

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 jeudi 25 avril 2019 au vendredi 24 mai 2019

DOSSIER DE CREATION

ZAC de rénovation urbaine du Haut Mont-Mesly

DOSSIER DE CREATION



Grand Paris Sud Est Avenir
Direction de l'aménagement, du développement économique et des déplacements
Europarc - 39 rue Auguste Perret - 94046 Créteil Cedex

Avril 2019

CONTENU DU DOSSIER DE CREATION

1 – PLAN DE SITUATION

2 – RAPPORT DE PRESENTATION

3 – ETUDE D'IMPACT

4 – PLAN PERIMETRAL

5 – REGIME AU REGARD DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

ZAC de rénovation urbaine du Haut Mont-Mesly

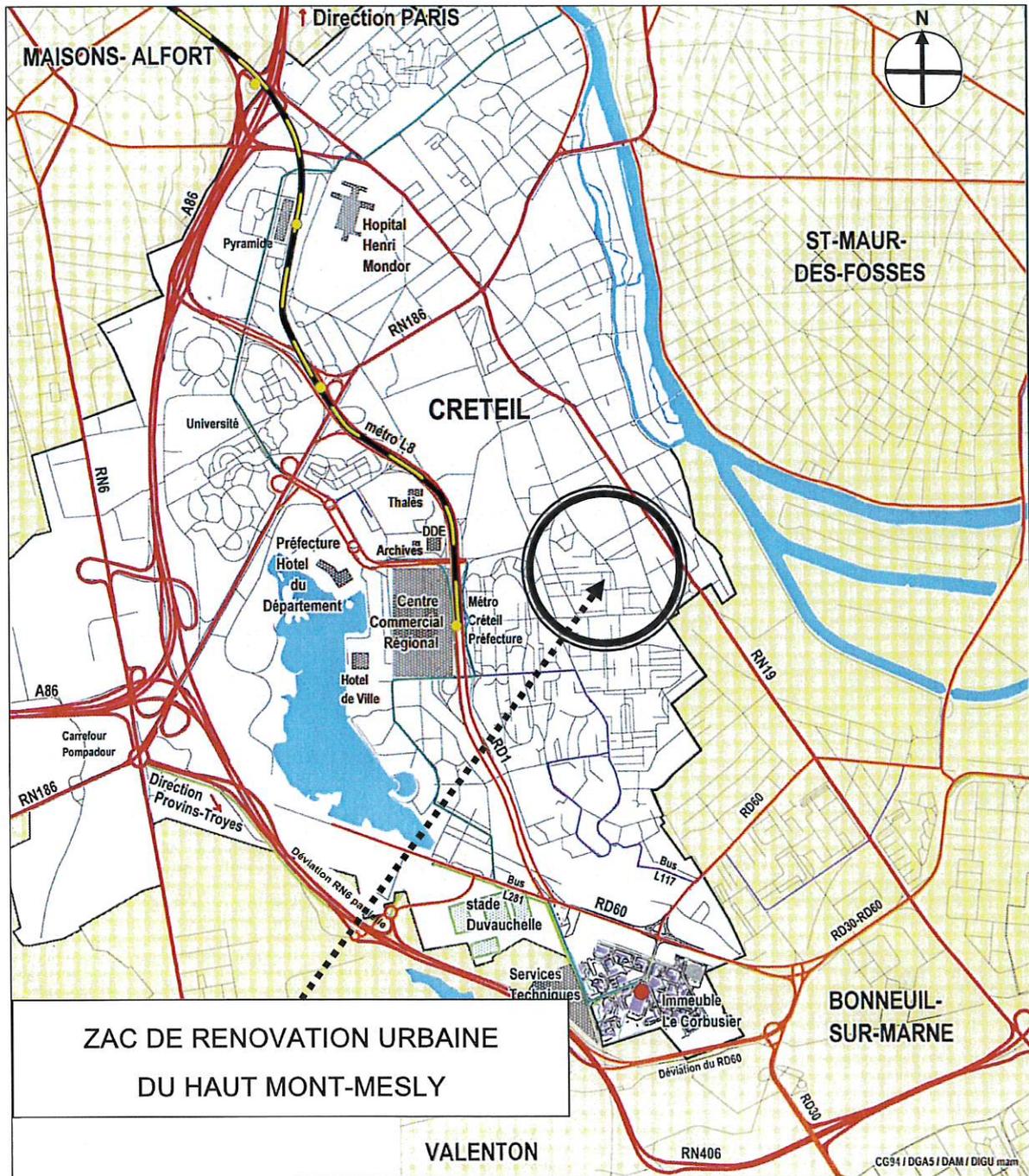
DOSSIER DE CREATION



– 1 –

PLAN DE SITUATION

Plan de situation



ZAC de rénovation urbaine du Haut Mont-Mesly

DOSSIER DE CREATION



– 2 –

Rapport de présentation

Grand Paris Sud Est Avenir
Direction de l'aménagement, du développement économique et des déplacements
Europarc - 39 rue Auguste Perret - 94046 Créteil cedex

Avril 2019

RAPPORT DE PRESENTATION

SOMMAIRE

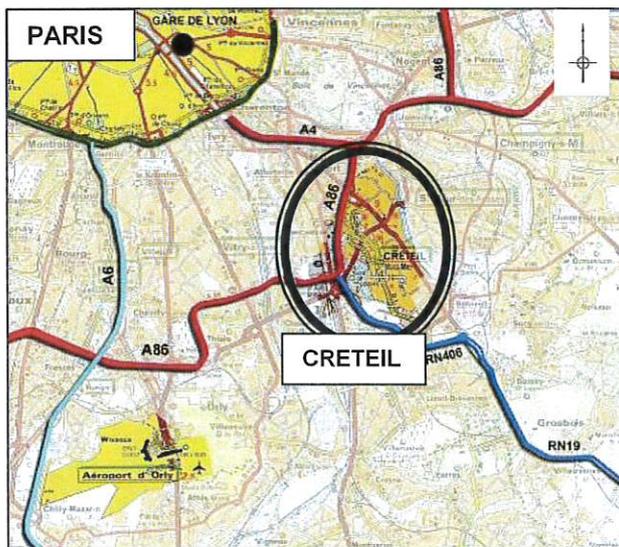
I - OBJET DE L'OPERATION	4
II - JUSTIFICATION DE L'OPERATION	8
III - DESCRIPTION DE L'ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT	10
IV - PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS.....	16
V - RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU.....	17

CONTENU DU RAPPORT DE PRESENTATION

Le présent rapport de présentation se conforme aux stipulations de l'article R 311-2 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

Il « 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 ; »

LA VILLE DE CRETEIL



Créteil est située à 12km de Paris Notre Dame dans la Plaine centrale du Département du Val de Marne.

Adossée à une boucle de la Marne dans sa partie nord-est, elle s'étend sur 1.143 hectares.

En 2006 (RGP INSEE), Créteil compte 88.939 habitants, 36.471 logements et 53.324 emplois et s'affirme comme le centre administratif, économique et universitaire du Département.

En 2012 Créteil comptait 37.301 logements
En 2014 Créteil comptait 90.528 habitants.

La commune bénéficie d'un réseau routier diversifié (A86, RD1, RN6 et RN186), ainsi que de plusieurs modes de transports en commun (Métro n°8, RER A, autobus dont le Trans-Val-de-Marne).

Quelques dates majeures dans l'évolution urbaine de Créteil :

- **1961** : Etablissement du statut juridique de la **Zone à Urbaniser en Priorité** de Créteil (Z.U.P.),
- **1964** : Création du département du **Val de Marne** et désignation de **Créteil** comme **chef-lieu** le 25/02/1965, attribuant la vocation de **pôle restructurateur** de la banlieue sud-est,
- **1980 à 1998** : Création du **Plan d'Occupation des Sols** (P.O.S.) de Créteil pour les territoires hors Z.U.P., puis du **POS partiel** de Créteil sur les territoires anciennement en Z.U.P., avec fusion des deux POS en 1998,
- **1999** : Création de la Communauté d'Agglomération de la Plaine Centrale du Val de Marne **CAPCVM** (Alfortville, Créteil et Limeil-Brévannes),
- **2004 à 2018** : Approbation du **Plan Local d'Urbanisme** (P.L.U.) de Créteil le 04/10/2004, modifié en dernier lieu le 26 septembre 2018,
- **09/07/2015** : Signature du nouveau contrat de ville intercommunal Alfortville - Bonneuil sur Marne – Créteil – Limeil-Brévannes 2015-2020,
- **01/01/2016** : Création de la Métropole du Grand Paris et des 12 territoires la composant. La CAPCVM est intégrée au T11 qui est aujourd'hui **le Grand Paris Sud-Est Avenir**.

LA ZAC DE RENOVATION URBAINE DU HAUT MONT-MESLY

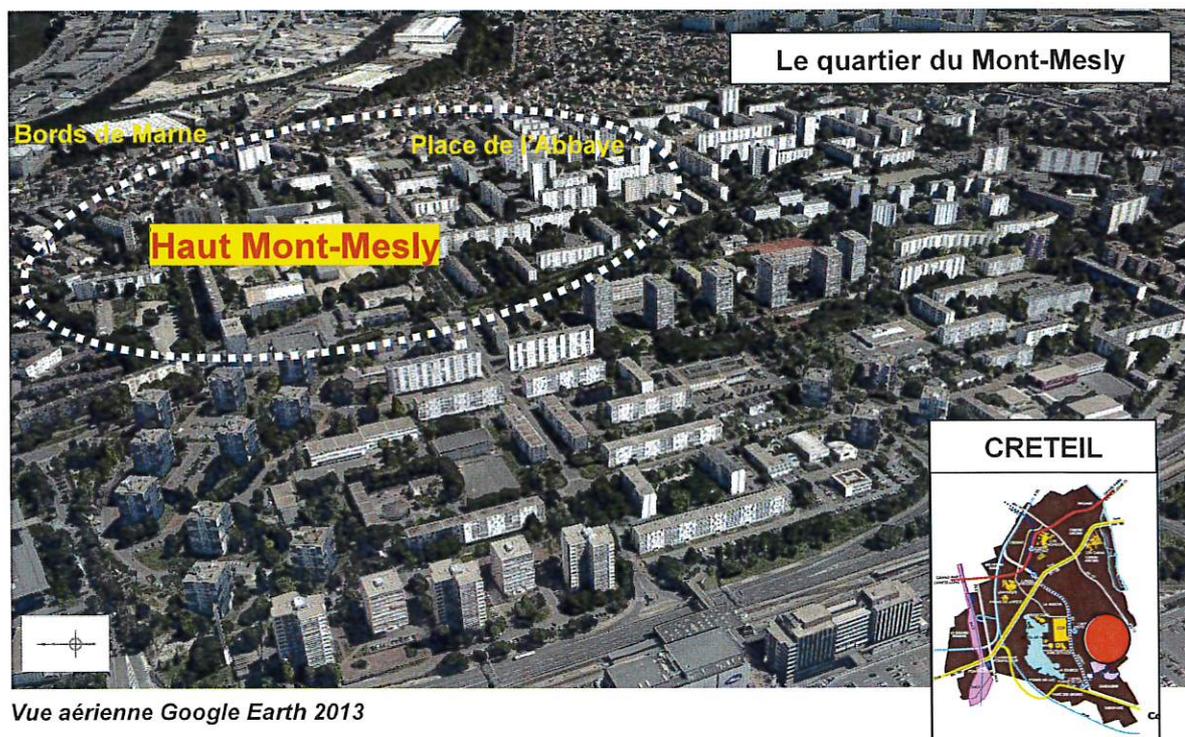
- **23/03/2017** : Signature du Protocole de préfiguration du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) du Quartier Prioritaire de la Ville (Q.P.V.) dénommé « Haut du Mont-Mesly / La Habette / ZA des Coteaux du Sud » en vue de la signature d'une convention avec l'ANRU.
- **20/06/2018** : Délibération du conseil de Territoire décidant d'initier la ZAC du projet de rénovation urbaine du Haut du Mont-Mesly

I - OBJET

Le projet de la ZAC de rénovation urbaine du Haut Mont-Mesly porte sur la partie Nord-Est du grand-ensemble du même nom édifié dans les années 1960 et 70 au sud de la ville ancienne. Elle s'étend sur 35 hectares environ, en limite des quartiers pavillonnaires et des bords de Marne au nord et à l'est.

