



PRÉFET DE LA REGION D'ÎLE-DE-FRANCE

Direction régionale et interdépartementale
de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France

Le **28 MARS 2012**

Évaluation environnementale des projets
Dossier n° EE – 500 -12/3090

Avis de l'autorité environnementale sur le projet de création de ZAC Petit-Pré Sablières à Créteil (Val-de-Marne).

Résumé de l'avis

Le présent avis porte sur le projet de création de la zone d'aménagement concerté - ZAC Petit-Pré Sablières à Créteil (Val-de-Marne).

Dans un secteur à recomposer, desservi par la ligne 8 du métro (station Créteil-Université), le projet de ZAC Petit-Pré Sablières propose de mettre en oeuvre un programme de densification et de rénovation après la démolition d'anciens bâtiments et d'une bretelle d'accès à la RD 1, devenue inutile. Une restructuration en 5 îlots séparés par une voie de desserte et des cheminements publics permettra d'accueillir 370 logements, une résidence universitaire (environ 150 logements), 6500m² de bureaux, des équipements sportifs.

L'étude d'impact présentée est de bonne qualité, accessible, détaillée et bien illustrée.

Le projet retenu bénéficie d'une attention particulière à chaque thème de l'environnement.

L'autorité environnementale apprécie, notamment, les mesures pour réduire les impacts des démolitions qui respectent le plan départemental des déchets du bâtiment et des travaux publics, ainsi que la bonne prise en compte des risques d'inondation et des risques naturels, conformément au plan de prévention des risques d'inondation de la Seine. Un traitement architectural et paysager permettra de réduire les niveaux sonores dans le quartier ainsi recomposé. L'ensemble du projet est organisé pour satisfaire les besoins en stationnement.

Des mesures adaptées de management environnemental du chantier devraient diminuer les nuisances aux riverains, ainsi que tout risque de pollution de la nappe.

*
* *

Avis disponible sur le site Internet de la préfecture de région et de la direction régionale et interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie d'Ile-de-France

AVIS

1. L'évaluation environnementale

1.1 Présentation de la réglementation :

Le système européen d'évaluation environnementale des projets est basé sur la directive n°85/337/CEE du 27 juin 1985 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. Dans ce sens, le décret n°2009-496 du 30 avril 2009, entré en vigueur le 1^{er} juillet 2009 désigne l'autorité environnementale prévue aux articles L.122-1 et L.122-7 du code de l'environnement.

La saisine pour ce projet est conforme au décret n° 2009-496 du 30 avril 2009 relatif à l'autorité administrative compétente en matière d'environnement prévue aux articles L. 122-1 et L. 122-7 du code de l'environnement.

L'autorité environnementale est le préfet de région.

1.2. Présentation de l'avis de l'autorité environnementale

L'avis de l'autorité environnementale vise à éclairer le public 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.

L'avis de l'autorité environnementale est rendu dans le cadre de la procédure de création de zone d'aménagement concerté.

Cet avis est un des éléments dont l'autorité locale tient compte pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet.

1.3. Contexte du projet

Située à 10 km au Sud-Est de Paris-Notre-Dame, la commune de Créteil (Val-de-Marne) souhaite réaménager le quartier « Petit Pré et Sablières » qui s'étend sur environ 4 hectares. Ce quartier a été classé en Zone Urbaine Sensible (ZUS) en 1996. Il a été intégré au périmètre du Contrat Urbain de Cohésion Sociale (CUCS) intercommunal et classé comme périmètre de priorité 1 dans le cadre du Programme National de Rénovation Urbaine.

Ce quartier est composé de deux ensembles immobiliers de logements sociaux :

- le « Petit Pré », propriété de Valophis Habitat, comprend 4 bâtiments regroupant 82 logements,
- les « Sablières », propriété de la SEMIDEP, comprend deux barres d'immeubles regroupant 180 logements, destinés à être repris par Valophis.

Située près du centre de la commune, la ZAC « Petit-Pré Sablières » est positionnée dans le triangle formé par la RD1, la RD186 et la rue Déménitroux, à proximité de la station de métro « Créteil Université » (ligne 8) et assez proche de la future station « Créteil l'Echat »

du réseau Grand Paris Express. Elle est également desservie par le transport en site propre du Trans-Val-de-Marne sur la RD 186.

Conformément aux orientations du schéma directeur régional d'Ile-de-France - SDRIF, cette opération vise à relier ce quartier au reste de la ville.

