



# **Dossier de demande d'autorisation environnementale au titre de la Loi sur l'Eau**

## **Projet NPNRU du quartier prioritaire de la ville « Haut du Mont-Mesly – Habette – Coteaux du sud »**

Pièce A : Guide de lecture

OCTOBRE 2020 complété en Mars/Août 2021

Créteil Habitat SEMIC/ Grand paris Sud Est Avenir



## CLIENT

RAISON SOCIALE	Créteil Habitat SEMIC
COORDONNÉES	7 Rue des Ecoles, 94000 Créteil
INTERLOCUTEUR (nom et coordonnées)	Thierry LEMAIRE Tél. : 01.45.17.40.40 E-mail : thierry.lemaire@creteil-habitat.com

## KERAN

COORDONNÉES	9 boulevard du Général de Gaulle 92 120 MONTROUGE Tél. 01 55 58 13 20 - Fax 01 55 58 13 21 E-mail : paris@sce.fr
INTERLOCUTEUR (nom et coordonnées)	Monsieur Geoffroy DODEUX Tél. 01 55 58 13 25 E-mail : geoffroy.dodeux@sce.fr

## RAPPORT

TITRE	Dossier d'autorisation loi sur l'eau - ZAC de rénovation urbaine du Haut du Mont-Mesly
Nombre de pages	10
Nombre d'annexes	0
Offre de référence	P20000220 – Avril 2020 – V3
N° COMMANDE	Lettre de commande N° LC/2020/E/024/00

## SIGNATAIRE

RÉFÉRENCE	DATE	RÉVISION DU DOCUMENT	OBJET DE LA RÉVISION	RÉDACTEUR	CONTRÔLE QUALITÉ
200129	03/06/2020	V1	Création du fichier	NHE	GDO
200129	25/07/2020	V2	Finalisation	NHE	GDO
200129	13/10/2020	V3	Finalisation suite relecture GPSEA	NHE	GDO
200129	24/03/2021	V4	Reprises complétude du dossier	NHE	GDO
<b>200129</b>	<b>24/08/2021</b>	<b>V5</b>	<b>Intégration défrichement et dernière mise à jour du plan masse</b>	<b>GDO</b>	<b>GDO</b>



Sommaire

1. Objet du présent dossier ..... 4

2. Contexte règlementaire de la demande d'autorisation..... 4

2.1. L'autorisation environnementale : une simplification des procédures environnementales... 4

3. Textes de référence ..... 5

4. Procédures visées par l'autorisation environnementale..... 5

5. Organisation du dossier d'autorisation environnementale..... 5

5.1. PIECE C – Etude d'impact..... 6

6. Présentation synthétique du projet ..... 6

6.1. Situation et historique ..... 6

6.2. Programmation ..... 7

7. GLOSSAIRE DES SIGLES UTILISES..... 11

7.1. DES SIGLES ET ACRONYMES..... 11

## 1. Objet du présent dossier

Le présent dossier entre dans le cadre de la demande d'autorisation environnementale dans le cadre de la ZAC de Rénovation urbaine du Haut du Mont-Mesly, portée par Créteil Habitat SEMIC agissant pour le compte de Grand Paris Sud Est Avenir.

### Première saisine de l'autorité environnementale (Dossier de création de la ZAC)

La partie Est du quartier du Haut du Mont-Mesly est inscrite depuis juin 2015 dans le périmètre du Quartier Prioritaire de la Ville (Q.P.V.) du « Haut-Mont-Mesly-Habette-Coteaux du sud » du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU) qui remplace les précédents périmètres de ZUS. Ce projet de rénovation urbaine 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.

Il a été choisi de mobiliser l'outil ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) pour mettre en œuvre ce projet.

Création et réalisation de ZAC avec :

- ▶ Elaboration d'une étude d'impact, transmise à la MRAe pour avis, rendu le 16/01/2019 ;
- ▶ Un mémoire en réponse a été établi et a été transmis à la MRAe préalablement à l'enquête publique ;
  - ➔ Participation du public par voie électronique préalable à la création de la ZAC du 25/04/2019 au 24/05/2019.
  - ➔ Le dossier de création de la ZAC a été approuvé par délibération du conseil de territoire n°CT2019.3/070-1 de GPSEA le 19 juin 2019.
  - ➔ Le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé par délibération du conseil de territoire n°CT2019.3/070-2 de GPSEA le 19 juin 2019.
  - ➔ La modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été approuvée par délibération du conseil de territoire n°CT2019.3/075-1 de GPSEA le 19 juin 2019.
  - ➔ La convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain du quartier prioritaire du « Haut du Mont-Mesly-La Habette-Coteaux du sud » a été signée le 5 mars 2020.