Au sud, elle intègre la grande Place de l'Abbaye, point culminant de la composition urbaine du grand-ensemble.

Dans sa partie nord, le projet porte sur des parcelles appartenant à deux bailleurs sociaux Créteil Habitat SEMIC et Valophis Habitat et à la ville de Créteil. Une partie de ces terrains est libre suite aux démolitions de 4 immeubles. Ils demeurent 4 bâtiments à démolir pour la réalisation du projet de ZAC.



Vue aérienne Google Earth 2013

Le projet de ZAC s'inscrit dans le projet de renouvellement urbain NPNRU du « Haut Mont-Mesly-La Habette - ZA des Coteaux du sud » dont le protocole de préfiguration a été signé avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) le 23 mars 2017.

Les objectifs généraux du projet urbain traduisent la volonté d'un nouvel horizon durable pour ce quartier emblématique :

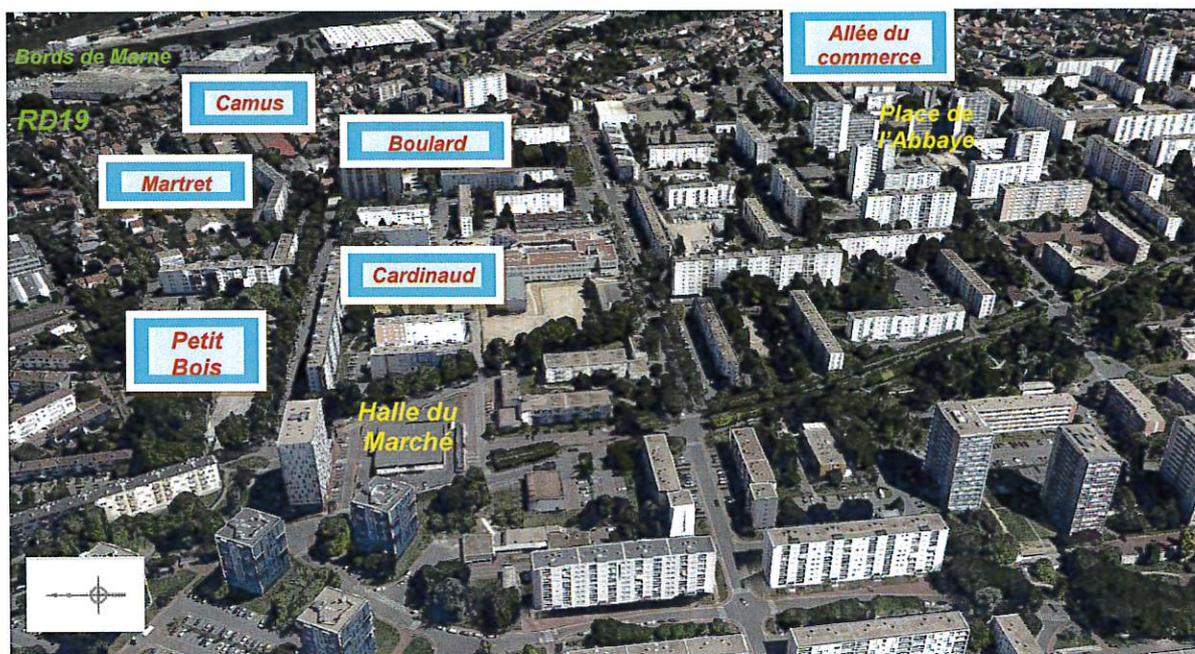
- Développer une offre de logements diversifiée dans le cadre d'une densification maîtrisée,
- Renforcer l'identité paysagère du Haut Mont-Mesly, améliorer le cadre de vie en réorganisant les usages et en anticipant les enjeux de gestion,
- Implanter des équipements publics innovants et mettre en œuvre des projets éducatifs et socio-culturels ambitieux
- Maintenir une offre commerciale de proximité pour faciliter la vie quotidienne,
- Associer les habitants au projet avec la création d'une Maison du projet ; la mise en place d'un Conseil citoyen ; et un dispositif global de communication tout au long du projet,

Il est projeté de réaliser un programme ambitieux d'environ 880 logements sur plusieurs secteurs du Haut Mont-Mesly :

- Sur la partie Ouest : les secteurs « Petit Bois » et « Cardinaud » autour de la rue Cardinaud,
- sur la partie Est : les secteurs Martret, Boulard et Camus qui borde la RD19
- sur la partie Sud : le secteur de l'Allée du commerce

Parallèlement à la construction des résidences d'habitations, d'autres volets d'interventions majeurs sont donc prévus dans le cadre du projet NPNRU : sur les équipements publics, sur les aménagements extérieurs et sur les commerces.

Il est ainsi prévu le réaménagement paysager de la Place de l'Abbaye et un nouveau mail de liaison piétonne nord-sud la raccordant au nouveau secteur d'habitations et rejoignant les bords de Marne.



La réalisation de ce grand projet s'échelonnera sur une dizaine d'années, les opérations étant phasées en fonction des démolitions de 4 immeubles et des constructions comme celle de la cité éducative qui libérera le site de l'école Camus d'environ un hectare de terrains en bord de la RD19.

- La partie comprenant les secteurs **Petit Bois**, **Cardinaud**, **Martret**, **Boulard**, représente un ensemble de près de 630 logements (soit 40.690 m² SdP environ).

Le projet y proposera une ambiance urbaine spécifique, permettant la transition entre Grand-ensemble et quartiers pavillonnaires.

Les résidences en R+4 moyen côté Ouest – grand ensemble et R+3 moyen côté Est - pavillonnaire seront organisées le long des rues existantes et futures et s'ouvriront sur les nombreux espaces publics paysagers qui s'appuieront sur le riche patrimoine végétal.

Le long des voies publiques près de 200 places de stationnement seront aménagées.

Tous les logements bénéficieront de parkings souterrains dans le respect des ratios imposés par le P.L.U. (environ 700 places au total)

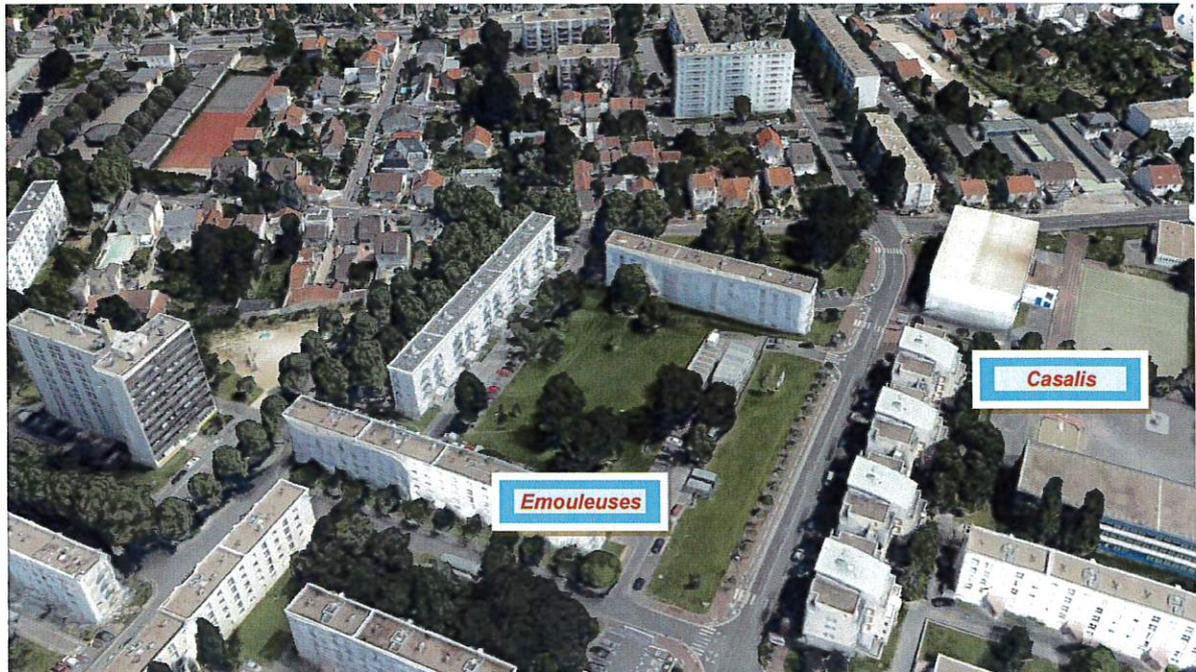
- **La partie la plus à l'Est dit Camus** représente un ensemble de 197 logements (soit 14.750 m² SdP). Le projet y proposera une ambiance urbaine intégrée au tissu pavillonnaire (Maisons de ville et R+3).

Un nouveau centre socio-culturel complétera le projet du secteur nord.

Plus au sud, deux autres sites pour le projet :

- **L'Allée du commerce** qui doit encore faire l'objet d'études complémentaires pour finaliser ses orientations d'aménagement. Il y est projeté en première réflexion urbaine, 53 logements environ sur deux nouvelles résidences et 1.300 m² de commerces (4.580 m² SdP).
- **Sur le vaste site des Emouleuses**, il est projeté la construction d'une partie de la future Cité éducative. L'autre partie se localisant sur le groupe scolaire Casalis existant.

Le site des « Emouleuses » le long de la rue Casalis



Le pôle commercial de « l'Allée du commerce » et la Place de l'Abbaye



LES GRANDS AXES D'INTERVENTION DU PROJET

• L'HABITAT

- Diversification de l'offre avec un nouveau parc d'environ 880 logements de logements, composée d'environ 60% de logements en accession à la propriété avec un objectif de 30% en accession sociale, 20% en locatif intermédiaire et 20% de logements sociaux pour une partie de la reconstitution de l'offre locative sociale (le reste le sera hors périmètre Anru),
- Au terme du projet de ZAC 483 logements seront démolis, soit 9 immeubles (dont celui de l'Allée du commerce) ; quatre ayant déjà été démolis depuis 2015 (216 logements), il demeure 5 résidences dont les familles sont à reloger.