1.4. Description générale du projet

Le groupe Valophis est à l'initiative de la création de la ZAC Petit-Pré Sablières.

Le projet, porté par la commune de Créteil en partenariat avec le groupe Valophis, ambitionne de créer un nouveau quartier ouvert sur son environnement et diversifié dans sa fonctionnalité. Après la suppression de la bretelle d'accès à la RD1 depuis la RD186 devenue inutile et la démolition des 262 logements sociaux existants, le terrain se trouve agrandi et le projet devrait permettre sa restructuration en 5 îlots séparés par des cheminements publics en vue d'accueillir :

- des logements : 121 logements sociaux (plus 141 logements sociaux qui seront reconstruits hors site), ainsi que 215 logements en accession et une trentaine de logements locatifs libres pour favoriser la mixité sociale ;
- une résidence universitaire (environ 150 logements) ;
- des bureaux (6500m² de Shon) ;
- des équipements sportifs ;
- l'aménagement des abords d'un équipement culturel (église adventiste),
- la reconstruction hors site du centre socio-culturel,
- l'aménagement hors site du carrefour rue Démentitroux/route de Choisy.

Au regard du PLU de Créteil (approuvé le 27 mars 2007), la ZAC « Petit-Pré Sablières » est située pour partie en zone UCb (zone d'habitat mixte répartie dans la ville ancienne en plusieurs secteurs de moyenne densité) et pour partie en zone UG (zone d'habitat collectif).

Une procédure de modification du PLU est en cours, traduisant le projet ANRU dans un secteur de plan-masse au sein d'une seule zone UCb ; cette procédure a été soumise à enquête publique fin 2011. Après avis favorable du commissaire enquêteur, elle devrait être approuvée en mars 2012. En parallèle, l'enquête publique prévue pour le démantèlement de la bretelle d'accès devrait être prochainement ouverte par le Préfet.

Les préoccupations environnementales visent notamment à redonner à ce secteur une qualité architecturale et paysagère cohérente avec celle du centre ville, tout en évitant les nuisances acoustiques. Le projet de ZAC prévoit une requalification globale des espaces publics au sein du périmètre opérationnel.

2. Analyse de l'étude d'impact

Dans sa forme, le dossier présenté est globalement satisfaisant et l'étude d'impact est complète, détaillée et bien illustrée par des croquis, des cartes et photographies et de nombreuses esquisses en couleur. A la fin de chaque chapitre, un encadré permet de connaître l'essentiel du thème et les impacts éventuels à prendre en considération. Cependant, la version papier remise n'a pas été paginée, ce qui ne permet pas de consulter facilement le dossier notamment par le public non averti. Les numéros de pages cités sont ceux de la version sur CD-Rom, également reçue par l'autorité environnementale.

2.1. Description de l'état initial

La description de l'état initial permet d'apprécier les principaux enjeux de l'opération qui se situe dans un contexte totalement urbain entouré de nombreuses infrastructures.

En ce qui concerne la géologie et l'hydrologie, le dossier souligne que le terrain est en dénivelé, depuis la RD1 d'environ 5 mètres. Les zonages des bases de données du BRGM indiquent qu'une partie de l'aire d'étude se situe sur d'anciennes carrières à ciel ouvert remblayées, mais celles-ci sont en dehors du terrain d'implantation de la ZAC.

S'agissant des risques d'inondation, le terrain se situe dans le périmètre des plus hautes eaux connues - PHEC - de la Marne et la Seine et dans l'emprise du Plan de prévention des risques d'inondation - PPRI - de la Seine approuvé par arrêté préfectoral n°2007/4410 du 12/11/2007 (zone bleue). En conséquence, les constructions devront respecter les prescriptions de ce plan ainsi que celles du Plan de Prévention des Risques (PPR) d'inondation et coulées de boue par ruissellement en secteur urbain prescrit par l'arrêté préfectoral 2001-2440 du 9 juillet 2001. L'autorité environnementale rappelle qu'aux chapitres IV.6.5 (cf. p 93) et VI.2.8 (cf. p 162), il convient de préciser que le PPRI a pour objectif de faire diminuer la vulnérabilité des personnes et des biens.

En ce qui concerne les remontées de nappes, il apparaît une légère sensibilité sub-affleurante. Le terrain n'est pas concerné par des captages d'eau potable.

