



# **ÉTUDE D'IMPACT**

## **Projet de rénovation urbaine Haut Mont-Mesly**

### **Commune de Créteil,**

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

21 Mars 2019



## MAÎTRE D'OUVRAGE

### RAISON SOCIALE COORDONNÉES

Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA)

Europarc - 14 rue Le Corbusier  
94046 Créteil cedex

### INTERLOCUTEURS

Monsieur Philippe LENOIR

Chargé de mission urbanisme et aménagement

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

## SCE

### COORDONNÉES

9 – 11 boulevard du Général de Gaulle

92120 MONTROUGE

Tél. 01.55.58.13.20

Fax. 01.55.58.13.21

Mél. paris@sce.fr

### INTERLOCUTEUR

M. Geoffroy DODEUX »

Tél. 01.55.58.13.25

Mél. geoffroy.dodeux@sce.fr

# Introduction

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

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




# Réponses aux remarques formulées par la MRAe

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

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



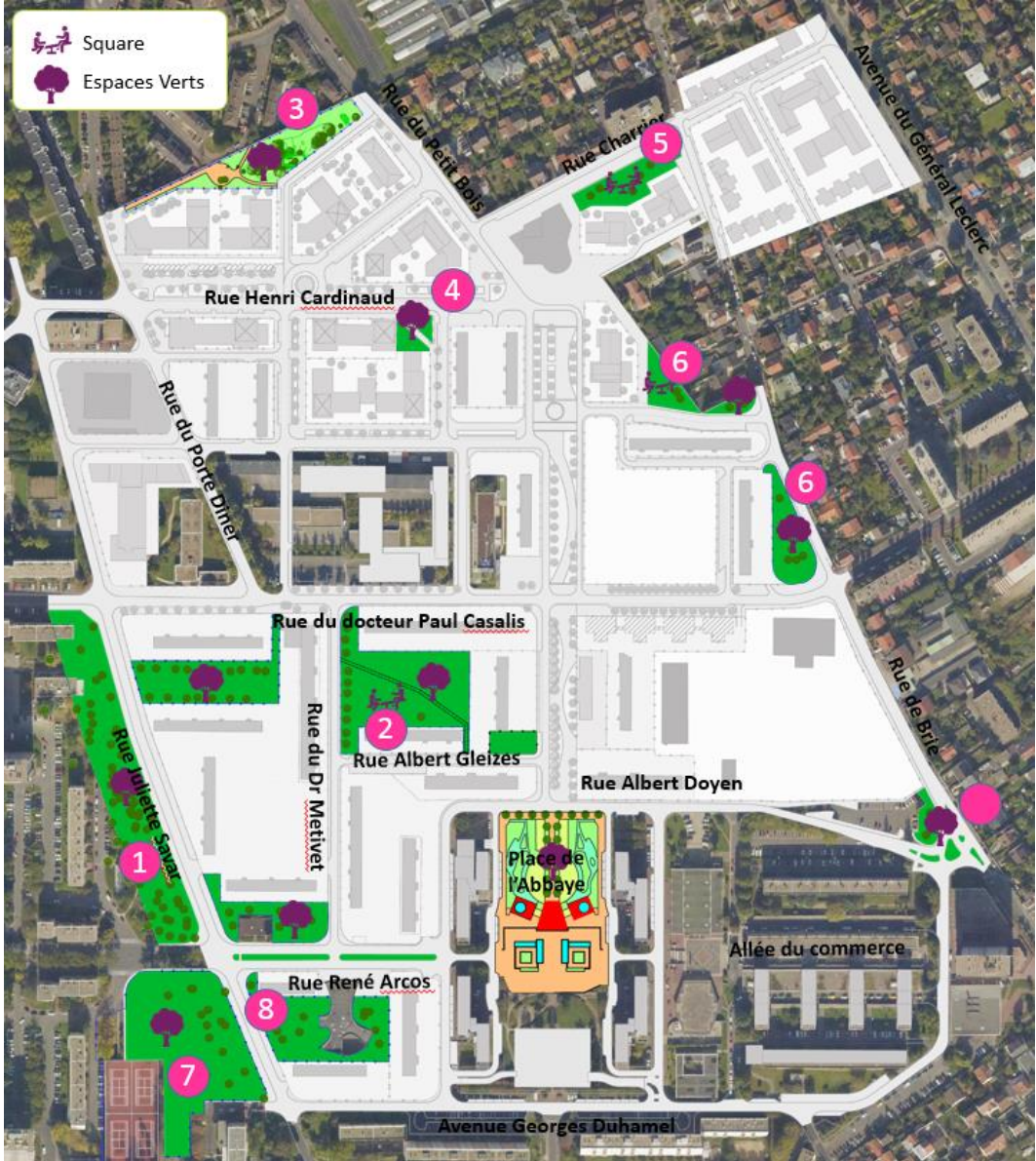
Commentaire de la MRAe sur l'étude d'impact	Réponses
	<p data-bbox="1092 331 2350 403"><u>Photographies aériennes 1950 - 1965 (à gauche) et 2000 – 2005 (à droite) du Haut Mont Mesly</u> Données cartographiques Géoportail © IGN / INPN / MTES / MNHN</p> <div data-bbox="664 403 2706 1222"></div>
<p data-bbox="189 1516 641 1654">N°6 : La MRAE recommande de compléter par des mesures in situ, l'état initial de la qualité de l'air sur le site du projet</p>	<p data-bbox="664 1293 2522 1327">Sur la commune de Créteil, rappelons que la qualité de l'air est relativement bonne, avec 286 jours où l'indice Citeair est faible ou très faible.</p> <p data-bbox="664 1360 2778 1428"><b>Au regard des cartes annuelles des pollutions dans l'air dans le Val de Marne (cf. Cartes page suivante), les concentrations des 4 polluants les plus représentatifs (Dioxyde d'azote, Particules PM2.5, 10, et Benzène) sont en dessous des valeurs limites sur le site d'étude.</b></p> <p data-bbox="664 1465 2778 1600">De manière générale, les postes les plus émetteurs sont le tertiaire et le trafic routier. Le site d'étude ne comprend pas d'axe routier d'envergure majeure avec plus de 10 000 véhicules qui y transitent chaque jour. Les circulations routières sont globalement faibles sur le site d'étude. L'axe qui présente le plus de trafics sur le site est l'avenue du Docteur Paul Casalis, avec un Trafic Moyen Annuel Journalier de 5700 véhicules environ.</p> <p data-bbox="664 1604 2778 1738">L'augmentation de trafic n'entraînera pas de modification dans la nature des polluants rencontrés au niveau du secteur. <b>Aucune influence sensible n'est donc à attendre sur la pollution de fond qui devrait entre autres, bénéficier dans l'avenir des améliorations résultant de la diminution des débits de polluants des véhicules. Notons par ailleurs que le projet prévoit l'aménagement de nombreux espaces verts et liaisons douces, mesures favorables pour participer à la diminution des polluants dans l'air.</b></p> <p data-bbox="664 1776 2059 1810">Le site d'étude ne comprend par ailleurs pas d'activités tertiaires particulièrement émettrices de polluants.</p>