• LES EQUIPEMENTS PUBLICS

- Une nouvelle cité éducative autour d'un projet éducatif innovant regroupant la reconstruction de l'école Camus et l'actuel groupe scolaire Casalis. Elle regroupera les 3 cycles de scolarité maternelle et primaire (petits, moyens, grands).
- Un nouvel équipement socio-culturel regroupant l'actuel MJC et cinéma La Lucarne, ainsi que la Maison de la Solidarité
- Une nouvelle Maison des Séniors à la place de l'actuelle Maison de la Solidarité
- La reconstruction de la halle du Marché du Mont-Mesly.

• LES ESPACES PUBLICS

- Deux nouveaux mails piétonniers : celui reliant la place de l'Abbaye aux bords de Marne du Nord au Sud et celui bordant la rue Henri Cardinaud,
- Un parc public de 3.300 m² à l'emplacement actuel du « Petit Bois »,
- L'alignement de hauts platanes le long de la rue Henri Cardinaud est conservé et de nouveaux arbres seront plantés dans les mails et parcs nouveaux.
- Un nouveau Parc Métivet et des espaces verts paysagers sur ceux existants et à l'emplacement de la MJC démolie.

• LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

- Sur l'Allée du commerce une étude complémentaire sera menée dans le cadre des travaux d'études menés avec l'ANRU
- Quelques nouveaux commerces en rez-de-chaussée d'immeubles à proximité du marché.

II - JUSTIFICATION

Le projet de La ZAC de rénovation urbaine du Haut Mont-Mesly est engagé afin de permettre la mise en œuvre de l'ensemble des opérations inscrites au Nouveau Projet de Renouvellement Urbain du quartier prioritaire de la ville (Q.P.V.) dénommé « **Haut Mont-Mesly - La Habette - ZA des Coteaux du sud** ».

La partie « Haut du Mont-Mesly » du QPV sera réalisée en premier et fera l'objet d'une convention pluriannuelle Anru à signer au Printemps 2019.

Les secteurs de la Habette et des Coteaux du sud feront l'objet d'études urbaines et de développement économique afin d'élaborer un projet de renouvellement urbain à conventionner avec l'Anru dans un second temps.

En effet, depuis 2008, et le rachat progressif par Créteil Habitat d'environ 3.000 logements à ICADE PATRIMOINE, quatre immeubles parmi les plus anciens ont été démolis et près de 4 hectares de terrain demeurent en friches (voir photo ci-dessous).

En 2016, afin de permettre la bonne mise en œuvre du projet urbain, Créteil Habitat a racheté un autre immeuble de 112 logements la « Barre Cardinaud » puis en 2017 la Tour Joyen Boulard de 53 logements.

Au total, 239 logements restent à démolir sur le site du projet au Nord de la rue Casalis (voir encadrés en rouge ci-dessous)

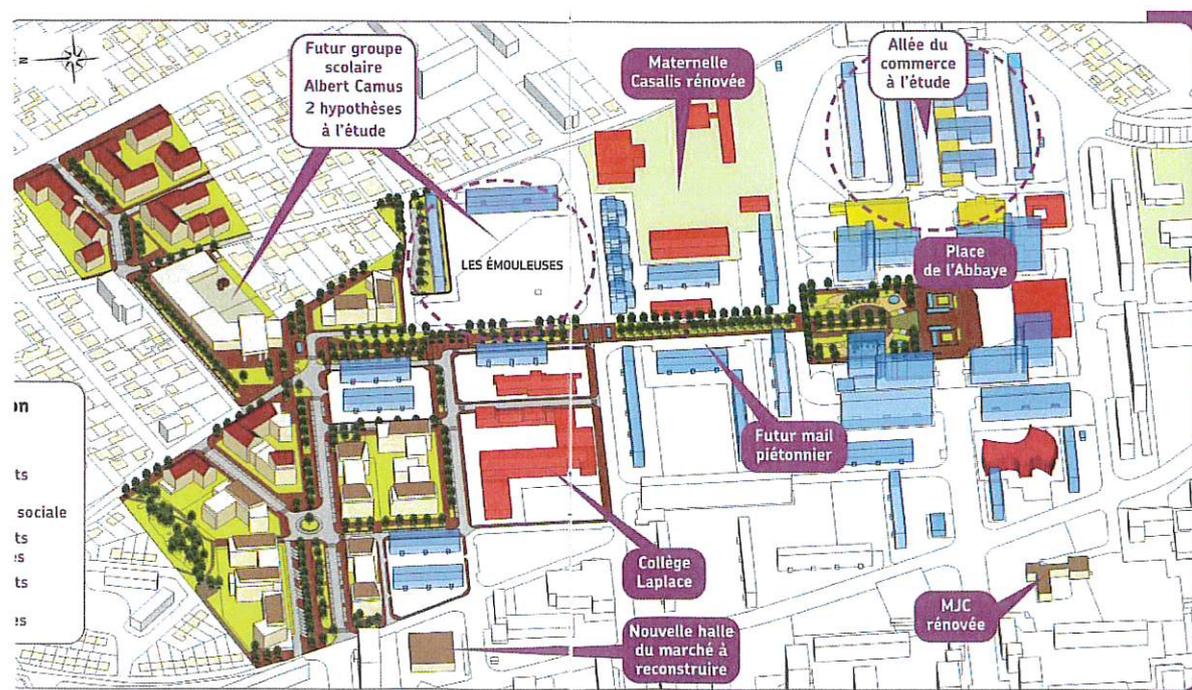


L'action de requalification déjà engagée depuis de nombreuses années sur le quartier du Mont-Mesly, avec la réhabilitation des 272 logements de la Place de l'Abbaye en 2008 et la construction de la Médiathèque Nelson Mandela au cœur de cette même place ; puis le lancement d'une importante réhabilitation thermique sur 58 immeubles rachetés par Créteil Habitat SEMIC qui aujourd'hui est terminée ont changé considérablement l'image générale du quartier.

Afin d'amplifier cette action et de créer une nouvelle diversité sociale dont le secteur a besoin, de nouveaux logements majoritairement en accession seront construits sur la partie du Haut Mont-Mesly. Ces programmes permettront d'aménager les vastes terrains demeurant en friche depuis 2015.

La création d'équipements publics majeurs bénéficiera à l'ensemble des habitants de quartier : il s'agira de la nouvelle cité éducative inscrite au programme de la ZAC, d'un centre socio-culturel conduit par le GPSEA, de la nouvelle Halle du Marché et de la future Maison des seniors conduits par la ville.

Une réunion publique a eu lieu le 23 mars 2017 permettant de présenter aux habitants du Mont-Mesly un projet dont une partie plus aboutie sur les sites en friches.



Extrait de la plaquette distribuée en réunion publique du 21 mars 2017

Aujourd'hui les projets d'équipements publics plus aboutis ont pu être exposés lors d'une nouvelle réunion publique le 07 novembre 2018, permettant la finalisation du projet de la ZAC.

Il demeurera l'aménagement de l'Allée du commerce qui par sa complexité nécessite une étude nouvelle dans le cadre du projet NPNRU.

III DESCRIPTION DE L'ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

Le site de la future ZAC se développe sur le haut du quartier du Mont-Mesly et s'étend sur 35 hectares environ.

Le Mont Mesly est un grand ensemble qui a été édifié entre **1958 et 1968** au Sud-Est de la commune de Créteil; une première tranche sur le plateau Nord-Est entre la RD19 et la rue Juliette Savar et une seconde, sur le coteau Sud-Ouest entre cette même rue et le bas du Coteau. C'est alors 5.700 logements qui sont réalisés par la C.I.R.P. (Compagnie Immobilière de la Région Parisienne).

Ce vaste ensemble s'étend aujourd'hui sur 86 hectares et comprend 7.500 logements. On y dénombre près de 19.000 habitants soit 21% de la population cristolienne.

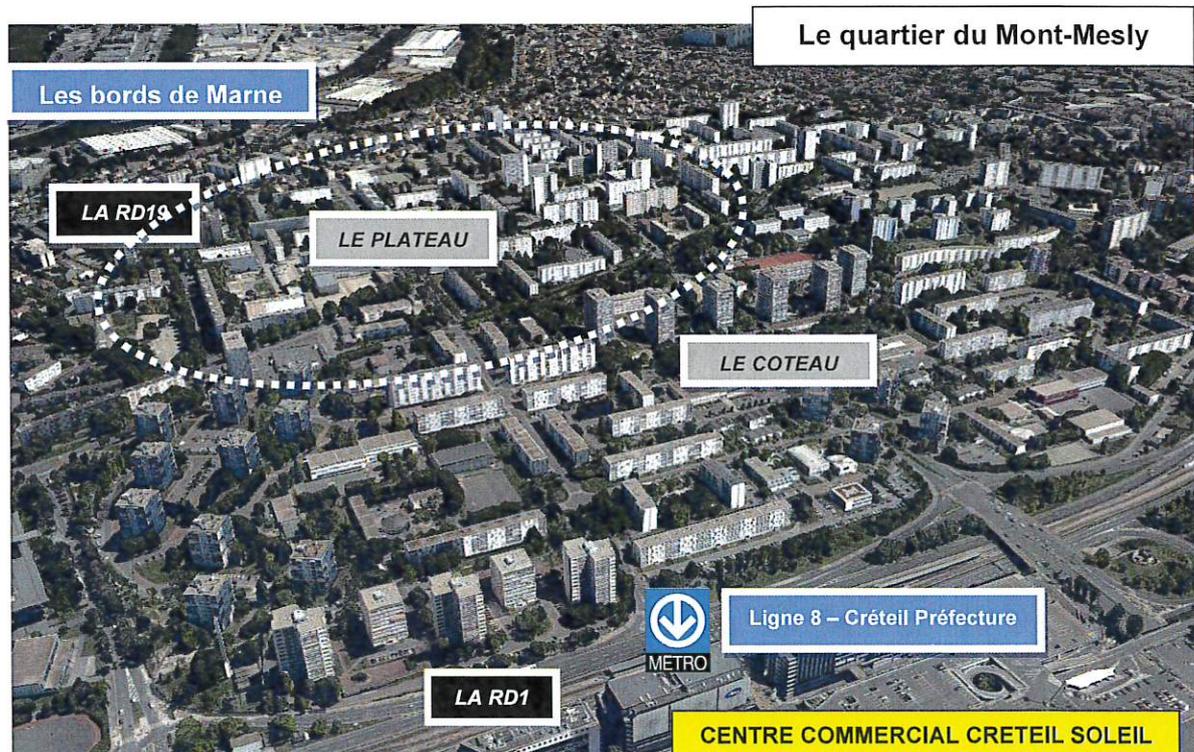
Il possède de nombreuses qualités urbaines et paysagères avec une importante trame végétale composée il y a une cinquantaine d'année. Certaines de ces constructions y sont même remarquables ayant été conçu par le même Architecte Gustave Stoskopf qui fut l'Urbaniste du quartier.

La hauteur moyenne des immeubles est de 4 à 5 niveaux avec quelques tours carrées de 8 niveaux de belles qualités architecturales. Les hautes tours sont peu nombreuses et marquent les points forts de la composition urbaine.

