



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 situé à Créteil (94)**

N°MRAe 2021 - 451

# SYNTHÈSE

Le présent avis porte sur le projet de rénovation urbaine du Haut du Mont-Mesly à Créteil, porté par l'établissement public territorial « Grand Paris Sud Est Avenir » (GPSEA), et sur l'étude d'impact associée, datée de mars 2021. La MRAe a émis un premier avis sur ce projet de ZAC, daté du 16 janvier 2019, dans le cadre de la création de cette ZAC, intervenue le 19 juin 2019. Le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé le même jour. Le présent avis est sollicité dans le cadre d'une demande d'autorisation environnementale au titre des articles L.181-1 et suivants du code de l'environnement (loi sur l'eau).

Sur une surface de 35 hectares, le projet vise à améliorer le cadre de vie d'une partie du grand ensemble du Haut du Mont-Mesly construit dans les années 1950/1970 retenu comme quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV), à y diversifier et y augmenter l'offre de logements et à réaliser de nouveaux équipements publics. Le projet prévoit désormais la démolition de 455 logements (contre 483 prévus en 2018), la construction d'environ 1 005 logements (contre 877 prévus en 2018), des équipements et des commerces en rez-de-chaussée. Il comprend en outre l'aménagement d'espaces verts (place de l'Abbaye, promenade Cardinaud notamment), l'extension de la voie routière, la création de voies piétonnes et cyclables, une réorganisation des stationnements en surface et en sous-sol (nombre non précisé à ce jour).

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe pour ce projet concernent la pollution des sols en place, la gestion des eaux, les déplacements et les pollutions associées, le paysage et le cadre de vie ainsi que la biodiversité.

L'étude d'impact a été légèrement actualisée (par rapport à celle produite en 2018) : elle intègre des investigations complémentaires conduites au titre de la loi sur l'eau, ainsi que sur la faune et la flore, sur la pollution des sols, sur l'intégration paysagère. Les recommandations formulées par la MRAe dans son avis de 2019, annexé au présent avis, appellent des compléments et une actualisation des éléments de réponse apportés par le maître d'ouvrage, qui doivent être repris dans l'étude d'impact.

Le présent avis est donc ciblé sur les enjeux bénéficiant de compléments apportés à l'étude d'impact dans le cadre de la présente saisine : la gestion des eaux pluviales, la pollution des sols, le paysage et la biodiversité.

Les principales recommandations de la MRAe sont de :

- actualiser l'étude d'impact quand le projet d'aménagement de l'allée du Commerce aura été défini et mettre cette actualisation à la disposition du public ;
- clarifier et approfondir les données sur l'état actuel des démolitions ;
- procéder à une analyse de la pollution des sols portant sur l'ensemble du site et s'assurer de la compatibilité de ces sols en place avec les usages projetés (en particulier : crèche, école, espaces verts) ;
- compléter l'analyse des impacts du projet sur la biodiversité et les continuités écologiques, et présenter les mesures retenues pour éviter, réduire, et à défaut compenser la perte d'habitat subie par l'avifaune (notamment le Chardonneret élégant) ;
- 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).

La MRAe a formulé d'autres recommandations plus ponctuelles, précisées dans l'avis détaillé ci-après.

# PRÉAMBULE

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a été saisie le 27 avril 2021 par le préfet du Val-de-Marne pour avis dans le cadre de la procédure d'autorisation environnementale au titre des articles L.181-1 et suivants du code de l'environnement (loi sur l'eau) sur le projet d'aménagement de la ZAC de rénovation urbaine du Haut du Mont-Mesly à Créteil (94).

Cette saisine étant conforme au I de l'article R.122-7 du code de l'environnement relatif à l'autorité environnementale, il en a été accusé réception à la date du 27 avril 2021. Conformément au II de cet article, l'avis doit être rendu dans le délai de deux mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions de l'article R.122-7 du code de l'environnement, le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France a été consulté par courrier daté du 4 mai 2021.

Conformément à sa décision du 17 décembre 2020 régissant le recours à la délégation en application de l'article 7 du règlement intérieur de la MRAe d'Île-de-France, la MRAe d'Île-de-France, lors de sa séance du 6 mai 2021, a délégué à Noël Jouteur la compétence à statuer sur la présente demande d'avis.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui, sur le rapport de 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.**

## Table des matières

1. L'évaluation environnementale.....	5
2. Contexte et présentation du projet.....	5
3. Qualité de l'étude d'impact.....	9
4. Principaux enjeux environnementaux et analyse des compléments apportés .....	9
4.1. Gestion des eaux pluviales.....	10
4.2. Pollution des sols.....	11
4.3. Paysage et biodiversité.....	12
4.3.1 Paysage.....	12
4.3.2 Biodiversité.....	12
5. Information, consultation et participation du public.....	13

# AVIS DÉTAILLÉ

## 1. L'évaluation environnementale

Le système européen d'évaluation environnementale des projets est fondé sur la directive 2011/92/UE du 13 décembre 2011 modifiée 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.

L'article R.122-6 du code de l'environnement désigne l'autorité environnementale prévue aux articles L.122-1 et R.122-7. Pour ce projet, l'autorité environnementale est la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France.