Commentaire de la MRAe sur l'étude d'impact	Réponses
	<p data-bbox="801 336 2641 367">Carte annuelle des pollutions de l'air dans le Val de Marne en 2017 – Dioxyde d'azote, Particules PM2.5, 10, et Benzène (source : Airparif)</p> <div data-bbox="890 399 2522 1680"><p>The figure consists of four maps of the Val de Marne region, each representing a different type of air pollution in 2017. Each map includes a color-coded legend, a 'Site d'étude' (study site) marker, and the Airparif logo.</p><ul style="list-style-type: none"><li><b>Top Left Map: Dioxyde d'azote NO<sub>2</sub></b> Legend: Moyenne annuelle (µg/m³) ranging from 0 to 80. A red line indicates the 'Valeur limite' (limit value) at 40 µg/m³.</li><li><b>Top Right Map: Particules PM<sub>2.5</sub></b> Legend: Moyenne annuelle (µg/m³) ranging from 0 to 50. Red lines indicate the 'Valeur limite' (limit value) at 25 µg/m³ and the 'Valeur cible' (target value) at 20 µg/m³. A green line indicates the 'Objectif de qualité' (quality objective) at 10 µg/m³.</li><li><b>Bottom Left Map: Moyenne PM<sub>10</sub></b> Legend: Moyenne annuelle (µg/m³) ranging from 0 to 80. Red lines indicate the 'Valeur limite' (limit value) at 40 µg/m³ and the 'Objectif de qualité' (quality objective) at 30 µg/m³.</li><li><b>Bottom Right Map: Benzène C<sub>6</sub>H<sub>6</sub></b> Legend: Moyenne annuelle (µg/m³) ranging from 0 to 10. Red lines indicate the 'Valeur limite' (limit value) at 5 µg/m³ and the 'Objectif de qualité' (quality objective) at 2 µg/m³.</li></ul></div>
N°7 : La MRAe recommande de compléter l'étude d'impact par une analyse paysagère du site, au	Au sujet de l'identité paysagère du Haut du Mont-Mesly, il convient de rappeler que :