Le quartier s'organise autour d'espaces publics majeurs :

- Le long de deux grands axes René Arcos et Paul Casalis orientés d'Ouest en Est, et aussi d'une voie ancienne, la rue Juliette Savar (Nord-Sud) ;
- la vaste Place de l'Abbaye ;
- la promenade piétonne nommée « la grande terrasse » surplombant le bas du Coteau.

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



Vue aérienne Google Earth – 2013

Le Mont-Mesly bénéficie aujourd'hui de la proximité des grands équipements (Hôtel de ville, Centre Commercial Régional Créteil Soleil), des transports en commun (Métro ligne 8 et lignes de bus) et d'une excellente desserte routière (route RD1 relie à Paris au nord et Bonneuil, Sucy, Marne-la-Vallée au sud et à l'Est).

La nature y tient une place importante (environ 30 % de la surface du quartier) : G. Stoskopf, l'architecte-urbaniste à l'origine du projet, s'entoura en effet de paysagistes pour trouver une symbiose entre les constructions et l'environnement dans lequel il souhaitait les implanter.

Alignements de hauts platanes rue Cardinaud et de la place du Marché

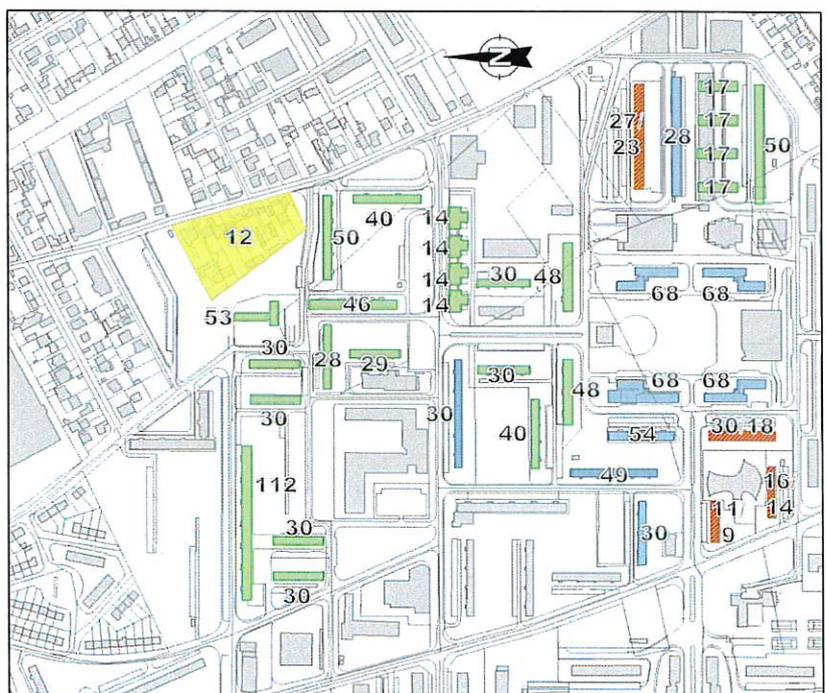


Petit Bois au nord contre le pavillonnaire

Bosquet rue des Emouleuses



Sur le périmètre du quartier prioritaire de la ville Haut du Mont-Mesly on dénombre **1 491 logements**, dont 1 331 sont des logements locatifs sociaux.
(voir plan ci-contre)



Le quartier du Haut du Mont-Mesly a fait l'objet de nombreuses interventions sur l'habitat, l'aménagement et les équipements menées par :

- La commune avec le soutien de la Communauté d'Agglomération Plaine Centrale et de Créteil Habitat-SEMIC au titre de sa concession d'aménagement liée au Grand Projet de Ville
- Le Département du Val-de-Marne
- Les bailleurs sociaux
- L'initiative privée

➤ Rénovation d'immeubles d'habitation

1420 logements réhabilités et en cours de réhabilitation, 513 par Créteil Habitat – SEMIC et 907 par Valophis Habitat.

➤ Aménagement des voiries et autres espaces publics

- Rénovation de la rue Casalis et aménagement d'une piste cyclable (2006)
- Réaménagement extérieur du marché forain pour favoriser le stationnement (2013)

➤ Equipements publics

- Réalisation de la médiathèque d'intérêt territorial Nelson MANDELA (2014)
- Réalisation par le Conseil départemental du nouveau collège A. LAPLACE (2012)
- Réalisation d'un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (2016)

Place de l'Abbaye

Médiathèque Nelson Mandela



Le collège Laplace et la nouvelle place du Marché E. Thiriez

➤ **Aperçu des données socio-économiques du quartier**

L'ensemble des données sont issues :

Recensement INSEE de Créteil RP2007 et RP2012 exploitations principales ;

Recensement INSEE, Recensement de la Population 2006, Estimations mixtes 2006 (ZUS du Haut Mont-Mesly) ;

Recensement INSEE, DADS 2008 au lieu de résidence ;

PLU de la commune de Créteil.

• **La population**

L'évolution de la population entre 1999 et 2006, montre que le quartier du Mont-Mesly a connu une légère augmentation de population d'environ 6%, soit deux points de moins que l'ensemble de la commune de Créteil (+8%).

De plus, ce quartier représente en 2006 près de 22% de la population totale de Créteil.

Par ailleurs, on note que la proportion de personnes de nationalités étrangères (21,9 %) est plus importante que sur l'ensemble de la commune (13,5%).

Le quartier du Mont-Mesly présente une population très jeune, la proportion des moins de 20 ans est plus importante au sein du quartier que sur l'ensemble de la commune. Ainsi, 36,4% de la population du quartier avait moins de 20 ans en 2006.

A l'image de l'ensemble de la commune, le Mont-Mesly a une part égale d'Hommes et de Femmes.

Le quartier possède une part de ménages de plus de 6 personnes nettement supérieure à l'ensemble de la commune (11,1 % dans le Haut Mont-Mesly, contre 3,9% à Créteil). A l'inverse, la part de ménages d'une personne est inférieure à la part de l'ensemble de la commune.

• **Le logement**

Le quartier du Mont-Mesly concentre 21 % du l'ensemble du parc de logement de la commune en 2006. Le nombre de logements est stable entre 1999 et 2006. A l'image de Créteil, il comporte quasi-uniquement des résidences principales. Le taux de vacances est néanmoins légèrement plus élevé que sur l'ensemble de la commune (+1,1%).

Le parc de logements cristolien est essentiellement composé de logements de 3 et 4 pièces (60%).

Avec 9,7% et 11.3%, les petits logements d'une pièce et les grands logements de 5 pièces sont les moins représentés à Créteil.

La ville regroupe plus de 13 000 logements sociaux soit près de 40% de son parc.

Créteil est constitué d'un parc récent, puisque la production de logements sociaux depuis 1975 représente plus du tiers du parc total.

Ce parc social se distribue sur les 4 zones urbaines de la commune, avec une part moins importante dans le Centre Ancien (pavillons, petits collectifs...).

Ce parc a connu dans une période récente une diminution (37,3 % en 2012 contre 41,2% en 2007), compte tenu des dé-conventionnements massifs et des ventes de patrimoines opérés par certains bailleurs.

C'est à ce titre que le commune a impulsé des opérations de rachat de patrimoine dans le quartier du Mont-Mesly qui ont été réalisées en 2009 et 2010 par son opérateur la SEMIC et par la société VALOPHIS-Habitat permettant le maintien des populations occupantes et l'engagement de travaux de rénovation du patrimoine.

La part des logements HLM du Mont-Mesly est nettement supérieure à l'ensemble de la ville (68% au Mont-Mesly contre 41,2% à Créteil en 2006).

Le quartier Nord-Est, appuyé sur les axes principaux que constituent la rue Casalis et la rue J. Savar d'une part, et en frange d'un secteur pavillonnaire d'autre part, comme celui de la Place de l'Abbaye, présente des difficultés.

En effet, le patrimoine bâti vieillissant est mal adapté à la demande, les surfaces des logements sont trop petites, et les grands logements sont concentrés.

Le Mont-Mesly présente une proportion d'ouvriers et d'employés plus forte que sur l'ensemble de Créteil. (+12 points pour les ouvriers, +5 points pour les employés). Les catégories socio-professionnelles d'un niveau de qualification supérieur se retrouvent en proportion moindre sur le quartier, spécifiquement les cadres, techniciens et agents de maîtrise (-15 points par rapport à Créteil).

Le quartier du Mont-Mesly présente un taux de chômage de 24%, ce qui est plus élevé que sur l'ensemble de la commune (14,5 %) selon l'INSEE en 2012. Les demandeurs d'emplois représentent plus de 10% de la population totale du quartier, et concernent principalement les personnes de nationalités étrangères et les personnes âgées de 25 à 29 ans.

➤ **Les accès et voies de dessertes du quartier**

Le réseau routier sur Créteil est très développé et comprend : l'autoroute A 86, la nationale RN 406, les départementales RD 19 / RD 86 / RD 1 / RD 102 / RD 6 / RD 284 / RD 10.

L'autoroute A 86, la Route Départementale 1 (RD 1) et la Route Départementale 19 (RD 19) sont connectées au réseau local du Haut Mont-Mesly.

Le quartier du Haut Mont-Mesly est desservi par de nombreuses rues secondaires à double sens organisées en réseau maillé globalement orthogonal. Plusieurs de ces axes de dessertes urbaines débouchent sur l'Avenue du Docteur Paul Casalis.

L'avenue du Docteur Paul Casalis et la rue du Général Leclerc (RD 19) sont accompagnés de pistes cyclables.

Le réseau de transports en commun est particulièrement bien développé sur Créteil.

Ainsi 4 stations de la ligne de métro 8 « Balard-Créteil » : Créteil-Échat, Créteil-Université, Créteil-Préfecture, Créteil-Pointe du lac (terminus de la ligne) traversent et desservent la ville du nord au sud. Le Haut Mont Mesly se situe à environ 450 mètres de la station Créteil-Préfecture (Accessible par l'Avenue du Docteur Paul Casalis) soit environ 5 minutes de marche à pied.

La ville est aussi desservie par deux arrêts des lignes RER (RER D : arrêt Créteil-Pompadour ou Maisons-Alfort Alfortville par bus 217 et RER A : arrêt Saint-Maur-Créteil par le TVM) et par 11 lignes de bus RATP, dont 2 en site propre (le 393 et le TVM (Trans-Val-de-Marne)).

4 lignes de bus de la STRAV sont également présentes sur le territoire cristolien ainsi que 2 lignes de SETRA et uneligne de Trandev Ile-de-France Lys.

- **Les projets de création de lignes**

La réalisation d'un métro en rocade Grand Paris Express desservira le cœur du Val-de-Marne et ses pôles de développement dont Plaine Centrale. Il est ainsi prévu un maillage avec le RER D à Alfortville (Vert-de-Maisons) et avec la ligne 8 du métro à Créteil (Echat). La mise en service de la ligne rouge n°15 est prévue à l'horizon 2025.

Une ligne de bus Est TVM pour moitié en « site propre » relira les communes de Créteil et Noisy-le-Grand, en passant par Saint-Maur-des-Fossés, Joinville-le-Pont, Champigny-sur-Marne et Bry-sur-Marne. Les correspondances avec les lignes de transport déjà existantes (bus, RER A et RER E) ou futures (celles du Grand Paris Express) seront facilitées.

