ENQUETE PUBLIQUE SUR DEMANDE

D'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE

AU TITRE DE LA LOI SUR L'EAU

SUR LE PROJET DE RENOVATION

DE LA ZAC DU MONT-MESLY

de la VILLE de CRÉTEIL

RAPPORT

Remis le 21 mars 2022

Edith MARTINE
Commissaire Enquêteur

Tribunal Administratif de Melun
Décision n°E21000101/77 du 4 novembre 2021

SOMMAIRE

1. OBJET

2. CONTEXTE

3. CADRE JURIDIQUE

4. DOSSIER DE L'ENQUÊTE

5. AVIS RECUEILLIS AVANT L'ENQUÊTE

6. COMMUNICATION SUR L'ENQUÊTE

7. DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

8. SYNTHESE DES OBSERVATIONS

9. ANALYSE
   - 9.1 rubrique 1.1.1.0 sondage, forage …
   - 9.2 rubrique 2.1.5.0 eaux pluviales…
   - 9.3 défrichement

ANNEXES

Arrêté préfectoral prescrivant l'enquête publique (28/12/21)
Dossier : liste des fichiers
PV de synthèse
Mémoire en réponse

1. OBJET

L'enquête publique a pour objet la demande d'autorisation environnementale unique déposée par CRETEIL HABITAT SEMIC, dans le cadre de la réalisation du projet d'aménagement de la ZAC de rénovation urbaine du Haut du Mont-Mesly sur la commune de Créteil.
Le périmètre de la ZAC se situe en limite de quartiers pavillonnaires et des bords de Marne au nord et à l'est, sur le plateau et le versant nord du coteau du Mont-Mesly et couvre une superficie de 35 ha environ.

2. CONTEXTE

Créteil , ville préfecture du département du Val de Marne est située à l'est de Paris.
En 2018, elle comptait 92.937 habitants.

Le parc de logements est constitué de :

- 38.809 logements (Insee 2017),
- 36.505 résidences principales,
- 91 % d'habitat collectif,
- 35 % de propriétaires,
- 15.328 logements locatifs sociaux (40 %),
- 59 % de logements de type F3 et F4.

L'ensemble du quartier du Mont-Mesly, quartier historique et emblématique du développement urbain de la ville de Créteil comprend 7.540 logements

