



# 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 du 12.11.2021

18 novembre 2021



## MAÎTRE D'OUVRAGE

RAISON SOCIALE	<b>Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) et Créteil Habitat SEMIC</b>
COORDONNÉES	<u>GPSEA</u> Europarc - 14 rue Le Corbusier 94046 Créteil cedex <u>Créteil Habitat SEMIC</u> 7 Rue des Ecoles, 94048 Créteil Cedex
INTERLOCUTEURS	Madame Claire GSELL Directrice du service aménagement et mobilités Tel. 01 49 80 20 11 Email : cgsell@gpsea.fr  Monsieur Thierry LEMAIRE Tél. : 01.45.17.40.40 E-mail : thierry.lemaire@creteil-habitat.com

## 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

**Première saisine de l'autorité environnementale dans le cadre du dossier de création et de réalisation de la ZAC**

Dans le cadre de la création et de la réalisation de la ZAC, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale d'Île de France (MRAe), en date du 16 janvier 2019, 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 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 dans le cadre du dossier de l'Autorisation Environnementale**

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a été saisie une seconde fois le 27 avril 2021 dans le cadre du dossier d'Autorisation environnementale au titre de la loi sur l'eau. La MRAe a émis un second avis en date du 28 juin 2021.

Des réponses et compléments ont été apportés dans le cadre d'un mémoire de réponse transmis à la DRIEE le 15 juillet 2021.

**Troisième saisine dans le cadre du dossier de l'Autorisation Environnementale**

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a été saisie une troisième fois le 4<sup>er</sup> octobre 2021 dans le cadre du dossier d'Autorisation environnementale au titre de la loi sur l'eau afin d'intégrer l'autorisation de défrichement et une évolution mineure du projet. Le dossier DAE complet modifié inclut le mémoire de réponse du 15 juillet 2021.

La MRAe a émis un troisième avis en date du 12 novembre 2021.

**Suite à cet avis, des réponses adaptées et des compléments d'informations, d'explications ou de démonstration sont apportés dans le présent mémoire de réponse.**



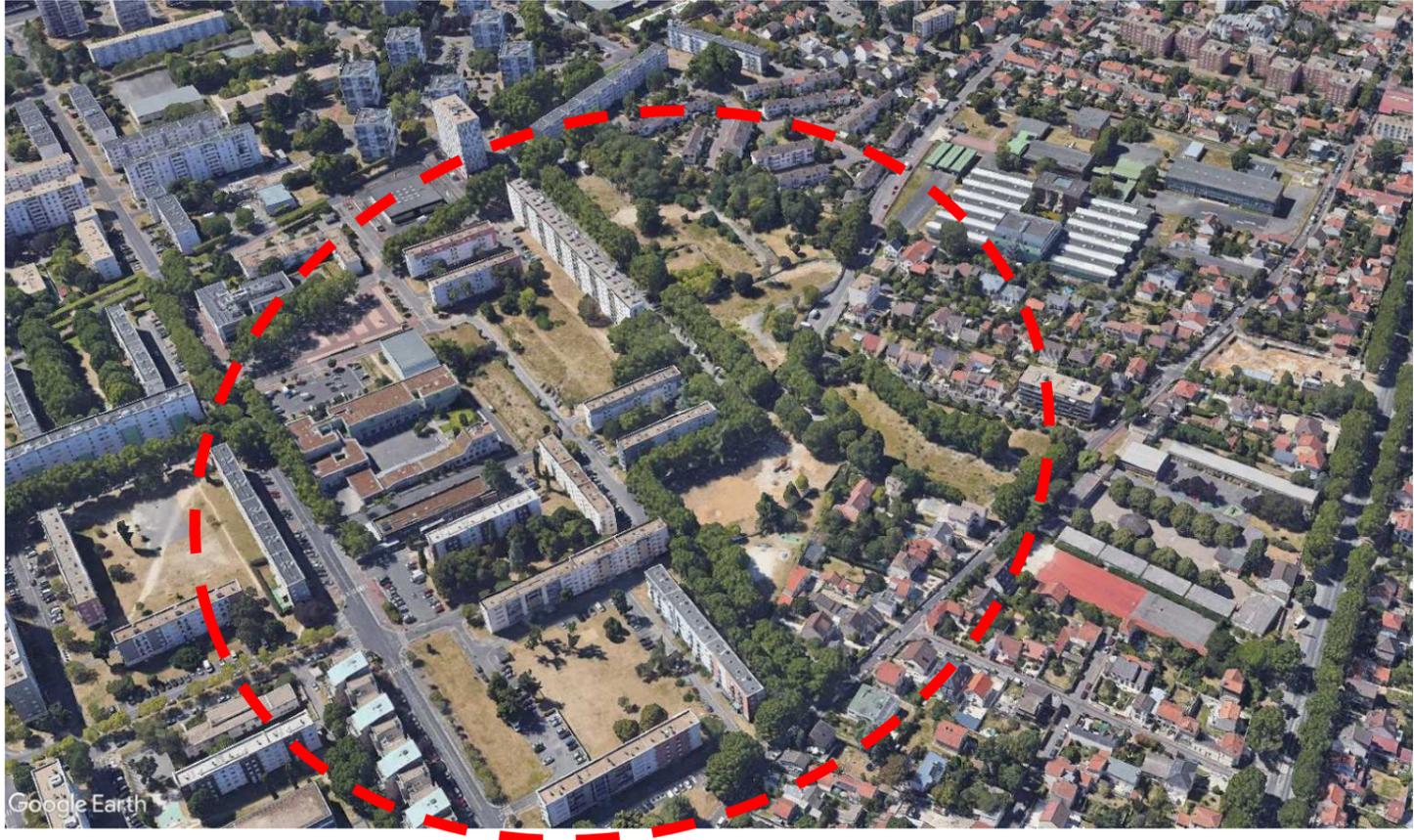
# Réponses aux remarques formulées par la MRAe le 12 novembre 2021