La MRAe a émis un premier avis sur le projet, daté du 16 janvier 2019, dans le cadre du dossier de création de cette zone d'aménagement concerté (ZAC). L'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) a produit un mémoire en réponse le 21 mars 2019<sup>1</sup>. Après consultation du public, la ZAC a été créée le 19 juin 2019. Le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé le même jour. Suite à la réalisation d'études complémentaires actualisant l'étude d'impact précédente, et à l'évolution du projet, l'autorité environnementale a de nouveau été saisie, le 27 avril 2021, par le préfet du Val-de-Marne dans le cadre de l'instruction d'une demande d'autorisation environnementale présentée au titre des articles L.181-1 et suivants du code de l'environnement (loi sur l'eau) par Créteil-Habitat-SEMIC<sup>2</sup> agissant pour le compte de GPSEA, l'étude d'impact du projet ayant été actualisée en tenant compte de l'évolution du projet et de la réalisation d'études complémentaires.

L'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'étude d'impact et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, conformément à la directive 2011/92/UE modifiée.

À la suite de la consultation du public, cet avis est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet.

## 2. Contexte et présentation du projet

Le site du projet s'étend sur 35 ha à Créteil (Val-de-Marne), commune qui comptait 90 605 habitants en 2017 (source INSEE).

Situé dans le secteur du Mont-Mesly, le projet porte sur une partie d'un grand ensemble édifié entre 1950 et 1970. Il met en œuvre des opérations inscrites au nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) du quartier prioritaire de la ville dénommé « Haut du Mont-Mesly – La Hablette – ZA des Coteaux du sud »<sup>3</sup> : réhabilitation des logements et amélioration du cadre de vie, densification de l'habitat, aménagement des voiries, rénovation d'équipements publics, amélioration des commerces de proximité.

Le projet s'inscrit principalement dans la zone UB (et à la marge dans la zone UC) et fait l'objet de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du Haut du Mont-Mesly du plan local d'urbanisme (PLU) de Créteil, approuvé le 4 octobre 2004. Une modification du PLU approuvée en juin 2019<sup>4</sup>, a modifié l'OAP, en réduisant la

---

<sup>1</sup> Suite à l'avis de la MRAe, publié le 16 janvier 2019, et en vue de la participation du public, des compléments ont été apportés à l'étude d'impact V10 qui avait été déposée le 16 novembre 2018 et sur laquelle portait l'avis de la MRAe, des réponses et compléments ont été apportés dans le cadre d'un mémoire de réponse et intégrés dans la présente étude d'impact. Les éléments modifiés sont surlignés en vert pour faciliter sa lecture.

L'étude d'impact a ensuite été reprise dans le dossier de demande d'autorisation environnementale. Les modifications apportées sont surlignées en jaune. Suite à la demande de compléments du 28 décembre 2020 de la part de la DRIEE, de nouveaux ajustements ont été apportés et surlignés en bleu (p. 3).

<sup>2</sup> SEMIC : société d'économie mixte de construction et de rénovation urbaine.

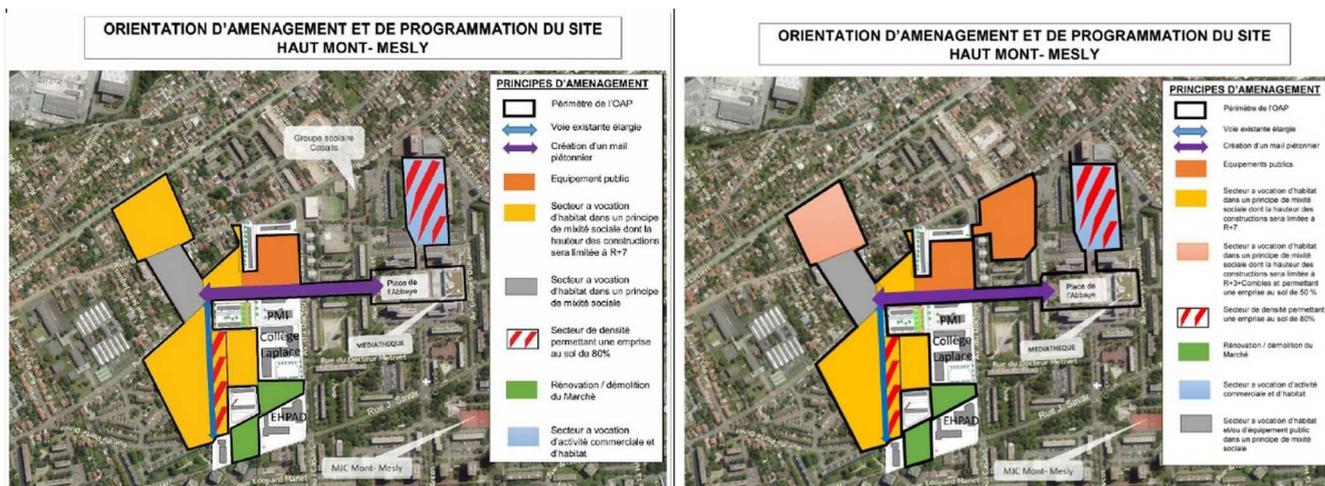
<sup>3</sup> L'étude d'impact indique que la convention du NPNRU a été signée avec l'ANRU le 5 mars 2020 pour une partie du Haut du Mont-Mesly en excluant à ce stade l'aménagement de l'allée du Commerce au sud-est. Un avenant est envisagé pour ce secteur.

