



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délégué
de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-
de-France sur le projet de rénovation urbaine
du Haut du Mont-Mesly à Créteil (94)**

N°MRAe 2021 – 1750
en date du 12/11/2021

Sommaire

Sommaire.....	2
Préambule.....	3
Avis détaillé.....	4
1. Présentation du projet.....	4
1.1. Contexte et présentation du projet.....	4
2. L'évaluation environnementale.....	6
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	6
2.2. Analyse des impacts de l'évolution du projet.....	6
3. Suites à donner à l'avis de la MRAe.....	7
ANNEXE.....	8
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	9

Préambule

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a été saisie par le préfet du Val de Marne (la saisine étant réalisée par le service politiques et police de l'eau de la DRIEAT) pour rendre un avis dans le cadre de la demande d'autorisation environnementale sur le projet de rénovation urbaine du Haut du Mont-Mesly porté par la société Créteil Habitat Semic à Créteil (94).

Cette saisine étant conforme au [paragraphe I de l'article R. 122-6 du code de l'environnement](#) relatif à l'autorité environnementale compétente, il en a été accusé réception par le pôle d'appui à la MRAe le 5 octobre 2021. Conformément au [paragraphe II de l'article R. 122-7 du code de l'environnement](#), l'avis doit être rendu dans le délai de deux mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions du [paragraphe III de l'article R. 122-7 du code de l'environnement](#), le pôle d'appui a consulté le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France le 5 octobre 2021. Sa réponse du 21 octobre 2021 est prise en compte dans le présent avis.

Conformément à sa décision du 17 décembre 2020 régissant le recours à la délégation en application de l'article 3 du règlement intérieur de la MRAe d'Île-de-France, celle-ci a délégué, par sa décision du 21 octobre 2021 à Noël Jouteur la compétence à statuer sur le projet de rénovation urbaine du Haut du Mont-Mesly à Créteil (94).

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui, sur le rapport d'Éric Alonzo, coordonnateur, et en prenant en compte les réactions et suggestions des membres de la MRAe consultés, le délégataire rend l'avis qui suit.

Le délégataire atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

Il est rappelé que pour tous les projets soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son projet. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet.

Avis détaillé

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la [directive 2001/42/CE du parlement européen et du conseil du 27 juin 2001](#) relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement¹ et sur la [directive modifiée 2011/92/UE du parlement européen et du conseil du 13 décembre 2011](#) relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

Conformément à ces directives un avis de l'autorité environnementale vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme.

1. Présentation du projet

1.1. Contexte et présentation du projet

Le présent avis porte sur le projet de rénovation urbaine du Haut du Mont-Mesly, situé à Créteil (94), porté par l'établissement public territorial « Grand Paris Sud Est Avenir » (GPSEA) et la société Créteil Habitat Semic et sur son étude d'impact datée de septembre 2021. Il est émis dans le cadre d'une demande d'autorisation environnementale, incluant une demande de défrichement.

Le projet de rénovation urbaine du quartier du Haut Mont-Mesly prévoit, sur un périmètre de 35 ha, la construction de 1 005 logements, des équipements publics (dont une école, une crèche, une maison des seniors et un équipement socio-culturel) et des commerces pour un total de 77 285 m² de surface de plancher, ainsi que des aménagements extérieurs (voies routières, piétonnes et cyclables, espaces verts, parking).

La MRAe a émis un premier avis sur ce projet de ZAC le 16 janvier 2019 dans le cadre de la création de la ZAC, puis un second avis le 28 juin 2021 dans le cadre d'une demande d'autorisation environnementale au titre de l'article L.181-1 et suivants du code de l'environnement (« loi sur l'eau »).

Dans le cadre de l'instruction de cette demande d'autorisation environnementale, il est apparu qu'une demande complémentaire de défrichement était nécessaire. En effet, le projet prévoit, dans sa partie nord au niveau du lot 1, de défricher une partie du boisement « le Petit Bois » d'une surface supérieure à 5 000 m². Son plan masse a été modifié pour déplacer le lot 1a de 14 m au sud et réduire le défrichement à environ 2 100 m². Dans le cadre de la procédure d'autorisation de défrichement, une mesure compensatoire est prévue au titre du code forestier. Ainsi, le maître d'ouvrage prévoit un reboisement en nature dans le Val-de-Marne au niveau du domaine sud-francilien de Grosbois, qui aura une surface minimale de 1,68 ha.