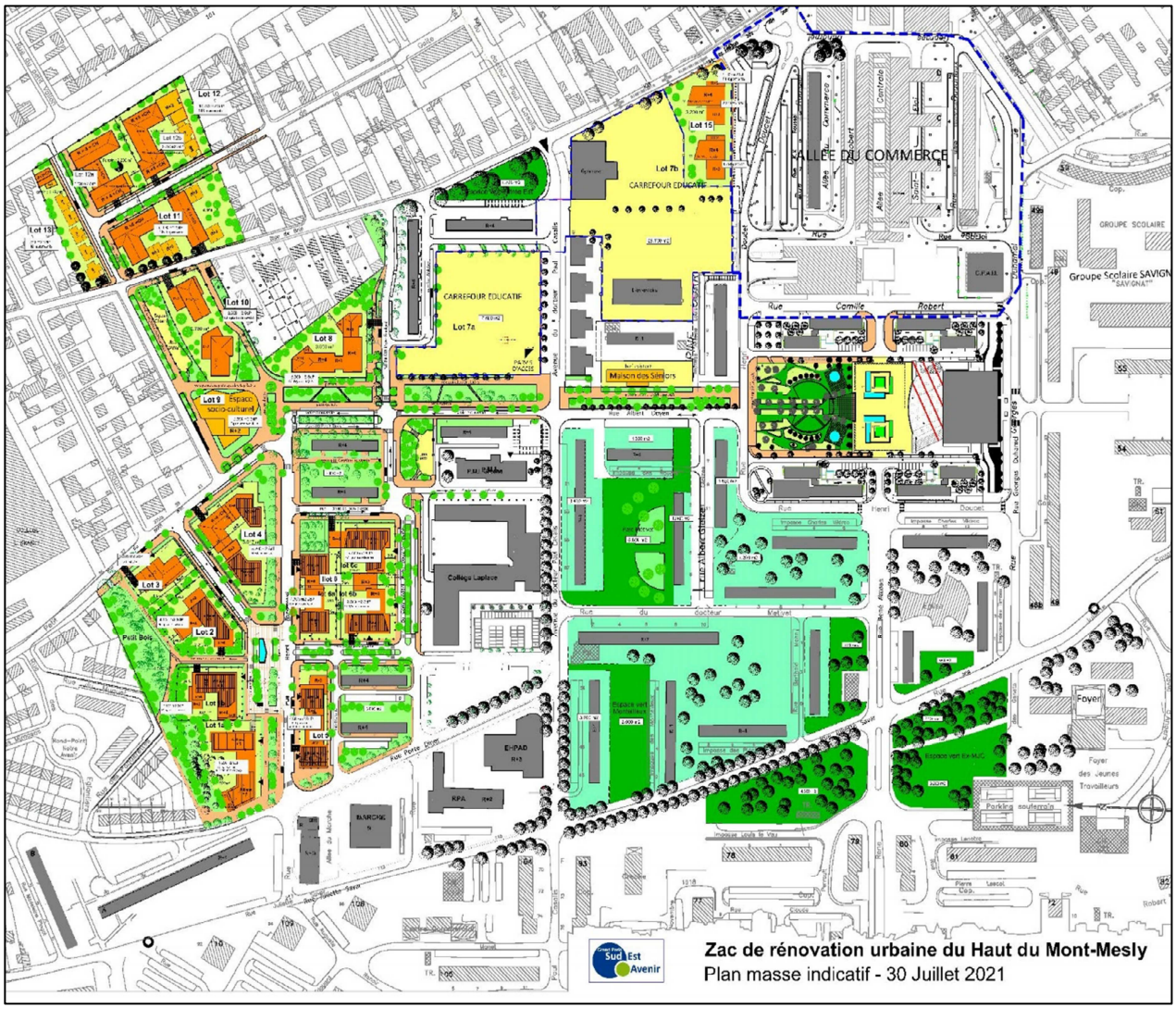
Un projet global a été validé par l'ANRU et les partenaires pour aboutir à la signature, le 5 mars 2020, d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

L'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir (EPT GPSEA) est Maitre d'Ouvrage au titre de sa compétence aménagement, la ville en tant que collaborateur est parti prenante du projet.

La ZAC du haut du Mont-Mesly constitue l'outil d'aménagement déployé pour mener à bien le projet ANRU du Haut du Mont-Mesly,
L'aménageur Créteil Habitat SEMIC a été désigné par l'EPT GPSEA le 11 avril 2019.

Seule la partie haute du Mont-Mesly, est concernée par l'enquête publique. Elle a une superficie de 35 ha et compte aujourd'hui 1 438 logements dont 1 278 sont des logements locatifs sociaux (soit 89% des logements).
2 bailleurs sociaux possèdent quasiment à part égale ce patrimoine : Créteil Habitat et Valophis Habitat.

CRÉTEIL
Mont
Mont Mesly - La Habette - Coteaux Du Sud
BONNEUIL
Pointe du Lac
Grands Ensembles
Sarrazins


ALLÉE DU COMMERCE
CARREFOUR ÉDUCATIF
Lot 7a
Lot 7b
Lot 15
Lot 12
Lot 11
Lot 10
Lot 8
Lot 9
Lot 4
Lot 3
Lot 2
Lot 1
Maison des Seniors
Collège Laplace
EHPAD
MARCHÉ
Foyer
Parking souterrain
Groupe Scolaire SAVIGNY
Zac de rénovation urbaine du Haut du Mont-Mesly
Plan masse indicatif - 30 Juillet 2021

Le projet urbain et paysager

Au regard de l'équilibre social du quartier à préserver et de la densification de l'habitat projetée face à l'offre importante de logements en accession à la propriété et en logement locatif libre, la possibilité de reconstruire une partie des logements locatifs sociaux au sein du périmètre du quartier prioritaire a été acceptée par l'ANRU.

Le projet se déploie sur un périmètre de 35 hectares. Il prévoit outre la construction de nouveaux logements, la création et la rénovation d'équipements publics, la reconstruction du marché forain ainsi qu'une restructuration de la voirie pour favoriser les mobilités douces.