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

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






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

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



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

Commentaire de la MRAe sur l'étude d'impact	Réponses
	<div><div><div>■ 1,5 places de stationnement par logement ≤ 100 m² de surface de plancher</div><div>■ 1,80 places de stationnement par logement au-delà</div></div><div>Ces mesures permettent de répondre aux besoins de stationnement nécessaire au projet.</div><div><div>Lutte contre le stationnement illicite</div><div>Afin de dissuader toute mauvaise pratique, un contrôle de la police municipale plus accrue sera réalisé les premiers mois après livraison des derniers lots de l'opération.</div><div>Différents aménagements de voirie et urbains pourront par ailleurs être réalisés pour prévenir le stationnement illicite. Le niveau de détail de ces aménagements sera à définir au stade Avant-Projet :</div><div><div>▶ Borne Arrêt-Minute (à implanter sur le parking minute de la Crèche) avec compteur à rebours composé d'un afficheur à LED à haute visibilité. Ce décompte du temps restant joue un rôle très dissuasif et engage suffisamment l'utilisateur qui évitera tout comportement abusif.</div><div>▶ Potelets ;</div><div>▶ Ceinture végétale ;</div><div>▶ Double bordure trottoir.</div></div><div>Une attention particulière sera portée sur la prévention du stationnement illicite à proximité de la Cité éducative.</div><div>L'étude d'impact est complétée pour faire apparaître ces informations.</div><div><div>Exemples de dispositifs pour lutter contre le stationnement illicite (Double Bordure, Ceinture végétale et Borne Arrêt minute)</div><div><div><div>Références : Nationale 7 à Athis Mons – Latitude Nord</div></div><div><div>Avenue Mermoz, Gauthier Conquet architecte &amp; paysagiste, 2012</div></div><div><div>m-innov</div></div></div></div></div></div>



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

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



## Annexe 1 : Programmation envisagée

SITES	Lots	Surface terrain	E.S.	SdP				Nombre de logements			CES	Démolitions logements	OBSV
				SdP Locaux com., activités	SdP Lgts acc et ls	SdP Lgts AFL	SdP Equipés	locatifs sociaux 70 m² SdP / lgt	locatifs intermédiaires 90 m² SdP / lgt	accession et PSLA 59 - 65 m² SdP / lgt			
Medéric Blanchard	LOT 1a	2 630	1 300	300	4 150			60			49,4%		OAP
	LOT 1b - ADIM	1 770	860		3 500					56	48,6%		
	Lot 2 - PROMOSAF	2 340	970		3 800					62	41,5%		
	LOT 3 - AFL	1 565	550			1 600			20		35,1%		
	LOT 4 - GOTHAM	2 950	1 470		5 350					91	49,8%		
SOUS TOTAL 1		11 255	5 150	300	16 800	1 600		60	20	209	45,8%	0	
Cardinaud	LOT 5	1 400	1 170	190	4 600			66			83,6%	112	OAP
Cardinaud	LOT 6a	1 670	1 060		4 300					72	63,5%		
Mercier	LOT 6b	2 100	930		3 600					60	44,3%		
Mercier	LOT 6c	1 730	880			3 500			44		50,9%		
SOUS TOTAL 2		6 900	4 040	190	12 500	3 500		66	44	132	58,6%	112	
Emouleuses	LOT 7	7 800	1 300				6 500	NOUVELLE ECOLE et CRECHE (capacité à vérifier)				46	
							350	salle polyvalente de quartier (LCR)					
Tour Boulard	LOT 8 - Logts PSLA	2 140	860		2 600					43	40,2%	53	
SOUS TOTAL 3		9 940	2 160	0	2 600			0	0	43		99	
MARTRET	LOT 9	1 300	1 300				2 500	EQUIPEMENT SOCIO-CULTUREL					
	LOT 10	2 560	1 200		3 200					53	46,9%		
SOUS TOTAL 4		3 860	2 500	0	3 200			0	0	53			
CAMUS	LOT 11 a-b	4 500	1 800		3 900	800			8	55	40,0%		
	LOT 12 a-b-c	5 850	2 800		5 500	3 100		61	39	14	47,9%		
	LOT 13	1 760	800			1 450			20		45,5%		
SOUS TOTAL 5		12 110	5 400	0	9 400	5 350		61	67	69			
TOTAL 1		44 065	19 250	490	44 500	10 450	9 350	187	111	507		211	

cumul AFL hors lot 3

Total SDP		64 790												
Par catégories de logts	Base Calcul AFL 20%	42 890					Lots 5-6-7-8-9-11-12-13			8 850	m2 SDP	hors lot 3		
Sous total - logements neufs (estimation)										824		cumul dont Lot 3 (+20 logement		
Mail NS			Démolition Barre J. Boulard pour réalisation voirie								28			
Allée du Commerce	LOT 14a	1 660	690	600	2 900				0	48	79,5%	28		
	LOT 14b		630					0						
	LOT 14c	1 140	450			380			5			Ex-bazar		
	LOT 14d	920	700	700						---				
SOUS TOTAL 6		3 720	2 470	1 300	2 900	380	0	0	5	48		56		
TOTAL 2		47 785	21 720	1 790	47 400	10 830	9 350	187	116	555		267		