<sup>4</sup> Pages 53 et 64 de l'étude d'impact. La MRAe a décidé de dispenser d'évaluation environnementale cette modification (n°MRAE 94-006-2019, le 3 mai 2019).

hauteur maximale des constructions (R+3+combles au lieu de R+7) et en introduisant une limitation de l'emprise au sol de 50 % dans la zone UC à l'intérieur du périmètre de l'OAP du Haut du Mont-Mesly (figure 1). L'étude d'impact n'a pas été actualisée sur ce point (p. 128<sup>5</sup>).



**FIGURE 1 : PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE – SOURCE ÉTUDE D'IMPACT (P. 21)**



**FIGURE 2: PLAN DE L'OAP (SOURCE: SITE GRAND PARIS SUD EST AVENIR, PLU CRÉTEIL MODIFIÉ LE 19 JUIN 2019).  
 À GAUCHE, OAP 2018, À DROITE OAP MODIFIÉE EN 2019. LE NORD EST À GAUCHE.  
 L'EMPRISE TRAPÉZOÏDALE NORD-EST N'EST PLUS EN R+7 MAIS EN R+3+COMBLES (EN ZONE UC DU PLU)  
 ET LE GROUPE SCOLAIRE CASALIS EST INTÉGRÉ DANS L'OAP COMME ÉQUIPEMENT PUBLIC**

5 Sauf mention contraire la référence aux pages renvoient à l'étude d'impact.

Selon les termes de la délibération du conseil de territoire « Grand Paris Sud Est Avenir » du 20 juin 2018 fixant les objectifs du projet de ZAC, les objectifs de cette opération d'aménagement sont principalement :

- Une densification maîtrisée de l'habitat au service d'une réelle mixité sociale,
- L'aménagement des voiries et autres espaces publics pour structurer le quartier, améliorer les déplacements des habitants et proposer un cadre de vie plus agréable et soucieux de la qualité environnementale,
- La rénovation d'équipements publics et la réalisation d'un nouveau groupe scolaire,
- L'amélioration de l'offre et de la qualité des commerces de proximité.

En dehors du secteur « allée du Commerce » encore à l'étude, ces objectifs se traduisent désormais par :

– la démolition de huit immeubles totalisant 455 logements, dont 269 logements déjà démolis en 2020 (p. 258) et 186 encore à démolir et celle de neuf locaux commerciaux et d'équipements publics (Maison de la jeunesse et de la culture, Maison de la solidarité, école primaire Camus, etc.). La MRAe note que l'étude d'impact actualisée ne présente pas clairement le nombre et l'état d'avancement de ces démolitions.

– la construction de 77 253 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) – contre 69 370 m<sup>2</sup> prévus en 2018 – dont :

- 66 885 m<sup>2</sup> à des fins de logements, soit environ 1 005 logements (dont 215 logements sociaux locatifs) ;
- 9 900 m<sup>2</sup> d'équipements, comprenant un « carrefour éducatif » (groupement des équipements scolaires Camus et Casalis), une crèche, un équipement socio-culturel, la création d'une maison des Seniors, la reconstruction de la Halle du marché associée à un parking public en sous-sol de 120 places ;
- 500 m<sup>2</sup> de commerces en rez-de-chaussée sur la partie nord du projet.

La MRAe note que la programmation de la ZAC a évolué depuis 2018, année de la réalisation de l'étude d'impact initiale sur la base de laquelle a été produit l'avis de l'autorité environnementale sur ce projet et a été adopté le dossier de création de la ZAC. Le projet prévoit notamment la construction de 128 logements supplémentaires et ne prévoit plus la construction d'une salle polyvalente de quartier de 350 m<sup>2</sup> de SDP (p. 33).

La programmation de la partie sud-est du projet, relative à l'allée du Commerce, demeure à ce jour encore indéfinie. Une nouvelle actualisation de l'étude d'impact sera nécessaire une fois que le projet d'aménagement de l'allée du Commerce aura été défini. Cette actualisation de l'étude d'impact devra être mise à la disposition du public lors de la modification du dossier de réalisation de la ZAC et/ou de son autorisation environnementale, et faire l'objet si nécessaire d'une nouvelle saisine de l'autorité environnementale.

Les aménagements extérieurs programmés sont les suivants :

- six nouvelles voies afin de desservir les nouveaux îlots de logements, mise en double sens de circulation de la rue du Commandant Joyen Boulard (voie est/ouest actuellement en sens unique) et élargissement de la rue Saint-Exupéry ;
- un grand mail piétonnier et paysager nord-sud, de la place de l'Abbaye au sud jusqu'au futur équipement socio-culturel au nord, reliant les grands équipements du quartier (médiathèque, collège, cité éducative, etc.) ;
- des nouveaux mails piétonniers et cyclables aux abords des nouvelles constructions ;
- la restructuration et le réaménagement paysager de la place de l'Abbaye ;
- création de deux parcs publics, parc Métivet (5 800 m<sup>2</sup>) et parc à l'emplacement de l'actuelle Maison de la Jeunesse et de la Culture (3 600 m<sup>2</sup>) et restructuration du square « Petit Bois » (dimension non précisée) ;
- au moins 210 places de parking publics aériens (190 places dans les secteurs de nouveaux logements, 20 places près de l'allée du Commerce et une dépose minute près de la crèche). Le nombre de stationnements prévus en surface et en sous-sol n'est toutefois pas précisé dans l'étude d'impact actualisée.