En date du 16 janvier 2019, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale d'Ile de France (MRAE), dans sa compétence d'autorité environnementale pour le dossier relatif au projet de ZAC de rénovation urbaine du Haut du Mont-Mesly sur la commune de Créteil, a donc émis un avis.

Des réponses et compléments ont été apportés dans le cadre d'un mémoire de réponse par GPSEA (dont l'envoi à l'autorité environnementale a été effectué avant l'ouverture de la participation par voie électronique).

### Seconde saisine de l'autorité environnementale (Autorisation Environnementale)

Une seconde saisine de l'autorité environnementale est envisagée en octobre 2020 dans le cadre du dossier d'Autorisation environnementale, objet du présent dossier. Les dates clés en vue de la construction de la ZAC sont les suivantes :

- ▶ Octobre 2020 : dépôt de la demande d'Autorisation environnementale.
- ▶ Fin 2020 : Dépôt des Permis de Construire
- ▶ 3ème trimestre 2021 : démarrage des travaux.

Les chapitres suivants présentent successivement :

- ▶ Le contexte réglementaire de la demande d'autorisation environnementale ;
- ▶ L'organisation du dossier ;
- ▶ Les procédures visées par la demande d'autorisation environnementale ;
- ▶ Une présentation synthétique du projet objet de la demande ;
- ▶ Un glossaire et index des sigles utilisés dans la suite du dossier.

## 2. Contexte réglementaire de la demande d'autorisation

### 2.1. L'autorisation environnementale : une simplification des procédures environnementales

Un même projet peut relever simultanément de plusieurs autorisations environnementales. L'absence d'approche intégrée de ces différentes procédures, conduites en parallèle, ne favorise pas l'analyse globale des projets et induit des délais et une charge supplémentaire pour les porteurs de projet et les services instructeurs.

Entrée en vigueur le 1er mars 2017, avec la publication de l'ordonnance n°2017- 80 et les décrets n°2017-81 et 2017-82 du 26 janvier 2017, la procédure d'autorisation environnementale a pour but de rassembler plusieurs autorisations dispensées par l'État qui relèvent du domaine de l'environnement, de façon à :

- ▶ Simplifier les procédures tout en maintenant une protection environnementale : un seul interlocuteur centralise les contributions des différents services de l'État concernés et les avis des organismes consultés ;
- ▶ Intégrer plusieurs enjeux environnementaux pour un même projet : considéré de façon globale, le projet devra répondre aux exigences de protection de l'environnement, de la santé, des paysages et de la sécurité publique ;

- ▶ Accroître la lisibilité ainsi que la stabilité juridique pour le porteur de projet : le projet sera autorisé ou refusé en une seule fois, et non comme auparavant par décisions successives indépendantes, ce qui pouvait remettre en question sa réalisation à plusieurs reprises ;
- ▶ Anticiper la constitution du dossier de demande d'autorisation : le renforcement des échanges amont entre porteur de projet et les services de l'État permet le dépôt d'un dossier complet et de qualité ce qui accroît ses chances d'aboutir à une décision préfectorale d'autorisation ;
- ▶ Réduire les délais d'instruction : le délai moyen visé pour statuer sur la demande d'autorisation est d'un an (hors délais de demandes de compléments) à compter du dépôt du dossier de demande.

Pour les installations, ouvrages, travaux et activités (dits IOTA) soumis à autorisation au titre de la « police de l'eau », une procédure d'autorisation environnementale est mise en œuvre, conduisant à une décision unique de l'autorité administrative compétente, et regroupant l'ensemble des décisions de l'État relevant :

▶ Du code de l'environnement :

- Autorisation au titre de la « police de l'eau » (Volet B),
- Dérogations à l'interdiction d'atteinte aux espèces et habitats protégés (sans objet dans le cas présent),
- Autorisation au titre des législations des réserves naturelles nationales (sans objet dans le cas présent),
- Autorisation au titre de la législation des sites classés (sans objet dans le cas présent) ;
- Enregistrement et déclaration ICPE (sans objet dans le cas présent)

▶ Du code forestier :

- Autorisation de défrichement (Volet D).