Extraits avis MRAe du 12-11-2021	Réponses
<p><b><u>2.1 Qualité du dossier et de la démarche de l'évaluation environnementale</u></b></p> <p>« Des investigations ont été menées sur le diagnostic de la zone à défricher, et des informations ciblées ont été intégrées à la suite des recommandations de la MRAe dans son avis du 28 juin 2021. »</p> <p>« 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. »</p>	<p>Comme rappelé dans l'annexe de l'avis MRAe, une nouvelle actualisation de l'étude d'impact sera nécessaire. Celle-ci sera réalisée à l'occasion d'autres évolutions que connaîtra le projet de la ZAC.</p> <p>Elle permettra de fusionner l'ensemble des réponses apportées aux avis et recommandations de la DRIEE et de la MRAe et de mettre pleinement en cohérence le document avec la récente évolution du projet de déplacement du lot 1a.</p> <p>Les divers surlignages qui détaillent les échanges (Avis-Mémoires de réponses) émis dans le cadre de l'instruction du Dossier d'Autorisation Environnementale pourront aussi disparaître. Des études complémentaires pourront y être insérées et celles réalisées seront réactualisées.</p> <p>Les réponses à l'avis MRAe du 28 juin 2021 apportées dans le mémoire du 15 juillet 2021 sont complétées dans le présent mémoire, notamment sur les questions d'identité paysagère et sur les impacts liés à la biodiversité locale. De nouvelles vues permettent d'approfondir les impacts de l'évolution du projet sur l'amélioration du cadre de vie des habitants.</p> <p>La coupe présentée page 237 a été laissée car elle correspond toujours à la représentation du profil de la place centrale qui est maintenue.</p>
<p><b><u>2.2 Analyse des impacts de l'évolution du projet résultant du déplacement du lot 1a</u></b></p> <p>« Le pré-diagnostic faune flore a bien été intégré à la présente étude d'impact. »</p> <p>« La zone présente un enjeu relativement faible d'un point de vue floristique et faunistique. »</p> <p>« Au nord de la ZAC notamment au niveau du Petit Bois le nombre de sujets conservés n'est pas précisé. »</p> <p>« Le chiffrage lié à ces mesures de replantation n'est pas détaillé. »</p> <p>« ...l'espèce patrimoniale du Chardonneret élégant est susceptible de nicher à cet endroit. L'étude d'impact indique à cet effet qu'il est très peu probable que l'espèce niche sur ce site. »</p>	<p><b><i>Sur l'espace boisé Petit Bois</i></b></p> <p>➤ Le nombre d'arbres conservés sur le Petit Bois est de 50 sur un total de 73 arbres recensés par l'Audit Arbres et Paysages.</p> <p>Un tableau détaillé des abattages (par phases, secteurs, destinations) ainsi que des nouvelles plantations (espaces publics et lots) est joint en <b>annexe du présent mémoire</b>. Il est également accompagné d'un plan des plantations à terme du projet (vert foncé arbres existants et vert clair arbres projetés).</p> <p>➤ Chiffrage de la mesure</p> <p>Les travaux de plantations (abattages, élagages, plantations d'arbres, gazon, prairies) sur l'espace boisé ont globalement été estimés par le Maître d'œuvre PENA Paysages à 230.000 euros HT.</p> <p>Le déplacement du lot 1a de 14 mètres vers le sud qui redistribue une surface de près de 1000 m<sup>2</sup> d'espace boisé au Petit Bois engendre un coût d'environ 50.000 euros HT. Cette dépense sera compensée par la réduction du coût d'aménagement de l'emprise publique situé au sud du lot (réduction des surfaces de revêtements trottoir et voirie).</p> <p>Afin de conforter le constat exposé dans l'étude d'impact page 165 au sujet du Chardonneret élégant contacté sur le terrain n°2, il est proposé un suivi écologique en phase chantier. Dans le cadre de cette nouvelle mesure d'accompagnement, 3 passages seront réalisés sur site aux récurrences suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 1 passage au démarrage des chantiers de construction</li> <li>▶ 2 passages au printemps/été, en période de nidification.</li> </ul> <p>Rappelons que les habitats du site ne correspondent pas aux habitats préférentiels de nidification de cette espèce. De manière générale, cet oiseau niche dans des arbustes et des haies bien fournies. En cas de découverte de l'espèce lors des nouveaux passages, des mesures complémentaires pourront être mises en oeuvre, comme par exemple la création de nouvelles zones de fourrées/haies.</p>