Le Syndicat des Transports d'Ile-de-France (STIF) aujourd'hui Ile de France Mobilité projette la réalisation d'un transport par câble de type téléphérique (**Téléval – câble A**) entre la ville de Villeneuve-Saint-Georges et Créteil, via le territoire de Limeil-Brevannes.

➤ **Les réseaux et collecte des déchets**

Les réseaux d'assainissement sont interdépartementaux (SIAAP), départementaux et communaux et majoritairement de type séparatif.

La Commune de CRETEIL est située à la fois dans les bassins-versants de la Seine et de la Marne. Les réseaux situés au niveau du Mont-Mesly et plus généralement à l'Est de la RD 1 ont une pente plus marquée hormis ceux situés sur le plateau.

Les eaux pluviales de la partie Ouest trouvent leur exutoire en Seine et celles de la partie Est sont acheminées en Marne ou dans le bras du Chapitre,

Les eaux usées sont collectées et traitées par l'usine d'épuration « Seine Amont » située à Valenton.

La ville de Créteil est raccordée au réseau interconnecté de la société « Eau du Sud Parisien », créée en janvier 1998 par Lyonnaise des Eaux France. Les Cristoliens sont principalement desservis à partir de l'usine de Vigneux-sur-Seine.

La compétence de collecte et traitement des déchets ménagers et assimilés est confiée à l'Etablissement Public Territorial GPSEA.

Créteil a été l'une des premières villes de France à mettre en place la collecte sélective des déchets ménagers. Aujourd'hui, le geste de tri est bien adopté par les Cristoliens, même si des efforts sont encore à faire pour réduire le volume des déchets, en application du Grenelle 1 de l'environnement.

Profitant des travaux de rénovation dans différents quartiers de Créteil, la Communauté d'Agglomération a commencé à installer en 2013, au pied des immeubles, des conteneurs enterrés pour la collecte des déchets ménagers. Un service qu'elle juge plus pratique, sécurisé et respectueux de l'environnement. La commune de Créteil compte 90 conteneurs ; plusieurs se situent en pied d'immeuble du Haut Mont-Mesly.

IV PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

Le projet urbain du Haut Mont-Mesly retenu en octobre 2018 porte sur environ 35 hectares de terrains, situés entre les quartiers pavillonnaires et la Place de l'Abbaye.

Programmes de la ZAC

- **Logements : 60.000 m² SdP environ (dont Allée du commerce)**

Actuellement, le projet de rénovation urbaine porte l'ambition de réaliser 880 logements environ neufs, dans une volonté affirmée de mixité sociale.

- **Equipements publics : 7.000 m² SdP environ**

Création d'une cité scolaire réunissant sur deux sites proches les 3 cycles (petits, moyens, grands) de la nouvelle école Albert Camus et de celle existante Paul Casalis, en intégrant une crèche 60 berceaux (6.850 m² SdP nouveaux).

Programmes projeté dans le projet NPNRU et conduit par la ville et le GPSEA

- La reconstruction de la Halle Marché (1.000 m² SdP)
- La création d'un centre socio-culturel regroupant l'actuelle M.J.C. et le cinéma La Lucarne, ainsi que la Maison de la Solidarité qui sera conduit par le GPSEA (2.500 m² SdP)

Le projet d'ensemble de la ZAC prévoit l'aménagement d'un grand mail piétonnier reliant la Place de l'Abbaye au futur équipement socio-culturel. Il structurera et reliera les différents secteurs d'intervention (Petit-Bois, Martret, Emouleuses, Camus, Place de l'Abbaye, Allée du Commerce). Accompagné d'espaces verts et de loisirs, il distribuera les grands équipements du quartier.

La future zone à dominante résidentielle s'organisera également autour de nouveaux espaces publics paysagers qui s'appuieront sur la trame viaire et le cadre végétal existants : Parc du Petit Bois, Nouveau Mail Cardinaud, square Martret, Parc Métivet, Espace vert Monteilleux et J. Savar sur le site de la MJC démolie.

De nouveaux locaux commerciaux seront aménagés à proximité de la halle du marché (environ 500 m²) dans le secteur Petit-Bois.

Sur le pôle de l'Allée du commerce, des commerces seront maintenus et de nouveaux locaux seront construits. Une étude complémentaire sera menée dans le cadre du travail partenarial avec l'ANRU.

V RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU

V.1 Historique et décisions antérieures

La commune de Créteil s'est engagée très tôt dans les processus de la politique de la ville, ce qui s'est traduit notamment au travers de la requalification du quartier du Palais ou encore du quartier de l'Echat et plus récemment du quartier des Bleuets et du Petit Pré-Sablères inscrits en convention ANRU.

- Les premières réflexions globales sur le grand ensemble du Mont-Mesly ont été amorcées en septembre 2001 avec la signature d'une convention partenariale de Grand Projet de Ville (GPV) qui a succédé au contrat de ville.

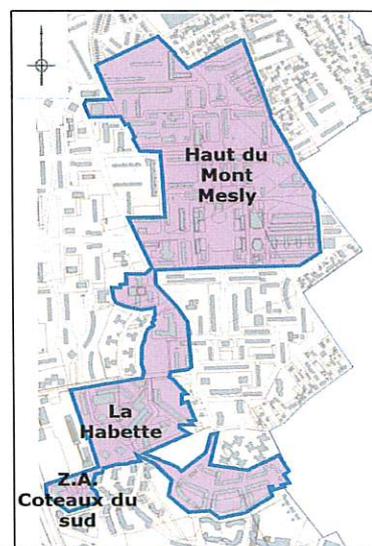
Le 26 Décembre 2001, la ville de Créteil et la SEMAEC (devenue aujourd'hui Créteil Habitat SEMIC) ont signé la Convention Publique d'aménagement du Grand Projet de Ville (G.P.V.). Ceci pour une durée de 20 ans. L'objectif était de créer un outil opérationnel pour suivre les différents objectifs de rénovation urbaine sur le quartier du Mont-Mesly.

- Précisions, que le haut du Mont-Mesly était retenu en priorité 1 au Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU) issu de la « Loi Borloo » d'Orientation et de Programmation pour la Ville et la Rénovation Urbaine du 1^{er} août 2003. Cependant aucune convention n'avait été signée pour ce grand projet complexe. A contrario, le quartier des Bleuets puis celui des Petit Pré-Sablères ont pu bénéficier de ce premier dispositif.

- C'est consécutivement à la Loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014, que le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) a été lancé en juin 2014 pour 200 quartiers faisant partis des 1.300 quartiers prioritaires de la politique de la ville (les QPV). Ils remplaçaient les 2500 quartiers inscrits en ZUS, ZRU, CUCS.

Sur le territoire de Plaine Centrale (Alfortville, Créteil, Limeil-Brévannes), 7 quartiers prioritaires ont été identifiés dont pour Créteil, le Q.P.V. du « Haut du Mont-Mesly – La Habette – ZA des Coteaux du sud » qui s'étend sur 43 hectares (voir plan ci-dessous).

- Le projet de la ZAC de rénovation urbaine du Haut Mont-Mesly initiée le 20 juin 2018, s'inscrit dans le projet de renouvellement urbain du « Haut Mont-Mesly - La Habette - ZA des Coteaux du sud » dont le protocole de préfiguration a été signé avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) le 23 mars 2017 après plusieurs années de travaux partenarial avec la DRIHL.
- Aujourd'hui, la partie du projet NPNRU située dans le secteur du Haut Mont-Mesly peut entrer dans une phase pré-opérationnelle dont la ZAC de rénovation urbaine du Haut Mont-Mesly engagera la mise en œuvre.



**Le périmètre du Q.P.V.
du « Haut du Mont-Mesly – La Habette – ZA des Coteaux du sud »**

L'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA), devenu compétent au premier janvier 2017 en matière d'aménagement, a initié et conduit la procédure de Zone d'Aménagement Concerté.

V.2 Raisons pour lesquelles l'opération d'aménagement a été retenue

Le quartier du Haut du Mont- Mesly est un quartier résidentiel emblématique de la ville de Créteil qui a fait l'objet de bons nombres d'interventions. Le nouveau programme de renouvellement urbain dans lequel s'inscrit le **projet de ZAC s'attachera à répondre de manière plus importante aux enjeux de qualité urbaine et d'équilibre social.**

Le Haut du Mont-Mesly de par sa localisation dans la ville a vocation à demeurer **un quartier à dimension d'habitat** offrant le panel d'équipements publics de qualité et de commerces de proximité indispensables.

Il offre aujourd'hui l'opportunité d'un développement supplémentaire important de logements dans une démarche volontaire et particulièrement significative de mixité sociale afin d'attirer une nouvelle population et de répondre au besoin du logement pour tous à l'échelle de Grand Paris Sud Est Avenir.

Le projet retenu s'attache à la fois 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 moteur dans la recherche de la qualité urbaine dans un environnement préservé.

Les aménagements extérieurs prévoient de nombreux espaces publics paysagers entourant les futures résidences mais aussi le réaménagement de la place de l'Abbaye et d'un nouveau mail de liaison piétonne nord-sud la raccordant au nouveau secteur d'habitations puis aux bords de Marne. Ces aménagements préserveront au maximum le riche patrimoine végétal.

Un autre volet est celui des équipements projetés et existants. Ainsi il est prévu dans le cadre du projet NPNRU : **Une cité éducative** innovante avec la relocalisation du groupe scolaire Camus construit en 1966 associé au groupe scolaire existant Casalis avec lequel il sera fusionné.

La réalisation d'un **nouvel équipement socio-culturel** regroupant la MJC, la Maison de la Solidarité et le cinéma La Lucarne constitue le second équipement nouveau majeur de ce projet, la création d'une **Maison des Séniors** en place de la Maison de la Solidarité, le troisième et dernier.

En matière de commerce de proximité, le projet NPNRU prévoit la restructuration du secteur « Allée du Commerce » (centre commercial et logements) en lien avec la rénovation de la place de l'Abbaye, la réalisation **d'une nouvelle halle du marché** avec stationnements en sous-sol, l'implantation de quelques **commerces et activités en pieds d'immeubles** aux abords du marché.

Au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain,

• ***Compatibilité avec le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (S.D.R.I.F.)***

Le Schéma Directeur détermine la destination générale des sols en prenant en compte les programmes d'aménagement du territoire conduits par l'Etat, les collectivités locales, les services et établissements publics. Il fixe les orientations de l'aménagement des territoires concernés en veillant à préserver l'équilibre entre, d'une part, l'extension urbaine, l'exercice des activités agricoles et les autres activités économiques et, d'autre part, la préservation de la qualité de l'air, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains (Code de l'Urbanisme - Loi n°83-8 du 7 janvier 1983, art 75-I-1).

Le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (SDRIF) de 1994 a été révisé en 2013.

Le SDRIF est un document d'urbanisme et d'aménagement du territoire qui définit une politique à l'échelle de la région Île-de-France. Il vise à contrôler la croissance urbaine et démographique ainsi que l'utilisation de l'espace, tout en garantissant le rayonnement international de la région. Il préconise des actions pour :

- corriger les disparités spatiales, sociales et économiques de la région ;
- coordonner l'offre de déplacement ;
- préserver les zones rurales et naturelles.

