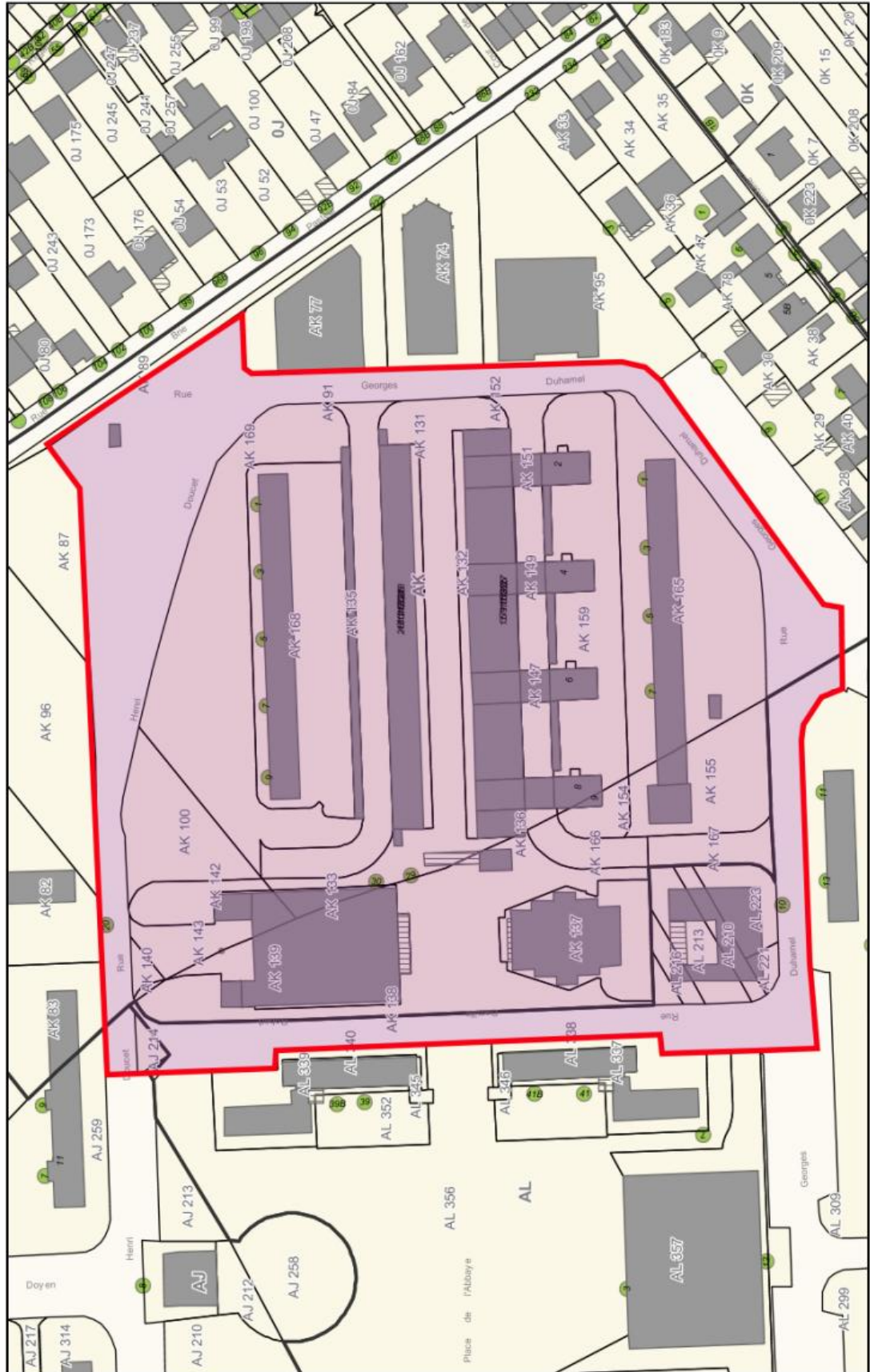
ZAC de rénovation urbaine de l'Allée du  
commerce à Créteil

## Dossier de Création

### PLAN DE DELIMITATION DE LA ZAC



Opération d'aménagement Allée du Commerce: Plan cadastral



© 2023 Cadastre DGFiP 01/01/2022

ZAC de rénovation urbaine de l'Allée du  
commerce à Créteil

## Dossier de Création

### REGIME FISCAL

### **Rappel de la réglementation**

Article L331-7 alinéa 5 du Code de l'Urbanisme : « Sont exonérés de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement, les constructions et aménagements réalisés dans les zones d'aménagement concerté mentionnées à l'article L. 311-1 du Code de l'Urbanisme lorsque le coût des équipements publics, dont la liste est fixée par un décret en Conseil d'État, a été mis à la charge des constructeurs ou des aménageurs. »

### **La ZAC Allée du commerce**

Les équipements publics correspondant aux seuls besoins des habitants et usagers des constructions de la ZAC seront réalisés par l'aménageur et leur coût sera intégré à la charge foncière.

En conséquence, les constructions réalisées dans la ZAC seront exonérées de la part communale de la taxe d'aménagement.

ZAC de rénovation urbaine de l'Allée du  
commerce à Créteil

## Dossier de Création

### ETUDE D'IMPACT