### 3. Textes de référence

- ▶ Ordonnance n° 2017-80 du 26 janvier 2017 ;
- ▶ Décret n° 2017-81 du 26 janvier 2017 ;
- ▶ Décret n° 2017-82 du 26 janvier 2017.

## 4. Procédures visées par l'autorisation environnementale

Les procédures visées par l'autorisation sollicitée sont les suivantes :

- ▶ Autorisation au titre de la police de l'eau, en application de l'article L.214-3 du code de l'environnement ;

Les pièces justificatives de cette demande d'autorisation au titre de la police de l'eau sont présentées dans le volet B du dossier de demande d'autorisation.

La notice d'incidence, prévue à l'article R.214-6 du code de l'environnement dans le cadre de la demande d'autorisation au titre de la police de l'eau, est constituée par l'étude d'impact présentée dans le volet C du dossier de demande d'autorisation environnementale.

- ▶ Autorisation de défrichement, en application de l'article L.314-1 et suivant du code forestier.

Les pièces justificatives de cette demande d'autorisation de défrichement sont présentées dans la pièce D du dossier de demande d'autorisation.

## 5. Organisation du dossier d'autorisation environnementale

Ce guide de lecture a pour but de faciliter la compréhension de l'organisation du dossier de demande d'autorisation environnementale et la lecture des différentes parties qui le composent. Il permet d'orienter le lecteur directement vers les sujets qui l'intéressent plus particulièrement. Le dossier de demande d'autorisation environnementale ici présent est constitué de six volets, tels qu'illustrés dans le schéma ci-contre :

- ▶ PIECE A : Guide de lecture
- ▶ PIECE B : Dossier loi sur l'eau
- ▶ PIECE C : Etude d'impact actualisée
- ▶ PIECE D : Autorisation de défrichement
- ▶ PIECE E : Annexes

En préambule des pièces précédemment citées, le dossier se constitue d'une page de couverture présentant le sommaire global du dossier, ainsi que le Cerfa- n°15964 relatif aux Autorisations environnementales.

Afin de préciser les références cadastrales demandées au 2.3 du Cerfa- n°15964, et compte tenu du nombre de caractères limités pour renseigner ce champ, il a été créé une annexe au Cerfa afin de renseigner les parcelles cadastrales concernées par le projet.

Le préambule du dossier se compose donc des pièces suivantes :

- ▶ Page de couverture
- ▶ PIECE 01 - CERFA 15964
- ▶ PIECE 02- annexe au CERFA 15964 : Etat parcellaire

## 5.1. PIECE C – Etude d'impact

Suite à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) Ile-de-France, publié le 16 janvier 2019, et en vue du dépôt du Dossier d'Autorisation Environnementale (DAE), des compléments ont été apportés à l'étude d'impact déposée le 16 novembre 2018. Des réponses et compléments ont été apportés dans le cadre d'un mémoire en réponse (dont l'envoi à l'autorité environnementale a été effectué avant l'ouverture de la consultation par voie électronique et dont la réponse était jointe au dossier de consultation).

Rédigé et transmis à la DRIEE en mars 2019, et intégrés dans la présente étude d'impact. Les éléments modifiés dans la version V11 sont **surlignés en vert** pour faciliter la relecture du document.

De la même manière, aujourd'hui le projet doit faire l'objet d'un dossier loi sur l'eau soumis à autorisation nécessitant alors la réalisation d'un dossier d'autorisation environnementale, l'étude d'impact est donc reprise en conséquence et les modifications qui y sont apportées sont cette fois-ci **surlignées en jaune**.

Suite à la demande de compléments du 28 décembre 2020 de la part de la DRIEE, de nouveaux ajustements concernant la partie Loi sur l'Eau sont donnés et **surlignés en bleu** dans les différentes pièces du DAE.

Dans le cadre des modifications apportées à l'étude d'impact actualisée pour le dossier de réalisation, c'est d'avantage la partie concernant la gestion des eaux pluviales qui a été reprise, avec les dernières études géotechniques.