En ce qui concerne les autres risques naturels, un Plan de Prévention des Risques - PPR Mouvements de terrain par affaissements et effondrements de terrain a été prescrit par l'arrêté préfectoral n° 2001/2822 du 1^{er} août 2001. Pour le phénomène de retrait-gonflement des argiles, il n'y a pas de PPR prescrit sur la commune. Toutefois en se reportant à la carte des aléas du BRGM (disponible sur le site www.argiles.fr), l'autorité environnementale a noté un aléa faible. L'autorité environnementale souligne que le projet devra en tenir compte lors de la conception des fondations des bâtiments.

S'agissant du milieu naturel, le dossier montre que les espaces verts actuels ne présentent pas un intérêt écologique (faunistique ou floristique) majeur. L'autorité environnementale note que l'étude Natura 2000 est bien traitée. L'absence d'impact est correctement justifiée et l'étude ne se contente pas de la seule mention de la distance d'environ 7 kilomètres par rapport au site n°FR1112013 sites de Seine-Saint-Denis le plus proche sur lequel le projet n'a pas d'incidence. La zone d'étude n'est pas concernée par un périmètre de zone naturelle d'intérêt faunistique et floristique - ZNIEFF.

En ce qui concerne la pollution des sols, le dossier fait référence aux bases de données et confirme l'absence de site inscrit dans la commune de Créteil sur BASOL (<http://basol.ecologie.gouv.fr/>) et BASIAS (<http://basias.brgm.fr/>).

S'agissant des installations classées, l'étude historique a mis en évidence l'existence de transformateurs électriques et d'une ancienne station service sur une partie de la ZAC déjà réalisée qui ont été démolis et dépollués lors de la construction de l'école départementale de musique Marcel Dadi. Concernant les transformateurs qui persisteraient sur le site, si des appareils doivent être démantelés, l'autorité environnementale note que le pétitionnaire devra s'assurer au préalable qu'il ne s'agit pas de matériels contenant des PCB. Dans l'affirmative, ces transformateurs devront être éliminés conformément à la réglementation en vigueur (Article R 543 – 17 et suivant du code de l'environnement et en particulier articles R 543-25 et R 543-33).

En ce qui concerne le paysage, le dossier présente l'état dégradé des constructions existantes. Les espaces extérieurs sont affectés par la proximité de la bretelle vers la RD1 qui sera à démanteler pour favoriser un projet architectural et paysager de qualité à proximité de l'école départementale de musique.

En ce qui concerne les pollutions et les nuisances, la qualité de l'air sur la commune de Créteil est globalement similaire à la moyenne observée sur l'agglomération parisienne. La principale source de pollution de l'air concernant la zone d'étude est constituée par le dioxyde d'azote et les poussières liés au trafic de l'autoroute A86, située à 1 km du périmètre d'étude de la ZAC. Les nuisances sonores proviennent principalement de la RD1 et de la RD 186 (route de Choisy). Pour qualifier les niveaux de bruit, l'autorité environnementale a remarqué que les éléments de l'étude se réfèrent bien à la carte stratégique du bruit dans l'environnement (conformément à l'article L 572-1 et suivants du code l'environnement) publiée dans le Val-de-Marne. Les voies principales RD1 et RD 186 sont classées en niveau 3, la ligne de métro N°8 en niveau 4 et le Trans-Val-de-Marne en niveau 5.

L'autorité environnementale a noté que le dossier présente de façon détaillée les réseaux nécessaires au transport de l'eau, de l'énergie, de télécommunication ou à l'assainissement collectif et à la distribution de chaleur qui sont également présents.

2.2. Justification du projet retenu

Dans son ensemble, le dossier est complet et explicite. Le choix du projet retenu est clairement justifié. Un historique présente les situations antérieures et l'importance du partenariat entre Valophis et la ville de Créteil, dans le souci de définir des actions permanentes, communes et cohérentes pour la population.

Des études d'aménagement ont conduit à un projet urbain permettant de repenser la composition urbaine de ce quartier actuellement entouré par le réseau routier et notamment par la bretelle routière qui sera abandonnée. Le projet a fait l'objet de deux variantes, la première contenait le projet au nord du fait de la persistance de la bretelle reliant la RD1. La seconde, retenue suite à la désaffectation de la bretelle vers la RD1 qui grevait le projet d'une servitude, favorise une meilleure répartition des constructions et des espaces publics, tout en limitant la gêne due au bruit.