Tout le projet se réalise dans le cadre d'une charte paysagère qui traduit l'ambition d'une identité paysagère renforcée du quartier autour de deux concepts : la « Forêt urbaine » et la « mosaïque végétale ». Cette trame verte se veut le trait d'union entre les secteurs nouvellement urbanisés et les secteurs réhabilités. Elle garantit à tous les habitants, actuels et futurs, un même niveau de qualité des espaces publics et paysagers.

3. CADRE JURIDIQUE

Le projet est soumis à la réglementation au titre de la loi sur l'eau : article L.214-3 du code de l'environnement.

-Sont soumis à autorisation de l'autorité administrative les installations, ouvrages, travaux et activités susceptibles de présenter des dangers pour la santé et la sécurité publique, de nuire au libre écoulement des eaux, de réduire la ressource en eau, d'accroître notablement le risque d'inondation, de porter gravement atteinte à la qualité ou à la diversité du milieu aquatique, notamment aux peuplements piscicoles.

Les rubriques concernées sont les suivantes

-1.1.1.O Sondage, forage, y compris les essais de pompage ….ou en vue d'effectuer un prélèvement temporaire ou permanent dans les eaux souterraines, y compris dans les nappes d'accompagnement de cours d'eau

-2.1.5.0 Rejets d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant supérieure ou égale à 20ha :

De plus en application des articles L ;341-3, R ;341-1 et suivants du code forestier, le projet relève du régime d'autorisation relative au défrichement car il prévoit de défricher la zone boisée « Le petit bois » d'une superficie de plus de 5000m2

Liste des arrêtés :

3/11/2021 : le premier vice-président du tribunal administratif de Melun désigne Edith MARTINE comme Commissaire enquêteur.

30/11/2021 : La DRIEAT (Direction régionale et interdépartementale de l'environnement de l'aménagement et des transports d'Île de France) indique que :

- le dossier est recevable au titre de l'article R -181-16 du code de l'environnement
- le dossier peut être soumis à enquête publique dans les conditions prévues aux articles R .181-36 et suivants du code de l'environnement

28/12/21 : Arrêté préfectoral prescrivant l'ouverture de l'enquête publique (annexe 1)

15/02/22 : Délibération du conseil municipal de la ville de Créteil qui émet un avis favorable sur la demande d'autorisation environnementale

4. DOSSIER D'ENQUÊTE

Le dossier soumis à enquête est très important, particulièrement documenté mais difficilement accessible pour des non initiés.

Il comprend 36 sous-dossiers, (241 Mb pour le dossier électronique sans les annexes) et rien que l'étude d'impact fait 356 pages. (liste des dossiers Annexe 2)
Ceci est en partie dû aux nombreux échanges qui ont eu lieu entre la SEMIC et la DRIEAT entre octobre 2020 (début de l'instruction) et novembre 2021 (envoi du dernier mémoire en réponse).
Ces échanges ont conduit à des améliorations en matière de gestion alternative des eaux pluviales et au déplacement d'un lot afin de réduire l'impact du défrichement sur l'espace boisé.

La commissaire enquêteur a demandé d'inclure un résumé non technique dans le dossier pour en faciliter l'appropriation par le public.

5. AVIS RECUEILLIS AVANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE

ARS : (Agence régionale de santé)
15/12/2021

Avis du dossier loi sur l'eau
Le risque de pollution des eaux superficielles et souterraines est estimé faible et le pétitionnaire prend en compte les différents enjeux sanitaires, l'Agence régionale de santé émet un avis favorable au projet.

Département du Val de Marne : DSEA (Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'Ile de France, service police de l'eau).
9/12/2021

Concernant la thématique « gestion des eaux pluviales » la DSEA a veillé …. « que soit respecté la gestion à la parcelle des 10 premiers mm tant dans les espaces publics que privés selon la réglementation en vigueur conformément au PLU et aux préconisations du zonage pluvial départemental ».
Concernant les pluies exceptionnelles, la DSEA a bien noté que les eaux pluviales générées seront rejetées avec un débit régulé de 3l/s/ha aux collecteurs territoriaux.
Les services départementaux n'ont donc pas de remarques particulières à formuler sur cet item.

Préfet du Val de Marne (DRIET) UD 75
19/11/2020

Risques naturels
Risque d'inondation **;** le site du projet se situe en dehors du zonage réglementaire du PPRI.