Quelques modifications mineures du projet sont intervenues et sont apportées à cette nouvelle version.

Les données socio-démographiques, les mises à jour concernant le SDAGE, et la nouvelle réglementation zones humides sont également reprises.

Enfin, dans le cadre de l'instruction du DAE, la DRIEAT a interpellé l'Aménageur au titre de la réglementation sur le défrichement des espaces boisés, articles L. 341-1 et suivant du code

forestier sur un espace vert arboré particulièrement dense dit « le Petit Bois » situé au nord du site. Les services de la DRIAAF ont donc été contacté afin de déterminer la nature de cet espace boisé et sa superficie. Les boisements "Petit bois" relevant de la réglementation (code forestier) relative au défrichement, l'étude d'impact a été actualisée afin d'intégrer ces éléments. Lors de cette dernière mise à jour, il a également été intégré le dernier plan masse du projet mis à jour à la marge afin d'intégrer le glissement de quelques mètres vers le sud du lot 1a. Ces ajustements sont surlignés en vert dans le dossier d'étude d'impact.

## 6. Présentation synthétique du projet

### 6.1. Situation et historique

Le projet se situe sur la commune de Créteil dans le Val-de-Marne (94), dans le quartier du Haut du Mont-Mesly (à l'Est de la commune).



Situation du projet sur la commune de Créteil



Le quartier du Haut du Mont-Mesly est un grand ensemble qui a été édifié entre 1950 et 1960 au Sud-Est de la commune de Créteil. Il s'étend sur environ 86 hectares regroupant près de 7 500 logements et 19 000 habitants (21% de la population cristolienne).

Les constructions qui sont bien spécifiques des années 50-60 (type « barres ») sont globalement de hauteur moyenne (4 à 5 niveaux) et possèdent de belles qualités architecturales, l'ensemble ayant été conçu par le même Architecte Gustave Stoskopf.

La partie Est du quartier du Haut du Mont-Mesly est inscrite depuis juin 2015 dans le périmètre du quartier prioritaire de la ville (Q.P.V.) du « Haut-Mont-Mesly-Habette-Coteaux du Sud » du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU).

## 6.2. Programmation

Le projet urbain du Haut du Mont-Mesly (partie Nord) retenu en octobre 2018 porte sur environ 35 hectares de terrains, situés en bordure des quartiers pavillonnaires et du grand ensemble.

Les 4 objectifs et enjeux définis pour le projet sont les suivants :

- ▶ Une identité paysagère renforcée et un cadre de vie amélioré ;
- ▶ De nouveaux équipements publics au service des habitants ;
- ▶ Une offre de logements diversifiés pour favoriser la mixité sociale ;
- ▶ Une offre commerciale de proximité pour faciliter la vie quotidienne.

La future zone à dominante résidentielle s'organisera autour de nouveaux espaces publics paysagers qui s'appuieront sur le cadre végétal existant. Deux nouveaux commerces seront aménagés à proximité du marché et sur l'Allée du commerce.

Elle représente un ensemble de 1 005 logements neufs soit 77 285 m<sup>2</sup> SdP global pour 66 885m<sup>2</sup> de logements (hors allée du Commerce).

- ▶ 193 logements intermédiaires en location,
- ▶ 215 logements sociaux en location,
- ▶ 597 logements en accession, (dont 60 logements en PSLA et 64 en accession à prix maîtrisés)

Les équipements :