Cette solution devrait permettre de construire des logements à basse consommation énergétique et l'utilisation du chauffage urbain à partir de la géothermie (sous réserve de l'étude de faisabilité en cours), d'embellir et de requalifier le quartier à travers la création d'une architecture de qualité, la valorisation des espaces extérieurs de proximité et du paysage environnant, d'améliorer le système de desserte et de maillage routier interne à travers la création d'une nouvelle armature urbaine claire et lisible.

Par ailleurs, le projet devrait favoriser les liaisons douces à travers la réalisation d'un mail piétonnier relié au maillage existant dans une dynamique de valorisation de modes de déplacements doux visant à les intégrer à la réalisation de la future connexion vers le projet de bus en site propre « Est –TVM », passant par la rue Maurice Déménitroux.

Le programme de l'opération apparaît dense et équilibré. En outre, le choix de la seconde variante concorde avec les attentes de l'État¹, notamment en termes d'offre nouvelle et de diversification des logements, avec 366 logements au lieu de 332 logements. Ce projet de renouvellement urbain intervient fortement sur l'habitat et il conforte aussi la mise en place d'espaces et d'équipements publics de qualité, notamment pour les activités sportives.

¹ Cf. Circulaire n°2006-12 UHC/PA3 du 17 février 2006 relative au rôle de l'Etat pour favoriser la prise en compte des besoins en logements dans les documents d'urbanisme.

3. Les impacts environnementaux et les mesures proposées par le pétitionnaire

L'autorité environnementale apprécie que le projet de ZAC Petit-Pré Sablières soit réalisé dans une démarche architecturale et paysagère de "qualité" pour assurer la rénovation de ce quartier.

S'agissant du paysage, l'autorité environnementale est sensible au parti d'aménagement retenu qui devrait permettre de réorganiser le quartier tout en transformant le paysage urbain actuellement dégradé et le cadre de vie en intégrant des préoccupations de limitation des nuisances sonores dues à la présence des infrastructures.

En ce qui concerne la biodiversité, les espaces verts et le paysage, le projet offre une opportunité de reconnexion du quartier aux espaces verts et au tissu urbain environnant. Le projet prévoit d'augmenter la surface d'espaces verts d'environ 60% et de créer des sentes piétonnes. La création de ce maillage de liaisons douces devrait donc améliorer l'accessibilité aux espaces verts publics (notamment au Parc Dupeyroux). Toutefois, une attention particulière devra être portée à la qualité de ces espaces afin de favoriser la biodiversité. Les essences utilisées pour la re-végétalisation du site devront ainsi privilégier les espèces locales, résistantes et non allergènes. L'utilisation de toitures terrasses végétalisées aurait pu être envisagée pour augmenter le coefficient d'espace vert du projet. Enfin, l'importance de la « nature ordinaire » dans ce secteur ne doit pas être sous-estimée : la faune et la flore dites « anthropiques » contribuent au soutien de la biodiversité en milieu urbain dense, en permettant de maintenir les capacités de connexion des espaces verts en tissu urbain.

Le dossier fait référence au Schéma directeur d'aménagement et gestion des eaux – SDAGE du bassin de Seine Normandie 2010-2015, approuvé le 20 novembre 2009 et au Schéma d'aménagement et de gestion des eaux – SAGE Marne Confluence. Le SDAGE Seine-Normandie préconise la gestion des eaux de ruissellement à la source, en privilégiant l'infiltration, le stockage ou le recyclage des eaux pluviales plutôt que leur transfert en réseau, si l'étude de sols le permet. L'autorité environnementale considère que le projet traite bien la question de la gestion des eaux pluviales et la problématique du ruissellement urbain en prévoyant la création d'espaces verts autour des bâtiments.

En ce qui concerne le traitement des terres excavées et des déchets issus de la démolition (p 178 à 185), l'autorité environnementale note que le Plan départemental de gestion des déchets du bâtiment et des travaux publics est bien pris en compte dans le dossier.

S'agissant de l'énergie, l'autorité environnementale a noté qu'une étude de faisabilité est à finaliser pour établir les priorités à donner aux énergies renouvelables. Un engagement a été pris dans le dossier de mettre en œuvre un raccordement à un réseau de géothermie pour assurer le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire grâce au potentiel géothermique étudié et à d'autres énergies renouvelables (cf. p. 91). Des engagements sont pris par le pétitionnaire pour diminuer la consommation énergétique des bâtiments nouveaux par le respect de la nouvelle réglementation thermique RT 2012 (cf. pp 134, 139).