Il identifie Créteil en tant que :

- Territoire d'intérêt métropolitain **Grand Orly, Seine Amont et Plaine centrale** du Val-de-Marne.
- Un pôle de centralité de l'agglomération francilienne d'habitat, économique, administratif, universitaire et commercial à renforcer.
- Des quartiers urbains à densifier essentiellement, dont les secteurs d'étude.

Les objectifs et orientations d'aménagement du projet de la ZAC de rénovation urbaine du Haut Mont-Mesly sont pleinement compatibles avec celles exprimées par le SDRIF, et notamment :

- confirmer le rôle de pôle que tient CRETEIL au coeur du département du Val-de-Marne et en appui direct au secteur stratégique de la Seine Amont, par le développement de l'offre foncière, des capacités d'emplois et de logements, ainsi que par la mise en valeur des espaces naturels,
- assurer la diversité de l'offre entre logement social et logement libre,
- préserver et développer les espaces plantés, pour améliorer la qualité des paysages, sauvegarder les équilibres écologiques et offrir des lieux de détente.

Le projet se fonde sur la recherche d'un bon équilibre urbain, architectural et paysager, en permettant d'assurer la continuité entre les quartiers d'habitations pavillonnaires et le grand-ensemble.

Par sa composition urbaine et son traitement paysager, il veillera à tirer parti de façon optimale des atouts de l'environnement.

Sur le plan social, une mixité nouvelle sera recherchée par une offre majoritaire de logements en accession (dont 20% environ en accession sociale) mais également par la variété des programmes de logements locatifs avec 23 % de logements intermédiaires. Une part de 20% de logements sociaux permettra de remplacer une partie des logements démolis.

- **Le Schéma régional de cohérence écologique (S.R.C.E.)**

Dans l'aire d'étude, le SRCE n'identifie aucun élément participant à la trame verte et bleue de l'Île de France. Ainsi, le projet de la ZAC est cohérent avec le SRCE.

- **Compatibilité avec le Plan Local d'Urbanisme**

La loi SRU, complétée et modifiée par la loi Urbanisme et habitat du 2 juillet 2003, a transformé le Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme qui doit désormais comporter un document intitulé le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), présenté à l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme.

La commune de Créteil est couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé par le Conseil Municipal le 4 octobre 2004. Sa dernière modification date du 26 septembre 2018.

Cette dernière évolution du document d'urbanisme a eu pour objet, entre autre, de mettre en place une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur le secteur opérationnel du projet.

Le secteur du Haut Mont-Mesly se trouve au sein des zones suivantes :

- UB : il s'agit d'une zone mixte entre habitat (de type collectif et individuel) et activités, essentiellement de type tertiaire.
- UCb : Il s'agit d'une zone d'habitat mixte répartie dans la ville ancienne en plusieurs secteurs.
- UE : Il s'agit d'une zone traditionnellement vouée à l'habitat individuel : de parcellaire moyen, de faible densité, sans activités autres que les commerces de détail.

Le projet de la ZAC de rénovation urbaine du Haut Mont-Mesly respecte les règles du PLU actuel (accès, hauteurs, retraits sur rue, stationnements, espaces verts) maintenant complétées des dispositions de l'OAP.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de Créteil repose sur les grandes orientations suivantes :

- Favoriser le développement urbain, social et économique de la ville dans le contexte départemental et régional ; développement nécessité par son statut de ville Préfecture et sa vocation de pôle urbain de la banlieue sud-est ;
- 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 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 tel que le NPNRU du Haut Mont-Mesly ;
- 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 CO₂ du réseau de chauffage urbain ;

- Accompagner activement la réalisation des grands projets de transports en commun prévus sur le territoire cristolien : projet de métro du Grand Paris Express à l'Echat et projet de bus EST-TVM qui traversera Créteil depuis le Mont-Mesly et poursuivra la desserte du TVM jusqu'à Noisy le Grand ;
- Répondre aux besoins d'habitat que le territoire satisfait mal (familles, cadres et jeunes) et accompagner le développement économique (enraciner les actifs) en :
 - maintenant un niveau de construction neuve suffisant et régulier incluant une diversification de l'offre
 - mettant en œuvre de nouvelles stratégies de mobilisation du foncier à moyen terme.
- Poursuivre la mise en œuvre du projet de rénovation urbaine sur les trois sites : Bleuets, Petit Pré - Sablières et Mont-Mesly
- Poursuivre les actions en faveur de l'amélioration des entreprises et des équipements prévues au Grand Projet de Ville et reprises dans le Projet de Rénovation Urbaine, telle que la réhabilitation ou la restructuration des pôles commerciaux.

Le Haut Mont-Mesly est identifié en tant que secteur de Projet de Rénovation Urbaine.

Il intègre également un projet de transport en commun **EST-TVM** qui traversera Créteil depuis le Mont-Mesly et poursuivra la desserte du TVM jusqu'à Noisy-le-Grand.

Le projet de la ZAC de rénovation urbaine du Haut Mont-Mesly répond aux objectifs du **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** de Créteil.

- **Compatibilité avec les Lois d'aménagement et d'Urbanisme :**

- **Loi d'Orientation pour la Ville du 13 juillet 1991 complétée par la Loi du 21 janvier 1995 relative à la diversité de l'Habitat,**

Cette loi prévoit la mise en place de dispositifs favorisant la cohésion et la diversification sociale des quartiers.

Le programme prévoit en matière de logements :

- la démolition de 267 logements du parc social (en plus des 216 déjà démolis) – 483 logements sociaux démolis au total pour la réalisation du projet de ZAC (dont 28 logements sur l'allée du commerce).
- la construction d'environ 880 logements au terme du projet.

L'objectif est d'attirer dans le quartier du Haut du Mont-Mesly une population nouvelle dans une perspective d'équilibre social, tout en permettant à une partie des locataires des immeubles sociaux à démolir et désireux de continuer à vivre dans leur quartier, de pouvoir bénéficier, eux aussi, d'un logement neuf. Pour cela il est projeté :

- une importante offre de logements en accession à la propriété (et accession sociale) (environ 555 logements).
- une offre nouvelle de logements en locatif intermédiaire à travers les droits à construire qui seront alloués à Action Logement (environ 136 logements) en contrepartie de son financement du projet ANRU.

- A l'intérieur du périmètre du projet et au regard de l'équilibre social du quartier à préserver, la construction de logements locatifs sociaux au nombre de 187 logements.

L'aménagement du Haut Mont-Mesly se fera sous forme d'une programmation diversifiée (habitats, commerces, services, etc.) où le commerce doit trouver et retrouver sa place afin de répondre aux besoins immédiats des populations.

- Le projet prévoit ainsi un nouvel espace commercial restructuré sur l'Allée du commerce ainsi que de nouvelles surfaces pour 500 m² SdP vers la halle du marché.

➤ **Loi sur l'eau du 3 janvier 1992,**

Cette loi vise à assurer une gestion équilibrée des ressources en eau, à préserver la qualité de l'eau, à assurer la satisfaction des besoins, et permettre le libre écoulement des eaux de surface en limitant l'impact polluant des eaux pluviales sur le milieu naturel.

Le projet de la ZAC de rénovation urbaine du Haut Mont-Mesly sera compatible avec les objectifs du SDAGE Seine Normandie et du SAGE Marne Confluence et milieux aquatiques associés.

L'assainissement pluvial de l'opération prévoit la régulation des débits rejetés, le stockage par tous moyens tels que bassins de rétention, noues, terrasses végétales, etc... et le traitement des eaux pluviales avant rejet si nécessaire.

Le zonage pluvial départemental indique une difficulté d'infiltration en sous-sol (liée au risque de retrait-gonflement des sols-argile) et fixe le débit de restitution admissible au réseau à 10l/s/ha sur cette zone lorsque l'infiltration totale n'est pas possible.

Compte tenu de l'envergure du projet des investigations complémentaires pourront être menées pour connaître et utiliser au maximum les capacités d'infiltration du sol, notamment pour éviter le rejet au réseau des ruissellements des petites pluies.

Les incidences du projet au regard de l'exploitation de la ressource en eau sont nuls, aucun captage n'est recensé dans le secteur d'étude. Néanmoins, la présence d'eau souterraine est possible dès 2-3 m de profondeur.

De nouvelles surfaces imperméabilisées seront créées, modifiant les écoulements naturels, et augmentant le coefficient de ruissellement des bassins versants concernés.

➤ **Loi relative à la protection et la mise en valeur des paysages du 8 janvier 1993,**

L'essentiel du projet urbain opérationnel se localise au nord de la rue Casalis.

Le parti urbain retenu de la partie ouest du projet organisera les résidences en unité de 60-80 logements de 5 niveaux moyens qui ouvriront sur des espaces publics de belle qualité paysagère et ménageront de larges percées visuelles dans leur bâti.

Cet ensemble proposera une nouvelle ambiance urbaine spécifique au regard de sa disposition en limite des quartiers pavillonnaires et du grand-ensemble, mais également en lien avec les autres parties du projet urbain du Haut Mont-Mesly (sites des Emouleuses et de l'Allée du commerce).

L'enjeu sera d'assurer un lien urbain cohérent en s'appuyant sur des architectures contemporaines s'harmonisant entre-elles.

Cette homogénéité, nécessaire pour la création d'une identité propre au nouveau secteur, se fera notamment par les gabarits et les découpes des volumes, les tonalités et les matériaux, les loggias et les saillies...

Les nombreux espaces extérieurs publics paysagers tisseront le lien entre les résidences nouvelles et actuelles en s'appuyant sur le patrimoine arboré existant.

Pour conduire la création de ce nouvel ensemble urbain, un cahier de prescriptions architecturales et paysagères dictera les règles communes.

Le parti urbain de la partie Est qui est entourée par le tissu pavillonnaire, organisera des petites résidences de 3 à 4 niveaux moyens, mais aussi des maisons de ville en R+1 en rive des pavillons du secteur Camus. Le square Mévivet sera réaménagé avec de nouveaux jeux et les nouveaux îlots intégreront des espaces verts paysagers.

Le projet de la ZAC de rénovation urbaine du Mont-Mesly, en assurant le lien urbain entre les architectures nouvelles et le tissu existant et en développant les espaces publics et paysagers de qualité, respectera les prescriptions de la Loi relative à la protection et la mise en valeur des paysages.

Deux grands projets d'espaces publics sont également prévus par le projet de ZAC :

- **La restructuration de la place de l'Abbaye**

Sa restructuration-rénovation est une opération essentielle. L'objectif est de créer un « nouvel espace public » générateur de lien social, de dynamiques participatives et de nouveaux mouvements d'échanges entre le quartier et le reste de Créteil.

La place réaménagée mettra en scène la médiathèque Nelson MANDELA.

Rendue plus accessible et plus attractive, sa remarquable dimension constituera un espace majeur pour le Mont-Mesly et pour le territoire cristolien. Par ailleurs, la place de l'Abbaye accueillera la Maison du projet aménagée dans les locaux de l'ex-bibliMesly.