1 L'environnement doit être compris au sens des directives communautaire sur l'évaluation environnementale. L'environnement couvre notamment les champs thématiques suivants : la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV, point I 4 de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).

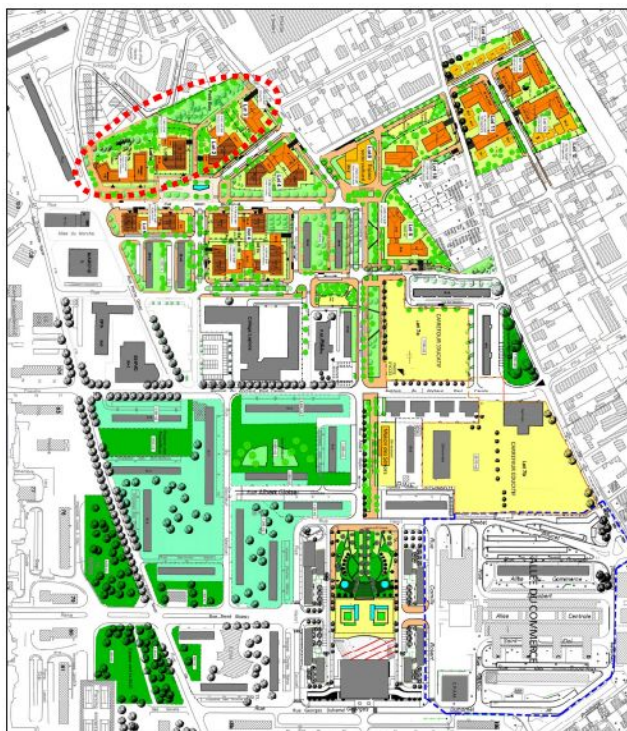


Figure 1: Nouveau plan de masse du projet avec indication de la zone modifiée (source : note évolution du projet).

Selon l'étude d'impact, ces modifications ont pour conséquence une redéfinition des espaces publics, notamment au niveau du « Mail Cardinaud » qui devient la « Place Centrale des Fontaines ». La largeur du mail est ainsi réduite à 17 m de largeur tout en conservant son aménagement piétonnier et cyclable. La rue Henri Cardinaud est par ailleurs élargie de 10 m dans sa partie nord pour l'aménagement d'une promenade piétonne.

Plan masse – Juillet 2021



Figure 2: Évolution du projet sur le lot 1 (source : note évolution du projet).

2. L'évaluation environnementale

2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale

L'étude d'impact a été une nouvelle fois légèrement actualisée pour prendre en compte les modifications liées au déplacement de l'îlot 1a. La MRAe constate que les ajouts de l'étude d'impact sont mis en exergue par un code « couleur », ce qui est appréciable. Le maître d'ouvrage a également produit une « note sur évolution projet et complément du DAE n° 75 2020 00278 », détaillant les évolutions.

Des investigations ont été menées sur le diagnostic de la zone à défricher (audit phytosanitaire²), et des informations ciblées ont été intégrées à la suite des recommandations de la MRAe dans son avis du 28 juin 2021 sur les enjeux de paysage et de biodiversité (charte paysagère, pré-diagnostic faune-flore présentés en annexe³).

Néanmoins, certains compléments et plans de masse, schémas et coupes (p. 237 par exemple) ne prennent pas tous en compte l'évolution liée au lot 1a, même si cette évolution est mineure.

Même si le projet ainsi modifié a pour objectif un moindre impact sur les surfaces boisées du « Petit Bois », les recommandations émises à l'occasion du dernier avis de la MRAe ne sont toujours pas prises en compte, notamment sur les questions d'identité paysagère et sur les impacts liés à la biodiversité locale.

2.2. Analyse des impacts de l'évolution du projet

Les évolutions du projet résultant du déplacement du lot 1a sont modérées. Le présent avis est ciblé sur les enjeux bénéficiant de compléments apportés à l'étude d'impact dans le cadre de la présente saisine liée à la demande d'autorisation de défrichement : la biodiversité et le paysage et cadre de vie.