SIAAP (Service public de l'assainissement francilien)
9/12/2020

Eaux pluviales
Il est positif qu'il y ait un peu de gestion à la source des eaux pluviales, les 10 premiers mm semblent systématiquement gérés en « 0 rejet ». Cet objectif de 10mm reste un minimum. Conformément aux préconisations du SDAGE, « le maximum de 0 rejet « doit être recherché, ce qui ne semble pas être le cas….

Pour les parcelles privées, pour les pluies supérieures à 10 mm après leur stockage en sous-sol du lot, elles seront rejetées après régulation à 3L/s dans les noues ou dans le réseau collectif de la ZAC ; Le réseau collectif semble viser le réseau d'eaux usées, rejoignant le réseau du SIAPP….l'ensemble des exutoires pluviaux doivent être clairement identifiés, et notamment d'éventuels liens vers les réseaux d'eaux usées ; ces derniers devant systématiquement être clairement identifiés.
La manière de vidanger les bassins de stockage manque de clarté, …. et le dossier ne présente pas spécifiquement l'absence des surverses qui sont interdites.

Le SIAAP regrette que ne soit pas mis en avant d'éventuelles actions de limitation de l'imperméabilisation et du ruissellement.

« sur la surface totale du bassin versant, le débit de pointe de période de retour 10ans, avant aménagement et de 75M3/S, et après aménagement de 97M3/s »…..

En l'absence d'objectifs précis fixés localement par une réglementation locale …..le débit spécifique exprimé en litres par seconde et par hectare issu de la zone aménagée doit être inférieur ou égal au débit spécifique du bassin versant intercepté par l'opération d'aménagement »
Ces dispositions ne sont donc pas respectées

En conclusion, le projet respecte l'objectif « minimal » de gestion intégrée des eaux pluviales ce qui est déjà bien, mais ne montre pas spécialement d'ambition supplémentaire pourtant préconisées voire imposée par de nombreux documents .
Cependant, il conclue que « dans la mesure où ces remarques seraient prises en compte, le SIAAP émet un avis favorable pour ce dossier de demande environnementale »

Grand Paris Sud Est
7/12/2020

GPSEA donne son accord de principe pour la reprise en gestion des ouvrages d'assainissement et d'eau potable issus de l'opération d'aménagement de la ZAC du Mont Mesly.

6. COMMUNICATION sur l'ENQUÊTE PUBLIQUE

L'avis d'enquête publique est paru dans le journal :
- « Le Parisien » les 3 et 24 janvier 2022
- « Les Echos » des 3 et 24 janvier 2022

- ainsi que dans le journal municipal

Affichage de l'avis d'enquête publique
L'avis d'enquête a été affiché sur les 46 panneaux administratifs de la ville de Créteil (annexe :)

7. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

La commissaire enquêteur a rencontré la SEMIC le 3 décembre 2021 pour présentation du dossier papier et le service enquête publique de la préfecture le 20 janvier 2022 pour vérification du dossier numérique.
Un résumé non technique demandée par la commissaire enquêteur a été joint au dossier
A la demande de la commissaire enquêteur, la SEMIC et La ville de Créteil ont organisé une visite des lieux le 20 janvier 2022.

L'enquête s'est déroulée du vendredi 21 janvier 2022 (14h) au mardi 22 février 2022 (12h) inclus, soit pendant 33 jours consécutifs.

Le dossier d'enquête était consultable
- en version papier ou sur un poste informatique au service urbanisme de la ville de Créteil ;
- sur le portail internet de l'établissement public territorial « Grand Paris Sud Est Avenir »
- sur le portail internet des services de l'État dans le Val de Marne
- sur un poste informatique à la préfecture du Val de Marne

Quatre permanences ont été tenues par la commissaire enquêteur.
en l'Hôtel de ville de Créteil (salle des permanences au RDC)

- vendredi 21 janvier 2022 de 14h à 17 h
- samedi 29 janvier 2022 de 9h30 à 12 h
- lundi 14 février 2022 de 14h à 17h
- mardi 22 février de 9h à 12 h

On relève 10 observations de plusieurs pages, toutes transmises par mail dont :
- 8 émanent d'associations de défense de l'environnement, 1observation est hors cadre de l'enquête publique car elle concerne la mobilité.
- 1 d'un avocat (au nom d'un riverain) dont une partie est hors cadre de l'enquête (compatibilité du projet avec le PLU de Créteil)
- 1 observation individuelle.