Extraits avis MRAe du 12-11-2021	Réponses																		
<p><b>Impacts sur l'identité paysagère</b></p> <p>Le déplacement de l'îlot 1a est modéré mais modifie le « Mail Cardinaud ».</p> <p>« 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. »</p>	<p>Le projet de rénovation urbaine du Haut du Mont-Mesly conforte la vocation résidentielle du quartier. Les actions menées sur l'habitat, les équipements et les espaces publics conjugués à l'aménagement de liaisons douces contribueront à l'amélioration de la qualité de vie, à la vitalité et à l'animation sociale sur l'ensemble du quartier pour le bien être des habitants actuels et à venir. Le Mont-Mesly est remarquable par la qualité et la quantité de ses espaces verts.</p> <p>Le projet ambitionne de conforter cette identité de « ville-parc » en préservant et en développant les espaces verts et les espaces naturels. Ces nouveaux espaces publics amélioreront le vécu des habitants du quartier.</p> <p><b>La Charte paysagère</b> réalisée par l'agence PENA paysages en février 2020 et jointe au dossier complété, développe les grands principes de la future identité paysagère du projet au Nord Casalis. Ceux-ci ont été détaillés dans des fiches de lot qui sont jointes au dossier de Permis de construire. L'Aménageur veille à leur bonne interprétation dans les aménagements proposés.</p> <p>Les évolutions du projet depuis l'élaboration de ces prescriptions maintiennent le concept des 3 ambiances différenciées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Le Bosquet : prolongement de l'espace boisé dans les cœurs d'îlot</li> <li>➤ Le Verger : création d'une rue fruitière</li> <li>➤ La Promenade Cardinaud : maintien de l'alignement de platane et complément qualitatif</li> </ul> <p><b>COUVERT ARBORE/ ARBUSTIF</b></p> <table border="1" data-bbox="765 1360 1685 1843"> <thead> <tr> <th>Bosquet</th> <th>Verger</th> <th>Parc</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p><small>Echantillon de la palette végétale</small></p> <div data-bbox="1513 808 2745 1417"> <p>- L'ambiance forestière du Petit Bois se prolonge dans les quatre cœurs d'îlot              - Les essences de vergers investissent les rues résidentielles              - La promenade accueille des essences ornementales.</p> </div> <div data-bbox="1745 1512 2715 1827"> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Clôture (rue Cardinaud)</th> <th>Clôture (Petit-Bois)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> </div>	Bosquet	Verger	Parc										Clôture (rue Cardinaud)	Clôture (Petit-Bois)				
Bosquet	Verger	Parc																	
Clôture (rue Cardinaud)	Clôture (Petit-Bois)																		