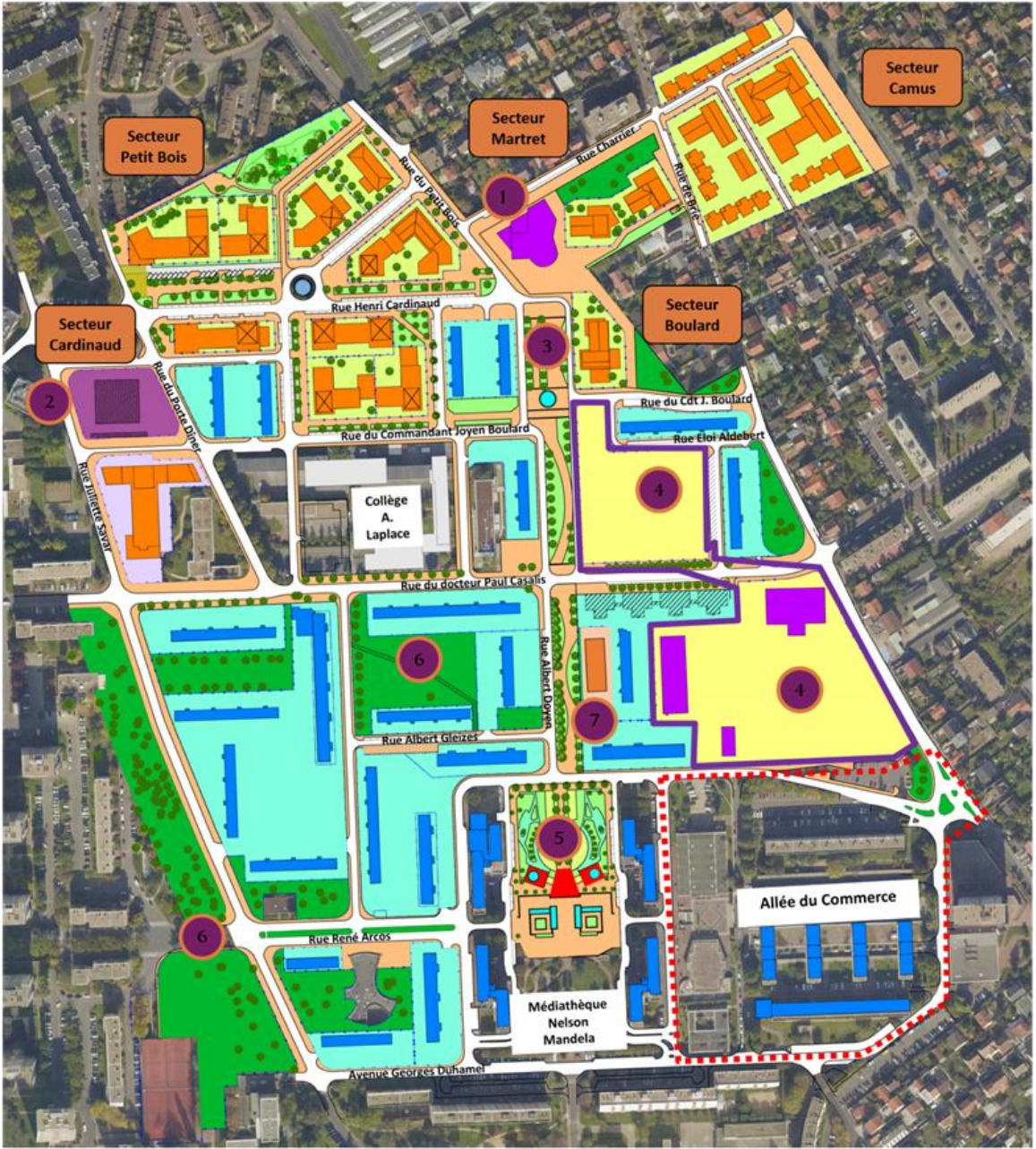
- ▶ Nouveau carrefour éducatif regroupant un nouvel équipement scolaire Camus avec le groupe scolaire Casalis.
- ▶ Intégration d'une crèche/multi-accueil de 90 berceaux et d'un relais d'Assistants Maternelles dans le carrefour éducatif,
- ▶ Création d'un nouvel équipement socio-culturel fusionnant la Maison de la Solidarité, la Maison de la Jeunesse et de la Culture et de Cinéma de la Lucarne.
- ▶ Reconstruction de la Halle du marché associée à un parking public en sous-sol.
- ▶ Une maison des seniors.