Trois visites ont eu lieu lors des permanences : une responsable d'un comité de quartier qui n'a pas laissé d'observation et 2 visites de la même personne représentant le collectif du lac de Créteil.

8. SYNTHESE DES OBSERVATIONS

Les observations portent sur 3 point principaux :

- quel éventuel impact des eaux de ruissellement sur le lac de Créteil, compte tenu du mauvais état reconnu des réseaux
- regret de la suppression d1/3 de la surface du Petit bois et quel choix de végétaux retenu pour faciliter la biodiversité
- la méthode retenue pour le diagnostic faune/flore n'a pas permis d'avoir un diagnostic satisfaisant

Le procès verbal de synthèse a été présenté par la Commissaire enquêteur lors d'une réunion en visioconférence, organisée le 1er mars 2022 avec la SEMIC, GPSEA et la ville de Créteil (annexe 3).

La SEMIC a transmis un mémoire en réponse très argumenté le 11 mars 2022 qui reprend les questions de la Commissaire enquêteur mais aussi des réponses à toutes les observations, y compris celles qui sont hors cadre de l'enquête publique (mobilité et compatibilité du projet avec le PLU). (annexe 4)

9. ANALYSE

Le projet est soumis à la réglementation au titre de la loi sur l'eau (article L.214-3 du code de l'environnement)

9.1- Rubrique 1.1.1.0

Sondage, forage…..y compris dans les nappes d'accompagnement de cours d'eau.
Régime : déclaration

Il n'y aura pas de rabattement de la nappe d'eau souterraine dans le cadre du projet en phase travaux comme en phase d'exploitation
Par courrier du 3 août 2020, la DRIEAT donne récépissé de déclaration de régularisation de 4 piézomètres dans le cadre du projet de construction situé au Mont-Mesly et indique qu'il n'est pas envisagé de faire opposition à cette déclaration.

9.2- Rubrique 2.1.5.0

Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet étant supérieure ou égale à 20ha
Régime autorisation

Etude d'impact
Le rapport de 356 pages, a donné lieu à de nombreux échanges avec la DRIEAT entre octobre 2020 et novembre 2021 dans le cadre du dossier de demande d'autorisation environnementale.

Présence de zones humides :
Le diagnostic zones humides réalisé en octobre n'a pas mis en évidence la présence de sols caractéristiques des zones humides sur le secteur. Aucune plante de zone humide n'a par ailleurs été identifiée selon le dossier loi sur l'eau. Les investigations géotechniques concluent à l'absence de zone humide.

Risque d'inondation ;
Le site du projet se situe en dehors du zonage réglementaire du PPRI.

Eaux souterraines
Le site comporte 2 référentiels points d'eau. Aucun ne fait l'objet de périmètre de protection.

Compatibilité avec le SDAGE et le SAGE
Le quartier du Mont-Mesly n'est inclus dans aucun périmètre SAGE mais les préconisations du SAGE Marne confluence sont cependant respectées.

Gestion des eaux pluviales

C'est sur ce thème :
- qu'un grand nombre d'échanges avec la DRIEAT a eu lieu
- que le SIAPP a émis des réserves en décembre 2020 mais a donné un avis favorable si ses remarques étaient prises en compte
- que portent nombre d'observations.

Le quartier dispose d'un réseau d'eaux pluviales développé mais ancien et saturé

La surface active globale, donc non perméable, passe de 234 687 avant projet à 223 169 après projet soit une baisse de 5%. Il est à noter que cette baisse n'est pas identique selon les secteurs :
Baisse de 15% sur la partie sud de l'avenue Casalis, augmentation de 9% sur la partie nord.

La mise en place de solutions alternatives dans les aménagements : noues, jardins de pluie, revêtements drainants, toitures terrasses végétalisées etc…limitera le débit de rejets des eaux pluviales.
L'ensemble des espaces publics et privés du projet de la ZAC gardera sur site les premières pluies dites « les 10mm » qui correspondent environ à 80 % des pluies courantes.

A partir du 11ème mm, les pluies seront évacuées sur le réseau public via un stockage enterré à débit régulé. Des trop plein en aval des noues seront mis en place pour permettre un stockage enterré de type structures alvéolaires. . Ces ouvrages recevront les pluies décennales et cinquantennales et se raccorderont sur le réseau d'eaux pluviales existant après régulation de 3l/s/ha.
La question de la gestion des pluies centennales n'est pas complètement réglée.