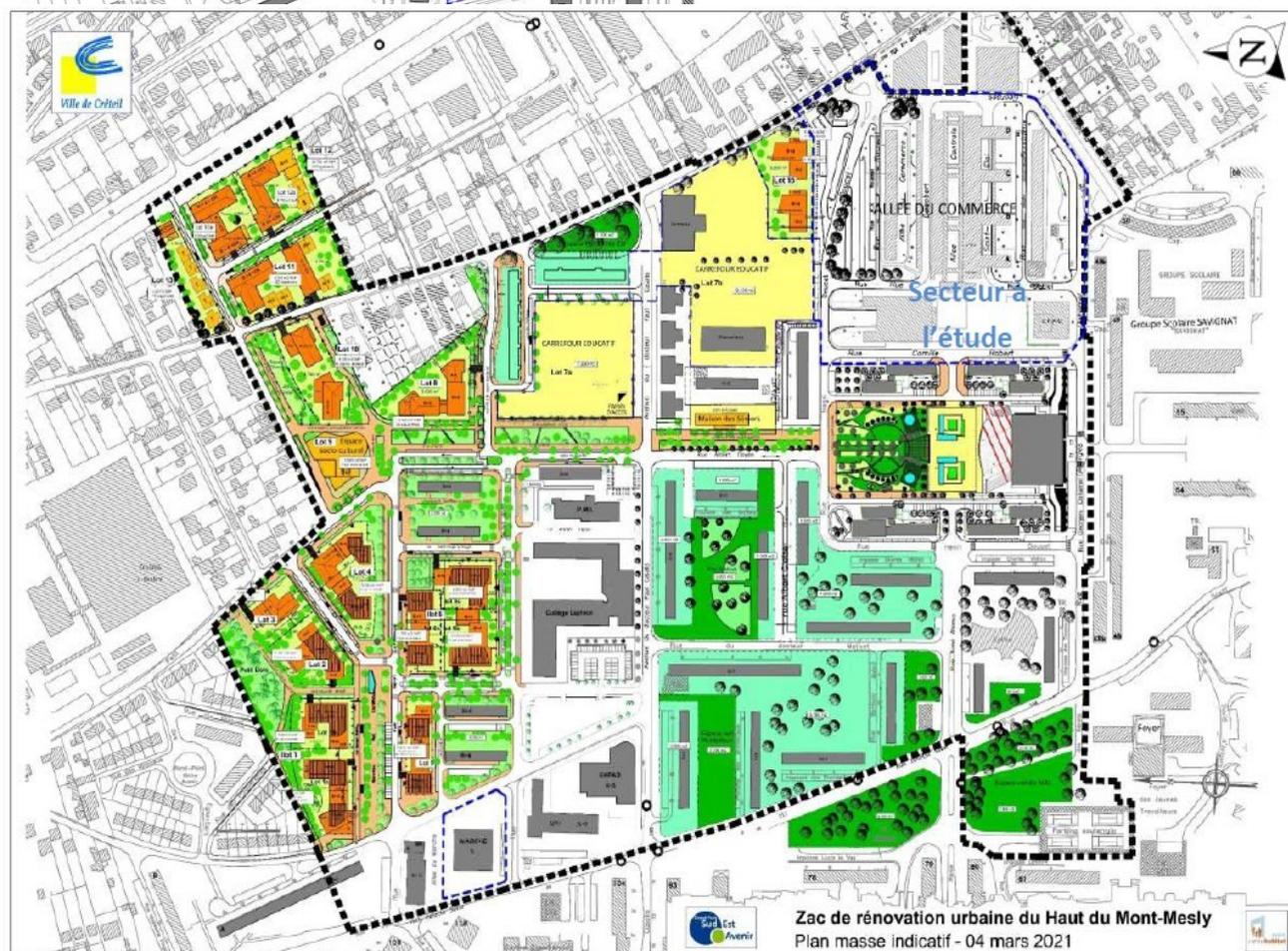
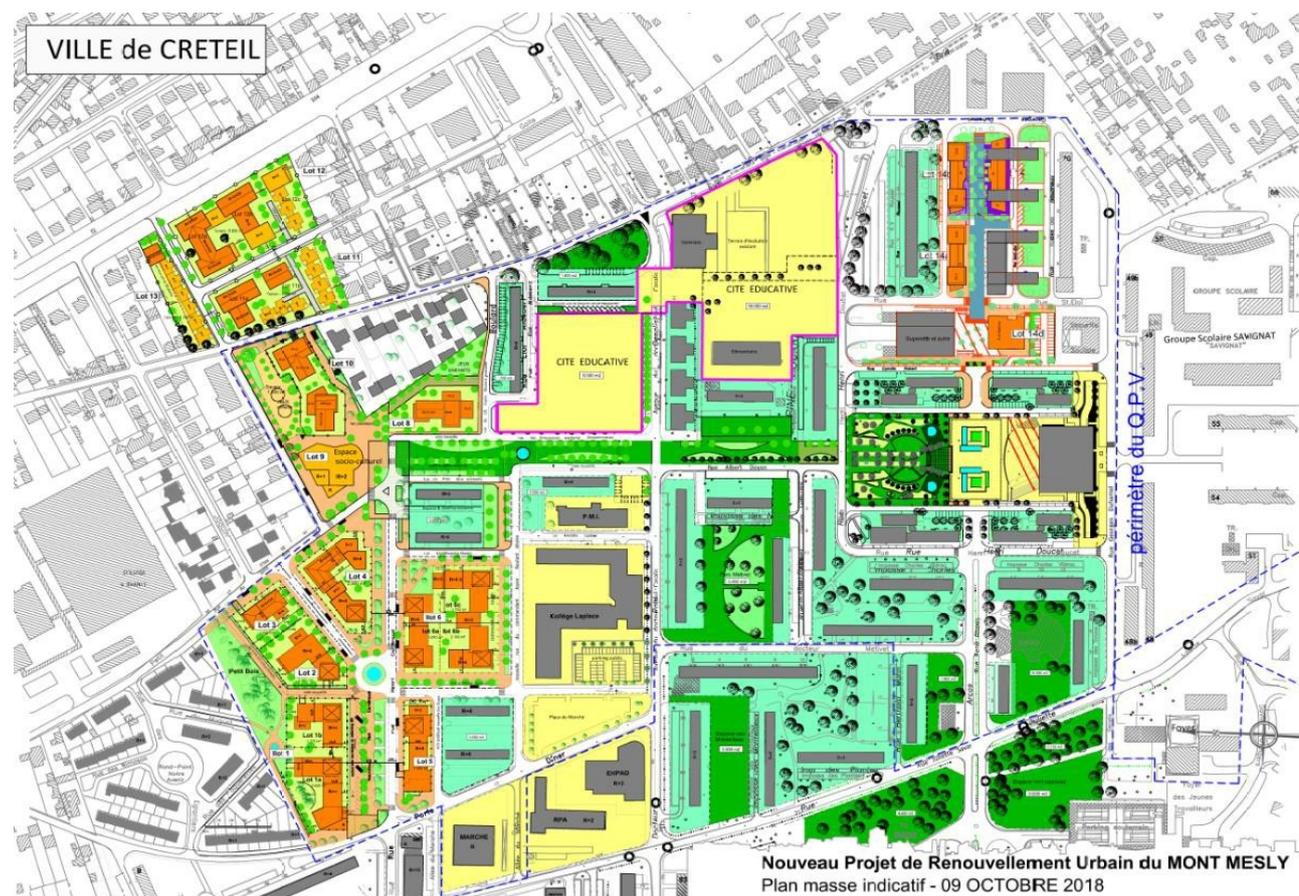