L'offre commerciale :

- ▶ Reconstruction de la halle du marché avec création d'un parking souterrain à destination des commerçants et des clients,
- ▶ Création d'une nouvelle polarité commerciale dans le cadre du projet immobilier de la société ICADE.
- ▶ Restructuration de l'Allée du commerce pour maintenir une offre commerciale de proximité (projet en cours d'élaboration sur la partie Sud du projet)



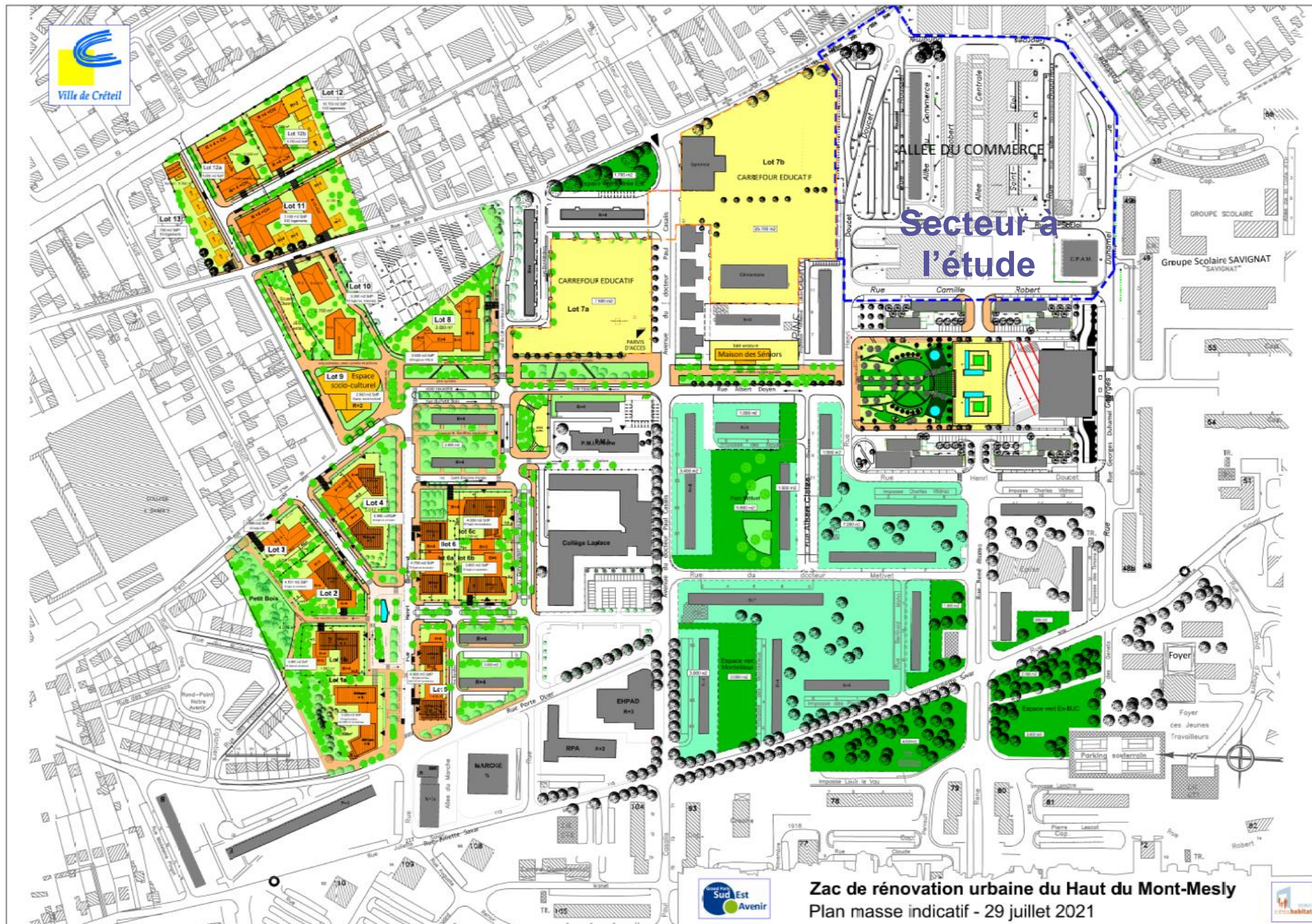
Plan masse simplifié du projet envisagé (mars 2019)



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



Plan masse indicatif – ZAC de rénovation urbaine du Haut du Mont-Mesly (29 juillet 2021)





*Présentation synthétique des composantes du projet, objet du dossier d'autorisation environnementale*