- **La réalisation d'un mail structurant**

Le projet de rénovation urbaine prévoit la réalisation d'un grand mail piétonnier qui désenclavera la place de l'Abbaye et structurera le futur ensemble urbain du quartier du Haut du Mont-Mesly.

Ce mail à vocation d'espaces verts, piétons et paysagers, reliera et distribuera les grands équipements du quartier (médiathèque, place de l'Abbaye, collège Laplace, crèche-PMI Laplace) et les futurs projetés dans le cadre du projet NPNRU : cité éducative, équipement socio-culturel, maison des seniors.

➤ **Loi relative à la prévention des risques majeurs du 25 juillet 1987 modifiée le 2 février 1995,**

Cette loi institue le renforcement des mesures de prévention des risques naturels prévisibles, notamment pour les inondations.

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (P.P.R.I.) de la vallée de la Seine a été approuvé par arrêté préfectoral le **28 juillet 2000** et révisé par l'arrêté du **12 novembre 2007**.
Le projet n'est pas situé en zone inondable.

Le Plan de Prévention des Risques de mouvements de terrains en cours d'élaboration, liés aux anciennes carrières suivant la carte des Aléas dont la dernière version a été transmise dans le cadre du porter à connaissance par le Préfet du Val de Marne le 18 décembre, n'impacte pas le secteur du Haut Mont-Mesly objet de la présente ZAC.

➤ **Loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie du 30 décembre 1996 (L.A.U.R.E.) et le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE)**

La Loi L.A.U.R.E. vise à prévenir, surveiller, réduire ou supprimer les pollutions atmosphériques pour préserver la qualité de l'air et recommande une utilisation rationnelle de l'énergie.

Ces textes, qui reprennent les principales dispositions des Directives Européennes traitant de ce sujet, précisent notamment les conditions de surveillance de la pollution atmosphérique, les objectifs de qualité de l'air, les seuils de recommandation et d'information, les seuils d'alerte et les valeurs limites qui doivent être respectés ;

Plusieurs plans sont prévus par la loi afin de prévenir et de réduire la pollution atmosphérique.

Conformément à cette loi, le **Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France (PDUIF)** adopté le 19 juin 2014.

Le plan local de déplacement de Grand Paris Sud Est Avenir est en cours d'élaboration.

Le SRCAE remplace le plan régional de la qualité de l'air (PRQA), instauré par la Loi Laure et vaut schéma régional des énergies renouvelables prévu par l'article 19 de la loi du 3 août 2009, dite Grenelle 1.

Il définit les trois grandes priorités régionales en matière de climat, d'air et d'énergie :

- le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel,
- le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40 % du nombre d'équivalent logements raccordés d'ici 2020,
- la réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote).

Le SRCAE constitue non seulement le cadre de référence régional en matière d'énergie et de qualité de l'air mais aussi une boîte à outils pour aider les collectivités à définir les actions concrètes à mener sur leurs territoires, dans le cadre des Plans Climat Énergie Territoriaux.

Le projet de La ZAC de rénovation urbaine du Haut Mont-Mesly s'inscrit dans l'ensemble des objectifs et orientations de la Loi L.A.U.R.E. du PDUIF et du SRCAE.

L'arrivée d'une nouvelle population va générer un accroissement des circulations au niveau du secteur d'étude qui sera facilement absorbé par les infrastructures routières existantes.

Le projet ne sera pas source d'émissions polluantes particulières. En effet, les quantités produites par le trafic supplémentaire engendré par les nouveaux habitants seront faibles au regard des pollutions de proximité existantes (grands axes routiers D60 et A86) et de la pollution de fond de l'agglomération parisienne.

- **Loi portant réglementation des fouilles archéologiques du 27 septembre 1941, validée par ordonnance de 1945 et Loi relative à l'archéologie préventive du 17 janvier 2001 (et son décret d'application n°2002-89 du 16 janvier 2002),**

Le présent dossier sera soumis pour avis au Préfet de Région, conformément au décret d'application 2002-89, aux fins de connaître officiellement si le projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques.

En tout état de cause, toute découverte fortuite en cours de travaux sera signalée à la commune qui en référera aux autorités de l'Etat.

- **Loi relative à la prévention des risques technologiques et naturels majeurs du 30 juillet 2003,**

Cette loi institue une nouvelle servitude d'utilité publique : les plans de prévention des risques technologiques (PPRT), visant la maîtrise de l'urbanisation autour des établissements industriels à risques. Les PPRT concernent les établissements SEVESO à « haut risque » dit AS.

La loi a également prévu des mesures nouvelles concernant les risques naturels et la remise en état des sols pollués.

Celles-ci visent notamment à améliorer l'information des populations et à perfectionner les outils de prévention (servitudes, etc.).

Le site du Haut Mont-Mesly est susceptible d'être impacté par plusieurs risques naturels, à savoir : le risque météorologique et un risque fort de retrait gonflement des argiles.

Le risque de retrait gonflement des argiles étant fort sur le site d'étude, il conviendra de réaliser une étude géotechnique qui définira des prescriptions particulières, notamment pour les constructions neuves.

Les risques météorologiques et sismiques étant faibles, aucune mesure n'est envisagée.

- **Loi relative aux énergies renouvelables du 3 août 2009 (Grenelle I) et le Plan Climat-Energie**

La loi vise au développement des énergies renouvelables dans l'habitat.

Le Plan Climat-Energie Territorial (PCET) est un programme de développement durable dont l'objet est la réduction des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) et d'adapter le territoire au changement climatique. Ce PCET a été rendu obligatoire par la loi Grenelle 2 pour toutes les collectivités de plus de 50 000 habitants.

Le PCET de Créteil s'inscrit dans un cadre réglementaire qui impose, a minima, une exemplarité des collectivités en matière d'émission de GES dans leurs domaines de compétences, mais il va également au-delà, étendant son champ d'action en direction du chauffage urbain ou encore des économies d'énergies. Le PCET a été adopté lors du dernier conseil municipal du mois de décembre 2014.

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de Grand Paris Sud Est Avenir est en cours d'élaboration.

Le réseau de chauffage urbain de Créteil lancé dès le premier choc pétrolier avait pour ambition de mettre en place un mode de chauffage plus économique que les chaudières individuelles. Depuis, il n'a cessé de se développer et de s'étendre.

Il couvre aujourd'hui, sur la ville, les besoins en eau chaude et en chauffage de 66% des logements et de 34% des équipements (écoles, université, hôtel de ville...).

Reposant essentiellement sur les énergies fossiles (fuel et gaz) à ses débuts, le réseau cristolien a, depuis, largement diversifié ses sources d'approvisionnement pour se tourner vers des énergies plus propres, moins chères et garantissant mieux son indépendance énergétique.

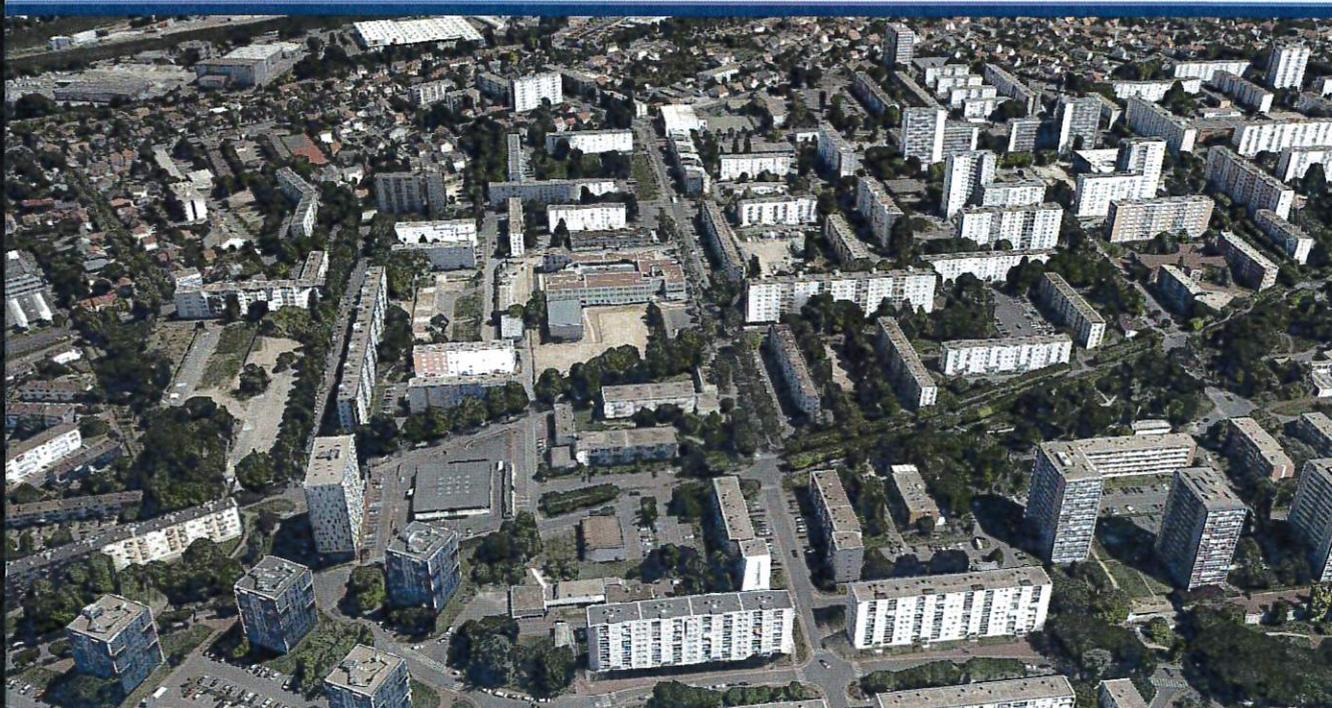
Aujourd'hui, les énergies renouvelables représentent plus de 50% dans la production de chaleur. Que de chemin parcouru depuis la mise en service du puits de géothermie en 1985 et le raccordement de l'usine d'incinération des ordures ménagères au réseau de chauffage urbain, fin 2008-début 2009, permettant ainsi la valorisation de la chaleur produite par la combustion des déchets ! Depuis leur mise en service, ces deux unités de production de chaleur n'ont cessé d'améliorer leur rendement.

Les travaux, lancés en 2013 et qui s'achèvent cette année, ont parachevé la montée en puissance des énergies renouvelables dans la production de chaleur. Ainsi, entre l'année dernière et cette année, la récupération de chaleur produite par l'usine d'incinération des ordures ménagères a été optimisée, faisant passer l'énergie thermique de 93.000 MWh (mégawatts/heure) à 108.000 MWh.

Les futures constructions de la ZAC de rénovation urbaine du haut Mont-Mesly seront raccordées au réseau de chauffage urbain de Créteil et participeront à la réduction des émissions de CO₂. L'opération autorisera une réduction du taux de TVA de 19,6% à 5,5% sur la part du coût de l'énergie, ce qui permettra de faire baisser les charges de chauffage des habitants raccordés au réseau.