FIGURE 3: PLAN MASSE DU PROJET. EN HAUT : PROJET DE 2018 (SOURCE EI 2018 P. 28), EN BAS : PROJET 2021 (EI 2021 P. 30)

Avis de la MRAe Île-de-France en date du 28 juin 2021 sur le projet de rénovation urbaine du Haut du Mont-Mesly à Créteil (94) N°2021-451

Par rapport au projet déposé en 2018, le projet prévoit la suppression du giratoire Cardinaud, des modifications des voiries (ajout de la voie 20 côté Petit Bois et suppression de la voie en impasse, création de voie de desserte dans le terrain des Émouleuses) et des voies cyclables, des cheminements piétons (en limite nord du Petit Bois, parvis piétons articulé à l'angle sud-ouest du carrefour éducatif). L'étude d'impact indique aussi (p. 37), sans le démontrer, que les flux routiers ont été « clarifiés » « avec un passage de l'ensemble routier du côté ouest ».

La MRAe souligne que, mise à part l'abandon du projet d'aménagement initial du secteur de l'allée du Commerce, redéfini comme secteur encore à l'étude, la comparaison entre le plan masse de 2018 et celui de 2020 (figure 3, ne fait pas apparaître de grandes évolutions dans la programmation des espaces publics

Les éléments de calendrier du projet figurant dans le guide de lecture doivent également être actualisés.

**La MRAe recommande de :**

- **actualiser l'étude d'impact quand le projet d'aménagement de l'allée du Commerce aura été défini et mettre cette actualisation à la disposition du public ;**
- **clarifier et approfondir les données sur l'état actuel des démolitions ;**

### 3. Qualité de l'étude d'impact

Dans le cadre de la présente demande d'autorisation environnementale, la MRAe a été saisie sur la base d'une nouvelle version de l'étude d'impact, datée de 24 mars 2021.

Comme cela a été rappelé, la MRAe s'est prononcée sur l'étude d'impact du projet de ZAC de rénovation urbaine du Haut de Mont-Mesly en 2019, dans le cadre de la création de la ZAC (avis ci-annexé) et a émis alors plusieurs recommandations.

Dans le cadre de la demande d'autorisation environnementale, l'étude d'impact a été actualisée. Les modifications sont apparentes, ce qui est à souligner, car cela contribue à la lisibilité des nouveautés. Les compléments apportés à l'étude d'impact de 2018 découlent d'une étude hydraulique et de plusieurs études géotechniques (lot 1a, lot 3 et lot 4) présentées en annexe, d'une étude paysagère (non jointe au dossier), d'un pré-diagnostic faune-flore (non joint au dossier) et d'une étude complémentaire sur la pollution des sols (annexée à l'étude d'impact).