<b>Thème</b>	<b>Projet Zac de rénovation urbaine du Haut du Mont Mesly</b>
<b>Description sommaire de l'opération</b>	Projet de rénovation urbain sur 35ha, avec démolition de 455 logements. Construction de 1005 nouveaux logements et des commerces et équipements associés.
<b>Date prévisionnelle des travaux et de mise en service</b>	Démolitions en parties réalisées sur 5 bâtiments. Démarrage des premiers travaux 3ème trimestre 2021. Livraison des premiers logements en 2022, jusqu'en 2028.
<b>Surface imperméabilisée par le projet</b>	La surface active avant la rénovation est de 213 170m <sup>2</sup> contre 224 502m <sup>2</sup> après réalisation du projet.
<b>Hypothèses retenues pour le principe de gestion des eaux pluviales</b>	Les hypothèses retenues pour le dimensionnement des ouvrages hydrauliques sont les suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ La période de référence, pour le dimensionnement des installations, sont les pluies de retour 10 ans ;</li> <li>▶ Les coefficients de Montana utilisés sont ceux de la station d'Orly (1969-2012)</li> </ul>
<b>Principe de gestion des eaux pluviales</b>	Zéro rejet au réseau public d'Eaux Pluviales pour les pluies courantes dites « les 10mm » pour les espaces publics et les espaces privés.  A partir du 11ème mm, les pluies seront évacuées sur le réseau public via un stockage enterré à débit régulé. <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Pour les espaces publics nouvellement aménagés avec un débit régulé à 3 l/s/ha,</li> <li>▶ Pour les lots privés avec un débit régulé à 3 l/s rejeté sur le réseau collectif de la ZAC.</li> </ul> Le projet prévoit, pour la gestion des eaux pluviales, la mise en place de techniques à ciel ouvert nombreux (fossés, noues, espaces verts inondables, matériaux poreux...) et enterrées (chaussée réservoir, tranchée drainante, ...).
<b>Plantations d'arbres</b>	Au total, le projet prévoit la plantation de d'environ 1000 arbres sur l'ensemble du Haut du Mont Mesly (concept de la « Forêt habitée ») et va donc renforcer le couvert arboré du site. Notamment, sur le secteur « Petit Bois » (unique secteur de l'opération concerné par une autorisation de défrichement), il est prévu de conforter et reboiser le Petit Bois. Une quarantaine d'arbres sont à planter dans l'hiver 2021-2022. Les nouveaux sujets auront des dimensions importantes soit en 25-30 et 30-35 cm.



## 7. GLOSSAIRE DES SIGLES UTILISES

### 7.1. DES SIGLES ET ACRONYMES

<b>AEP</b>	Alimentation en Eau Potable
<b>BRGM</b>	Bureau de Recherches Géologiques et Minières
<b>BSS</b>	Banque de données su Sous-Sol (BRGM)
<b>CGDD</b>	Commissariat Général au Développement Durable
<b>CNPN</b>	Conseil national de la protection de la nature
<b>DCE</b>	Directive Cadre sur l'Eau
<b>DDRM</b>	Dossier Départemental des Risques Majeurs
<b>DDT</b>	Direction Départementale des Territoires
<b>DRIEAT</b>	Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports d'Île-de-France
<b>DRIAFA</b>	Direction Régionale de l'Agriculture et de la Forêt
<b>EBC</b>	Espaces Boisés à Conserver, à protéger ou à créer
<b>GPSEA</b>	Grand Paris Sud Est Avenir
<b>ICPE</b>	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement
<b>ISDI</b>	Installation de stockage de déchets inertes
<b>NGF</b>	Nivellement général de la France
<b>PCET</b>	Plan Climat Energie Territorial
<b>PCAER</b>	Plan Climat Air Energie
<b>PEB</b>	Plan d'Exposition au Bruit
<b>PER</b>	Plans d'Exposition aux Risques
<b>PGS</b>	Plan de Gêne Sonore
<b>PIC</b>	Plan des Installations de Chantier
<b>PLH</b>	Programme Local de l'Habitat
<b>PLU</b>	Plan Local d'Urbanisme

<b>PPRT</b>	Plan de Prévention des Risques Technologiques
<b>Pz</b>	Piézomètre
<b>SAGE</b>	Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
<b>SCoT</b>	Schéma de Cohérence Territoriale
<b>SDAGE</b>	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
<b>TMD</b>	Transport de Matières Dangereuses
<b>ZNIEFF</b>	Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique



[www.keran.fr](http://www.keran.fr)  
GROUPE KERAN