Extraits avis MRAe du 12-11-2021	Réponses
<p><b>Impacts sur le parti paysager</b></p>	<p><b>Evolution du profil du « Mail Cardinaud »</b></p> <p>Le Mail Cardinaud présente dès l'origine une géométrie variable sur sa longueur de 240 mètres, tout en assurant la continuité des parcours et de l'alignement d'arbres existants.                  L'actuelle évolution conforte et développe ce parti paysager en intégrant une nouvelle séquence sur 60 mètres de longueur dans sa partie ouest où la promenade passe à 17 mètres.                  Ce profil reste conséquent car il permet de disposer de part et d'autre des grands platanes, un parcours piétonnier bordé d'une noue ainsi qu'une piste cyclable et des places de stationnement. Les plantations de la noue habilleront le muret de la clôture du lot 1a avec la même identité paysagère que celles des noues bordant les autres lots.</p> <p>Les usagers sont conviés à s'engager dans un parcours agréable, clairement identifiable et fortement planté.</p> <p>Depuis l'entrée ouest, côté Marché, la première séquence magnifie les vieux platanes en les disposant en son centre, et clarifie en les différenciant les flux des piétons et des cycles-trottinettes.</p> <p>En progressant vers l'est, se découvre la place centrale revêtue de pierre de luzerne et sa fontaine implantée dans la perspective du parc du Petit Bois et de la rue Thiriet prolongée (voir l'illustration de l'agence PENA Paysages ci-contre).</p> <p>Puis sur la séquence Est, les parcours se rejoignent suivant un profil plus classique qui permet d'assurer la bonne transition avec la rue du Petit Bois et le quartier pavillonnaire riverain.</p> <p>Ainsi recomposé, le déplacement du lot 1a enrichit le parti paysager initial du projet.</p> <p><b>Plan masse indicatif – Zoom sur la promenade Cardinaud remodelée</b></p> 



Extraits avis MRAe du 12-11-2021	Réponses
<p>« Il manque encore des prises de vues 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. »</p>	<p><b>Le site actuel</b></p> <p><b>VUE AERIENNE</b></p>  <p><b>LE PETIT BOIS</b></p>  <p><b>La rue Cardinaud</b></p> 

Extraits avis MRAe du 12-11-2021	Réponses
Suite	<p><b>Le site actuel Cardinaud</b></p> <p>En l'absence de mise en œuvre du projet, l'état de friche des vastes terrains situés au nord de la ZAC conduit à une dégradation progressive du cadre et des conditions de vie pour les habitants du grand ensemble et les quartiers pavillonnaires voisins.                      De 2015 à 2021, Cinq immeubles ont été démolis. Une autre démolition va prochainement être engagée.</p> <p><b>PHOTOS DES FRICHES</b></p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p><b>Friche n°1 - Rue Charrier côté pavillonnaire</b></p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p><b>Friche n°2 – Rue Cardinaud</b></p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p><b>Friche n°3 – rue J. Boulard</b></p>  </div> </div> <p><b>PHOTOS DES RUES LIMITROPHES</b></p> <div style="text-align: center;"> <p><b>LA RUE DU PETIT BOIS côté pavillonnaire</b></p>  </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 20px;"> <div style="text-align: center;"> <p><b>LA RUE CARDINAUD côté grand ensemble</b></p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p><b>LA RUE JOYEN BOULARD derrière le collège Laplace</b></p>  </div> </div>

Extraits avis MRAe du 12-11-2021	Réponses
Suite	<p><b>Le site projeté</b></p> <p><b>Entrée ouest de la nouvelle « promenade Cardinaud »</b></p>  <p><b>La place centrale avec sa fontaine</b></p> <p>Cet espace très qualitatif est aménagé en plateau surélevé au droit du carrefour et de la placette fontaine, avec bornes anti-stationnement en granit en périphérie et chasse-roues dans les courbes.</p> <p>La place est revêtue de pierre de luzerne en dalles sur l'espace piétonnier et en pavés-dalles sur la chaussée.</p>  <p><b>La rue Cardinaud – séquence Est</b></p>  <p><b>La rue du Petit Bois</b></p> 

Extraits avis MRAe du 12-11-2021	Réponses
Suite	<p><b>LE PETIT BOIS</b></p> <p>L'espace vert sera renouvelé et densifié avec des jeunes arbres de gabarits importants.</p> <p>Illustration au nord du lot 1a</p>  <p><b>Illustration au nord du lot 2</b></p>  <p><b>Le nouveau parc Charrier</b></p> <p>Une grande plateforme de jeux, entourée par une noue arborée et plantée d'arbustes, clôturée d'une serrurerie de 1,2 mètre de hauteur</p> <p><b>Le mail nord-sud devant le lot 8</b></p>  

<p><b>LISTE DES ANNEXES JOINTES</b></p>	<p><b>Annexe 1 : Tableau détaillé des arbres existants, abattus et plantés</b></p> <p><b>Annexe 2 : Plan des arbres existants, abattus et plantés</b></p> <p><b>Annexe 3 : Exemple de fiche de lot</b></p>



**sce**

Aménagement  
& environnement

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