ZAC de rénovation urbaine du Haut Mont-Mesly

DOSSIER DE CREATION



– 3 –

ETUDE D'IMPACT

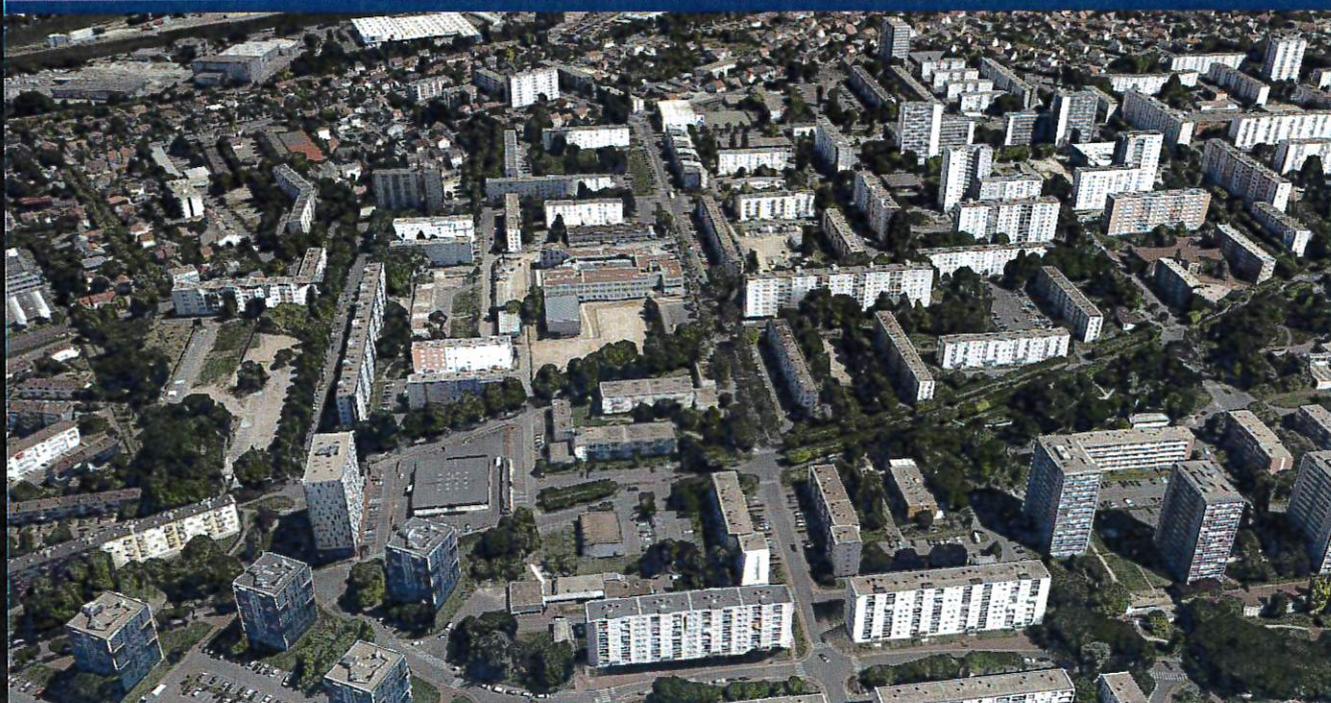
Grand Paris Sud Est Avenir
Direction de l'aménagement, du développement économique et des déplacements
Europarc - 39 rue Auguste Perret - 94046 Créteil Cedex

Avril 2019

**L'étude d'impact et son résumé non technique
sont joints en annexe au présent dossier**

ZAC de rénovation urbaine du Haut Mont-Mesly

DOSSIER DE CREATION



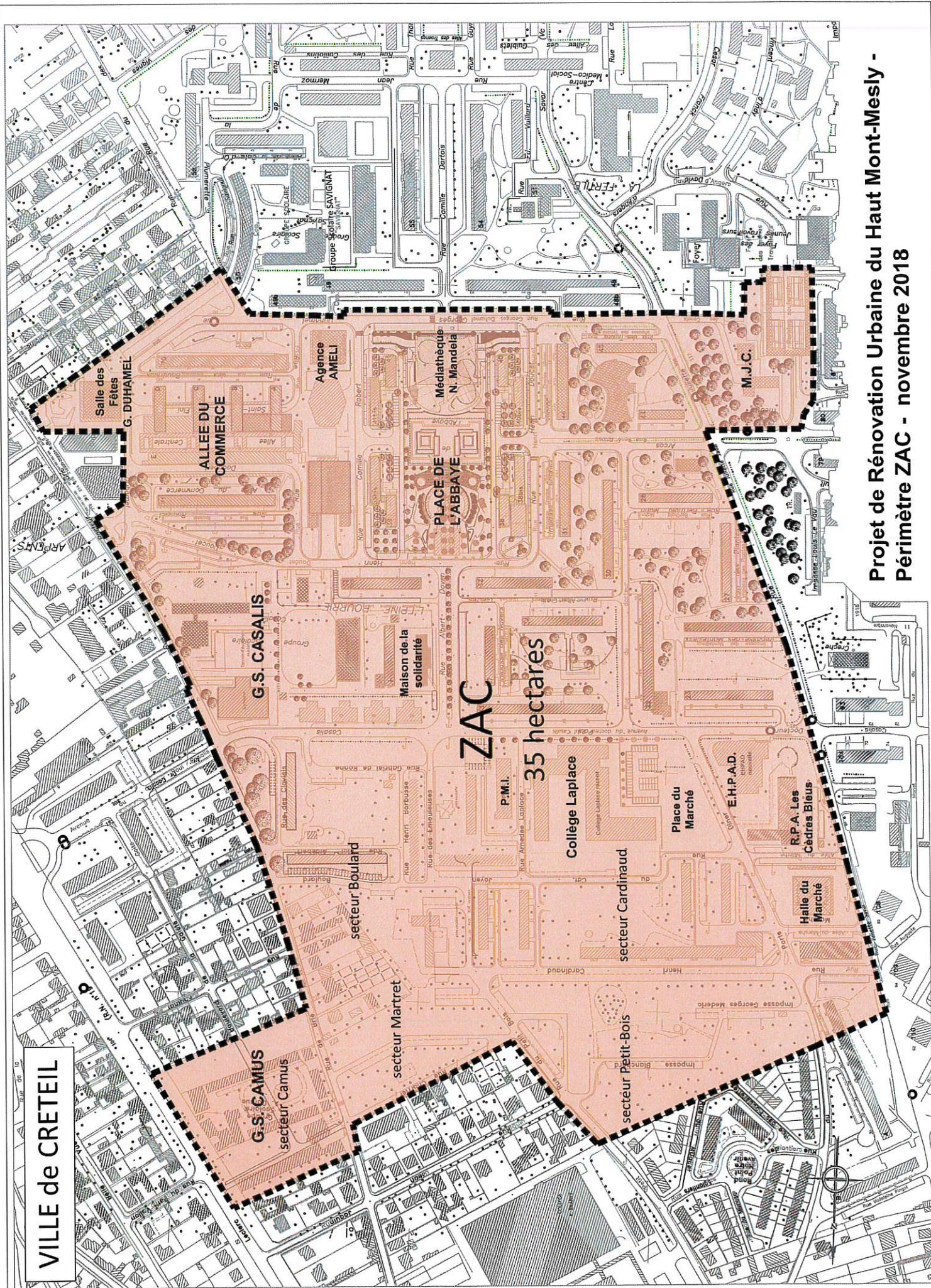
– 4 –

PLAN PERIMETRAL

Grand Paris Sud Est Avenir
Direction de l'aménagement, du développement économique et des déplacements
Europarc - 39 rue Auguste Perret - 94046 Créteil Cedex

Avril 2019

VILLE de CRETEIL



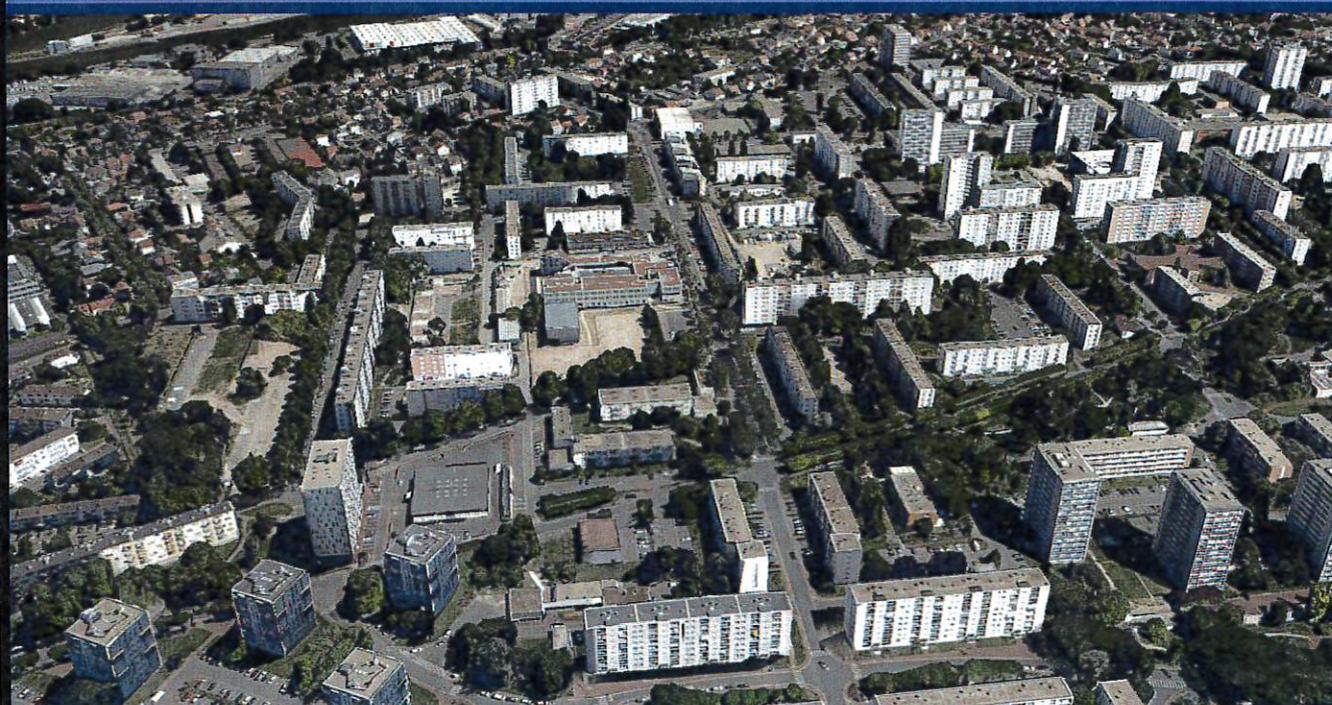
ZAC

35 hectares

Projet de Rénovation Urbaine du Haut Mont-Mesly -
Périmètre ZAC - novembre 2018

ZAC de rénovation urbaine du Haut Mont-Mesly

DOSSIER DE CREATION



– 5 –

REGIME AU REGARD DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

Grand Paris Sud Est Avenir
Direction de l'aménagement, du développement économique et des déplacements
Europarc - 39 rue Auguste Perret - 94046 Créteil Cedex

Avril 2019

5 – REGIME AU REGARD DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

Il est prévu d'exonérer de la part communale de la Taxe d'Aménagement (T.A) les constructions édifiées à l'intérieur de la ZAC du Haut du Mont-Mesly.