Fonctionnement des bassins versants

Le quartier du Mont-Mesly se découpe en 2 grands bassins versants : celui de La Marne et celui du Lac de Créteil. Le secteur de la ZAC est lié à La Marne (dont les eaux de ruissellement rejoignent le réseau d'assainissement géré par GPSEA).
Seule la zone située au sud-ouest de la rue Juliette Savar, actuellement occupé par la MJC est connecté au lac de Créteil.

La présence de grandes infrastructures (RD et ligne de métro) et du centre commercial de Créteil limite le ruissellement des eaux de cette zone vers le lac.
La démolition de la MJC et son remplacement par un parc public devrait permettre de réduire le volume des eaux de ruissellement par une plus grande perméabilité du sol et elle est située au sud de l'avenue Casalis donc dans la partie où il est prévu une baisse de 15% des surfaces actives.

9.3 Défrichement

Un espace boisé dit « Le Petit Bois » d'une surface de 5 600 m2 est situé au nord de la ZAC.
Cet espace n'est pas classé en Espace Boisé Classé (EBC) mais du fait de sa superficie qui dépasse 5 000m2, et de l'ancienneté de son boisement dense (plus de 30 ans) il est considéré comme un espace relevant du code forestier et son défrichement nécessite une autorisation environnementale.

Suite aux échanges avec la DRIEAT, l'implantation du projet de l'immeuble (lot A), est déplacé de 14m vers le sud ce qui permet de réduire la surface à défricher à 2 100 m2.
Aucun défrichement n'a été réalisé sur la surface de ce petit bois avant l'ouverture de l'enquête publique. Les 26 arbres qui ont été abattus sont situés sur les voies créées pour les réseaux ou pour un nouvel accès et cet abattage a été autorisé par la DRIEAT.
Un audit phytosanitaire et des préconisations de gestion, avec une page descriptive pour chacun des 321 arbres recensés a été réalisé (annexe EA-A12 du dossier)
Le diagnostic de l'état des arbres du Petit Bois recense 73 arbres dont 17 sujets morts ou sans avenir.
Il est prévu de planter 40 nouveaux arbres d'espèces variées sur cet espace. Sous le couvert, une prairie rustique sera mise en œuvre pour permettre de maintenir et développer la biodiversité. (voir annexe
L'ensemble de la ZAC comprendra 734 arbres (dont 248 conservés) soit une augmentation de 73% avec l'idée de développer une trame arborée dense, dense et diversifiée avec le maintien de 3 ambiances diversifiées au nord de la rue Casalis : bosquet, verger, alignement de platanes sur la promenade Cardinaud.

La DRIAF a préconisé pour la compensation du défrichement d'une partie du Petit Bois, une replantation sur un espace forestier régional car les plantations prévues sur la ZAC, donc dans un milieu urbain ne correspondent pas à la vraie nature d'un domaine forestier.
C'est pourquoi le domaine de Gros Bois a été choisi au vu de sa proximité géographique avec un coefficient multipliant par 3 le nombre d'arbres à replanter par rapport au nombre d'arbres abattus.

La diminution de la surface du Petit Bois le faisant passer en dessous des 5 000m2, il est demandé à la commune de classer la surface restante en EBC afin de le protéger.

9.4 Méthode retenue pour le diagnostic faune/flore

Le diagnostic écologique a été réalisé par le bureau spécialisé SCE Aménagement et environnement. Deux investigations terrain ont été réalisées en avril 2019 et septembre 2020.

Compte tenu du caractère très urbain du site et d'une faible modification de l'utilisation des sols, le potentiel écologique a été estimé faible pour la faune, la flore et pour les habitats.
Une carte des habitats naturels suivant le code Corine biotope (CB) est incluse dans le prédiagnostic faune/flore joint au DAE.
Ce diagnostic n'a donné lieu à aucune remarque de l'autorité environnementale.

Par ailleurs, deux mesures principales sont mises en place afin de limiter tout risque d'impact sur le milieu naturel :

- adaptation du calendrier des travaux aux périodes de reproduction des espèces
- réduction d'expansion des espèces exotiques envahissantes