L'étude d'impact présentée est donc une version amendée de celle ayant précédemment donné lieu à l'avis de la MRAe, datée de janvier 2019. Les compléments apportent notamment des précisions sur la gestion des eaux pluviales, la pollution des sols, le paysage, la biodiversité et les espaces publics. Par ailleurs, le dossier d'étude d'impact comporte le mémoire en réponse, daté de mars 2019, apporté par le maître d'ouvrage à l'avis de la MRAe.

Toutefois, les précisions apportées dans le cadre de ce mémoire en réponse doivent être actualisées et repris dans l'étude d'impact. En outre, les évolutions du projet présentées dans l'étude d'impact (p. 37) ne mentionnent pas la programmation de 128 logements supplémentaires au sein de la ZAC. L'impact de cette évolution n'est pas évalué.

Sur la forme, davantage de visuels et de schémas ont été intégrés au sein de l'étude d'impact.

Pour la MRAe, cette mise à jour de l'étude d'impact doit donc être complétée.

**La MRAe recommande de compléter l'étude d'impact, notamment en annexant les études ou compléments d'études réalisés depuis l'étude d'impact initiale et en y intégrant les éléments de réponse actualisés apportés aux recommandations émises par la MRAe dans son avis de 2019.**

### 4. Principaux enjeux environnementaux et analyse des compléments apportés

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) pour ce projet demeurent :

- la pollution des sols ;
- la gestion des eaux (nappe, eaux pluviales et assainissement) ;
- les déplacements, les stationnements, les nuisances et impacts associés aux circulations motorisées (bruit, qualité de l'air) ;

- le paysage et le cadre de vie ;
- la biodiversité.

Le présent avis est ciblé sur les compléments apportés à l'étude d'impact dans le cadre de la présente saisine : la gestion des eaux pluviales, la pollution des sols, le paysage et la biodiversité.

Chacun de ces enjeux fait l'objet d'un chapitre ci-après, dans lequel sont examinés à la fois l'état initial du site, les incidences potentielles du projet et les mesures visant à éviter, réduire et le cas échéant compenser les atteintes à l'environnement ou à la santé.

## 4.1. Gestion des eaux pluviales

Dans son avis de 2019, la MRAe recommandait d'approfondir l'analyse de la gestion des eaux pluviales et des mesures prises pour limiter l'impact du ruissellement, liée aux nouvelles surfaces imperméabilisées par le projet.

En réponse, une étude hydraulique a été réalisée en mars 2021. Elle est annexée à l'étude d'impact et ses résultats ont été intégrés dans le corps de l'étude d'impact (p. 268 à 283).

Les données relatives à l'évolution de l'imperméabilisation du site ont été actualisées, mais elles nécessitent, pour la MRAe, d'être explicitées par rapport à celles qui concernent l'artificialisation des sols. Selon l'étude d'impact, le projet prévoit d'artificialiser 70 % de l'emprise du projet, mais elle indique aussi que la surface active, correspondant à la surface imperméabilisée, est passée de 23,5 ha sur une superficie totale de 35 ha (soit 67%) à une surface de 22,3 ha (63%) (p. 269). Le projet permet donc, d'après l'étude d'impact, une diminution de 5 % de la surface active.

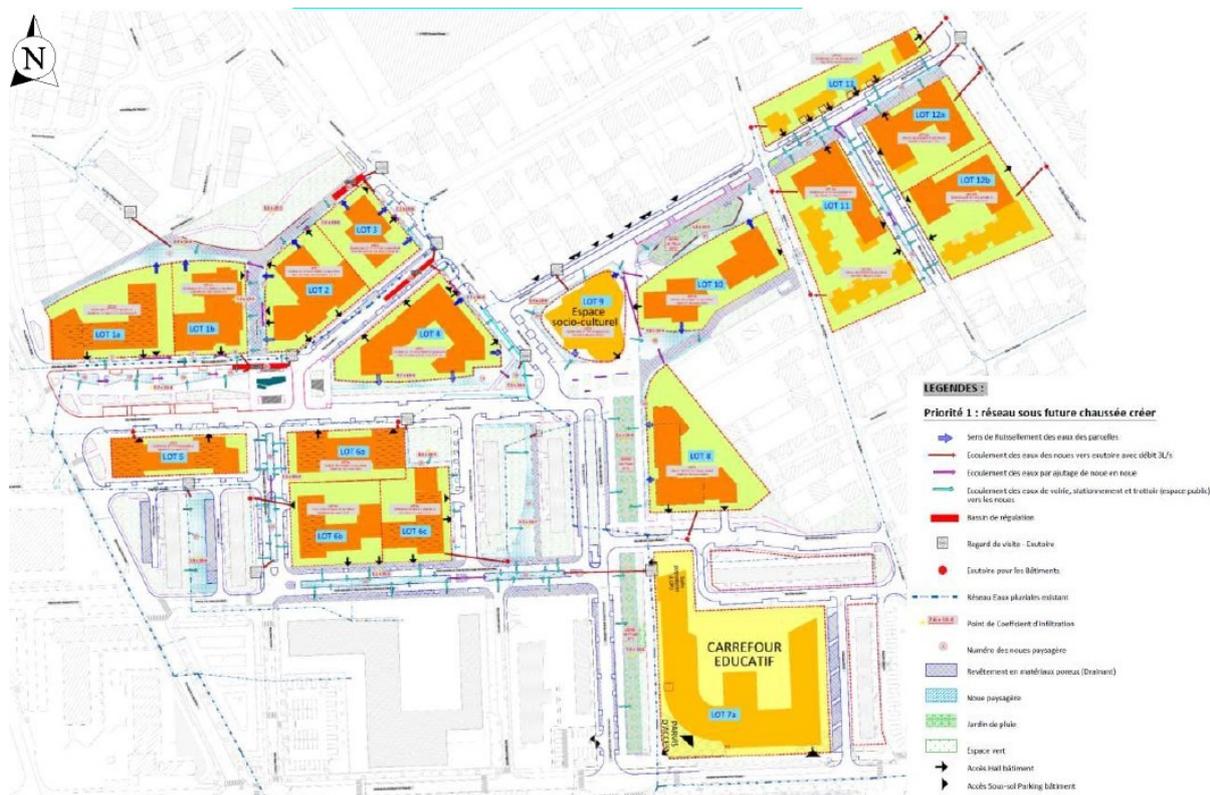
L'imperméabilisation est plus prononcée au nord : la programmation au nord de l'avenue du Docteur Paul Casalis entraîne une augmentation de 8 900 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée et la programmation au sud de cette même avenue entraîne une diminution de 20 000 m<sup>2</sup> de la surface imperméabilisée. La surface des cinq immeubles démolis a été intégrée dans la surface active actuelle (p. 274).