Le maître d'ouvrage a fait réaliser en mars 2021⁴ un diagnostic phytosanitaire des arbres situés au nord de la ZAC, notamment au niveau du Petit Bois. Selon les conclusions reprises dans l'étude d'impact, la majorité des sujets ont une espérance de maintien supérieure à trois ans. Le nombre de sujets conservés sur cette zone n'est en revanche pas précisé. Sur la zone du Petit Bois, 17 sujets sont morts ou sans avenir, ce qui nécessite leur abattage. En contrepartie, il est prévu de replanter une quarantaine d'arbres de taille 25-30 cm et 30-35 cm, une quinzaine de sorbiers en cépées, une prairie rustique au niveau du Petit Bois Est, ainsi que la conservation du tapis rustique du Petit Bois Ouest. Le chiffrage lié à ces mesures de replantation n'est pas détaillé.

Le pré-diagnostic faune flore réalisé en septembre 2020 a bien été intégré à la présente étude d'impact. Ce pré-diagnostic prend en compte la zone du Petit Bois (correspondant à la friche n° 2). La zone présente un enjeu relativement faible d'un point de vue floristique et faunistique, mais l'espèce patrimoniale du Chardonneret élégant est susceptible de nicher à cet endroit (proximité de la friche n° 1 où il a été observé). L'étude d'impact indique à cet effet qu'il est très peu probable que l'espèce niche sur site, tout en précisant que « *la visite unique début avril ne permet pas de confirmer ou d'infirmer avec certitude la nidification des oiseaux* » (p. 165). L'avis de la MRAe de juin 2021 demandait à ce titre des mesures pour conserver la perte d'habitat subie par l'avifaune locale et en particulier par le Chardonneret élégant. La MRAe note que l'étude d'impact n'a pas été approfondie et ne propose toujours pas de mesures liées notamment au défrichement prévu.

Le déplacement de l'îlot 1a est modéré, mais modifie le « Mail Cardinaud » qui devient la « Place Centrale des Fontaines ». L'étude d'impact ne permet pas d'apprécier si ce changement porte atteinte au parti paysager global du projet. La MRAe note que la notice paysagère a bien été annexée à l'étude d'impact, ce qui est positif.

2 Mis à jour en juin 2021 selon le dossier.

3 Qui étaient absents de l'étude d'impact déposée en juin 2021.

4 Mis à jour en juin 2021 selon le dossier.

Mais celle-ci ne prend pas en compte l'évolution du déplacement de l'îlot 1a. Il manque encore des prises de vue proches et lointaines du site actuel et du site projeté intégrant le reboisement et les espaces verts publics et privés à l'échelle du quartier nord de la ZAC. L'étude d'impact ne répond pas aux recommandations de la MRAe, visant à présenter une analyse paysagère du site, détailler le parti paysager du projet et approfondir l'analyse de l'impact du projet sur l'amélioration du cadre de vie des habitants (espaces verts publics et privés).

(1) La MRAe recommande d'actualiser l'étude d'impact pour intégrer pleinement la modification sur le lot 1a et répondre à l'ensemble des recommandations formulées dans ses avis précédents.

3. Suites à donner à l'avis de la MRAe

Le présent avis devra être joint au dossier de consultation du public par voie électronique sur le projet.

Conformément à l'[article L.122-1 du code de l'environnement](#), le présent avis de l'autorité environnementale devra faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage qui la mettra à disposition du public par voie électronique au plus tard au moment de la participation du public par voie électronique prévue à l'[article L.123-19](#). Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment le porteur du projet envisage de tenir compte de l'avis de la MRAe, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à la MRAe à l'adresse suivante : mrae-idf@developpement-durable.gouv.fr

La MRAe rappelle que conformément au paragraphe IV de l'[article L. 122-1-1 du code de l'environnement](#), une fois le projet autorisé, l'autorité compétente rend publiques la décision ainsi que, si elles ne sont pas déjà incluses dans la décision, les informations relatives au processus de participation du public, la synthèse des observations du public et des autres consultations, notamment de l'autorité environnementale, leur prise en compte, et les lieux où peut être consultée l'étude d'impact.

L'avis de la MRAe est disponible sur le site internet de la mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France et sur celui de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France.

Fait à Paris le 12 novembre 2021

Le membre délégué,



Noël Jouteur

ANNEXE

Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

(1) La MRAe recommande d'actualiser l'étude d'impact pour intégrer pleinement la modification sur le lot 1a et répondre à l'ensemble des recommandations formulées dans ses avis précédents.....7