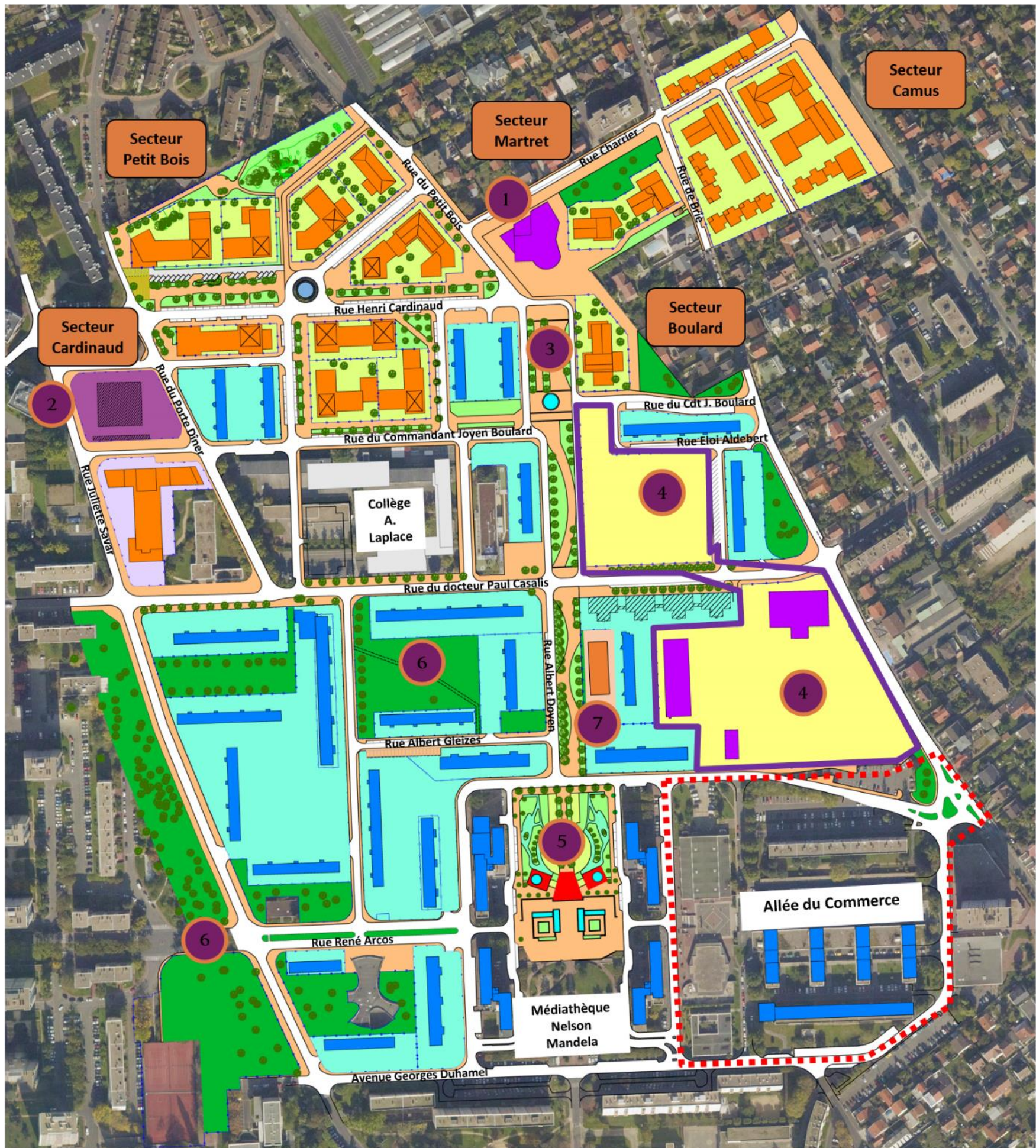
cumul AFL hors lot 3

Total SDP		69 370					
Par catégories de logts	Base Calcul AFL 20%	46 170		Lots 5-6-7-8-9-11-12-13-14	9 230	m2 SDP	hors lot 3
Nombre total - logements neufs (estimation)				877		cumul dont Lot 3 (+20 logements)	
Nombre total de logements restant à démolir (5 bâtiments)				267			
Nombre de logements démolis par Créteil Habitat en 2016				216			
Total logements démolis à terme				483			

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



## Annexe 2 : Plan masse du projet envisagé



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





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