Le projet prévoit de suivre les mesures de gestion des eaux pluviales, en phase travaux et en phase opérationnelle, préconisées par l'étude hydraulique, à savoir :

- Un principe de « zéro rejet » au réseau public d'eaux pluviales pour les pluies courantes (10 mm/24 h) grâce à des noues d'infiltration et des surfaces engazonnées pour les espaces publics et une gestion à la parcelle pour les espaces privés (p. 227). D'après l'étude d'impact, des bassins de surface seront mis en œuvre lorsque cela est possible.
- La présence d'un réseau public de noues de régulation, et d'ouvrages de stockage enterrés à débit régulé (3 l/s/ha), pour les pluies supérieures (au-delà de 11 mm/24 h). Ce choix s'explique en raison de la faible perméabilité des sols (présence d'argile).

Le projet prévoit, pour les espaces publics au nord du site, des solutions visant à limiter l'imperméabilisation : zones de stockage temporaires, revêtement drainant, bande drainante et dalles. Les futurs équipements publics auront des toitures végétalisées (a priori, au moins le lot 7a, p. 280). L'étude d'impact ne précise pas si ces solutions s'appliqueront aussi sur le reste du site.

Le maître d'ouvrage prévoit, pour les espaces privés du site, d'encadrer les dispositions de gestion des eaux pluviales dans les cahiers des charges de cessions de terrain des lots (p. 270).



**FIGURE4: SCHEMA DES SYSTEMES DE GESTION ALTERNATIF DES EAUX PLUVIALES (P.282)**

## 4.2. Pollution des sols

Dans son avis de 2019, la MRAE recommandait 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. Elle recommandait notamment de justifier l'emplacement retenu pour la crèche et l'école Camus et au besoin de présenter les mesures retenues pour éviter ou réduire une éventuelle exposition des populations sensibles à ces risques.

Le projet a fait l'objet d'une étude complémentaire avec investigation des sols à deux endroits :

- au droit du futur secteur « carrefour éducatif » qui comprendra le groupe scolaire et la crèche (p. 190) : les remblais sont de qualité médiocre et les concentrations dans les sols présentent des anomalies en métaux lourds (mercure et plomb)<sup>6</sup> et en composés volatils (naphtalène et hydrocarbures C5-C10).
- au droit du lot 1a (p. 191), qui correspond à des bâtiments d'habitation : les concentrations dans les sols présentent des anomalies en métaux lourds et des remblais de qualité médiocre mais présentant, selon l'étude d'impact, peu de contraintes pour un usage futur et pouvant être évacués en installation de stockage de déchets inertes. Toutefois, les raisons d'un diagnostic spécifique sur ce lot, plutôt que sur l'ensemble des autres secteurs, ne sont pas expliquées.

Le maître d'ouvrage prévoit de réaliser des analyses complémentaires sur les autres parties du projet suivant l'avancée du projet (p. 266). Pour la MRAe, l'enjeu de la pollution des sols nécessite encore des approfondissements, notamment au regard de l'implantation d'espaces publics, en particulier au droit des établissements accueillant des populations sensibles (école, crèche) ainsi que des espaces verts projetés. Il est en particulier nécessaire de vérifier la présence éventuelle de gaz des sols, afin de s'assurer que le site ne présente pas de polluants volatils.

**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.**

<sup>6</sup> La concentration maximale en mercure est de 0,86 mg/kg, au dessus de la valeur Cire Île-de-France de 0,32 mg/kg et la concentration maximale en plomb est de 110 mg/kg, au-dessus de la valeur de référence Cire IdF de 53,7 mg/kg.

Concernant le futur carrefour éducatif, le projet prévoit de suivre les mesures prévues par l'étude de pollution des sols réalisée en avril 2019 : curage des zones et recouvrement de type minéral ou végétal en cas d'aménagement extérieur. Un schéma conceptuel illustre utilement que le décapage des terrains permettra de couper les voies d'expositions (p. 266). L'étude d'impact n'apporte en revanche toujours pas de justification de l'emplacement retenu pour la crèche et l'école Camus. La MRAe note aussi que l'étude d'impact n'apporte pas de garanties sur la compatibilité du site avec les usages projetés.

**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 pour l'école Camus et au besoin de présenter les mesures retenues pour éviter ou réduire une éventuelle exposition des populations sensibles à ces risques.**

## 4.3. Paysage et biodiversité

### 4.3.1 Paysage

Dans son avis de 2019, la MRAe recommandait de compléter l'étude d'impact par une analyse paysagère du site, au regard notamment des espaces verts et des alignements d'arbres existants et de l'ambition du projet de renforcer son identité paysagère. Elle recommandait aussi 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.

L'étude d'impact indique que la présentation du projet s'est basée sur « *des études PENA Paysages – Charte paysagère et AVP* ». (p. 59). Toutefois, celles-ci ne sont pas jointes au dossier.

L'état initial des espaces verts et des alignements d'arbres existants, qui confèrent au site une identité paysagère de qualité selon le maître d'ouvrage (p. 68), n'a toujours pas été complété (nombre d'individus, surfaces des espaces verts existants). Les compléments apportés dans le corps de l'étude d'impact sur l'intégration paysagère ne comprennent pas de prises de vue proches (échelle du piéton) et lointaines (échelle du grand paysage) du site actuel.

Le projet vise à améliorer l'identité paysagère et le cadre de vie des habitants du quartier du Haut de Mont-Mesly. Concernant les futurs espaces verts, les éléments suivants ont été utilement introduits dans l'étude d'impact de 2021 : une cartographie des nouvelles domanialités (p. 222), un plan masse des espaces verts projetés (p. 283), des schémas et des volumétries indicatives au droit du secteur nord (promenade Cardinaud, axe Abbaye) (p. 34 à 36). Le projet ne présente toutefois pas de prises de vue proches et lointaines du site projeté, et renvoie à plus tard la déclinaison de la trame verte existante 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 a été confiée à PENA paysages.* » (p. 284) Cette mission paraît avancée : « *Un travail a été réalisé par un paysagiste en ce sens entre mars et juillet 2020 (PENA)* » (p.50)

**La MRAe recommande de :**

- **joindre la « charte paysagère » à l'étude d'impact ;**
- **détailler le parti paysager du projet et 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, en produisant les résultats disponibles de la mission confiée à PENA paysages.**

### 4.3.2 Biodiversité

Dans son avis de 2019, la MRAe recommandait 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. Elle recommandait aussi d'analyser l'éventuel impact du projet sur la biodiversité et sa contribution au renforcement des continuités écologiques.

Un pré-diagnostic faune/flore/habitat a été réalisé sur site en avril 2019. Concernant la flore et les habitats, le site d'étude est constitué de quatre friches urbaines (numérotées de 1 à 4 dans le document) et de parcs et squares de quartiers (p 159). Les résultats du diagnostic et des photographies ont été intégrés à l'étude d'impact (p. 159 à 164), mais le pré-diagnostic n'est pas joint au dossier.

Le site est fréquenté par une quinzaine d'espèces d'oiseaux, dont douze espèces protégées. La présence du Chardonneret élégant, espèce nicheuse classée comme espèce patrimoniale, a été recensée sur le site mais l'étude d'impact indique qu'il est « *très peu probable qu'il niche sur la friche n°1, car l'habitat ne correspond pas à son habitat de nidification* » (p. 164). Le maître d'ouvrage conclut que la biodiversité représente un enjeu « *faible* » du projet (p. 164 et p. 45).

La MRAe remarque que le pré-diagnostic sur les insectes est resté partiel.

Les continuités écologiques identifiées à l'échelle de la commune n'ont toujours pas fait l'objet d'analyse complémentaire au niveau du site.

Les impacts du projet sur les espèces animales et végétales ne sont pas évalués de manière approfondie. Le projet indique seulement que la reconstruction d'une trame verte sur le territoire est bénéfique à la biodiversité, par l'augmentation d'espaces verts et la création de liaisons douces entre eux (p. 283). La séquence « éviter, réduire, compenser » n'est donc pas nécessaire selon le maître d'ouvrage (p. 283).

**La MRAe recommande de :**

- **joindre le pré-diagnostic faune/flore à l'étude d'impact,**
- **compléter l'analyse de l'impact du projet sur la biodiversité et les continuités écologiques,**
- **présenter les mesures retenues pour éviter, réduire, et à défaut compenser la perte d'habitat subie par l'avifaune locale, en particulier le Chardonneret élégant.**

## 5. Information, consultation et participation du public

Le présent avis devra être joint au dossier de consultation du public 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 l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'article L.123-2 ou 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](mailto:mrae-idf@developpement-durable.gouv.fr).

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 le 28 juin 2021

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale,

Le membre délégué,



Noël Jouteur