L'autorité environnementale observe que le projet prend bien en compte les prescriptions de la zone bleue du PPRI, tant en matière d'urbanisme que d'aménagement : les mesures visant à réduire le risque sont rappelées et il est bien indiqué que tout remblaiement ou réduction de la capacité de stockage des eaux de la crue de référence devra être compensé par un volume égal de déblais pris sur la zone d'aménagement.

S'agissant des problématiques de desserte et d'accès au site, l'autorité environnementale note qu'elles sont bien abordées dans l'étude d'impact.

En ce qui concerne la circulation automobile, le dossier reprend l'étude Ascode qui se base sur une augmentation de la circulation au fil de l'eau de 4% (cf. p.156) : « Dans ce cadre, le taux d'évolution du trafic retenu est de 1% par an, ce qui engendre une augmentation du trafic actuel hors projet de ZAC de 4% entre 2011 et 2015 ». Or, une augmentation de 1% par an pendant 4 ans correspond à une augmentation totale d'environ 4.6%. Cependant, une hypothèse d'augmentation de 4 ou 5% reste raisonnable entre 2010 et 2015, compte tenu des incertitudes.

S'agissant du trafic généré par l'opération d'aménagement, l'autorité environnementale remarque que les données Ascode ne tiennent pas compte du taux d'occupation moyen des véhicules particuliers (uvp). Or, les déplacements se font parfois à plus d'une personne par véhicule. L'autorité environnementale note que la prévision globale de génération du trafic reste raisonnable malgré quelques incertitudes. Par contre, l'étude Ascode a mis en évidence la problématique de saturation potentielle du carrefour rue Déménitroux/route de Choisy due à l'augmentation de trafic d'une part et résultant de la fermeture de la bretelle d'autre part. L'aménagement du carrefour, tel que prévu, ainsi qu'une signalisation recommandant d'emprunter l'échangeur au Sud de la rue Déménitroux, en passant par l'avenue du Général de Gaulle (scénario 1 p.157) devrait préserver un état de trafic acceptable.

En ce qui concerne l'aspect stationnement, l'autorité environnementale valide les hypothèses de stationnement nécessaire à l'habitat. Cependant, le projet de Plan de déplacements urbains d'Ile-de-France prévoit de plafonner le nombre de places de stationnement pour les bureaux des communes du coeur d'agglomération d'Ile-de-France à "1 place pour 60m² SHON" quand ils sont localisés à moins de 500 m d'un point de desserte d'une ligne de transports en commun structurante, comme c'est le cas pour le projet étudié. L'étude Ascode prévoit une place pour 100m² SHON et respecte donc le projet de PDU. Ce nombre limité de places de stationnement incitera à l'utilisation des transports en commun ou au covoiturage, ce que l'autorité environnementale encourage.

S'agissant de la circulation et du stationnement des vélos, l'autorité environnementale note qu'il conviendra de veiller à la mise en place des pistes ou bandes cyclables compatibles avec le Schéma départemental des itinéraires cyclables du Val-de-Marne, ainsi que des stationnements pour les vélos proches des bureaux, des logements et des résidences universitaires.

En ce qui concerne les nuisances sonores, le dossier indique qu'elles devraient être réduites. L'autorité environnementale a noté que les nuisances sonores liées au trafic de la RD1 sont bien prises en compte dans le projet. La construction d'un bâtiment de bureaux (R+7) à l'angle de la RD1 et de la route de Choisy devrait faire office d'écran acoustique. Conformément à la réglementation, l'implantation des premières façades des logements est reculée à une distance minimale de 50 m de la RD1. Par ailleurs, la rédaction d'un cahier des charges acoustique à l'attention des constructeurs permettra de mettre en œuvre des mesures d'isolement acoustique des bâtiments qui seront construits au sein de la ZAC, en fonction du bruit routier généré par les voiries existantes et à créer. Enfin, pour améliorer l'insertion paysagère de la butte de terre à vocation de protection acoustique longeant la RD1, il est prévu une végétalisation et un traitement paysager.

Pendant la phase de chantier, les mesures environnementales et d'information proposées dans l'étude d'impact permettront de limiter les nuisances aux riverains. L'autorité environnementale retient qu'une attention particulière au risque de pollution de la nappe devra être prise.

4. Résumé Non Technique

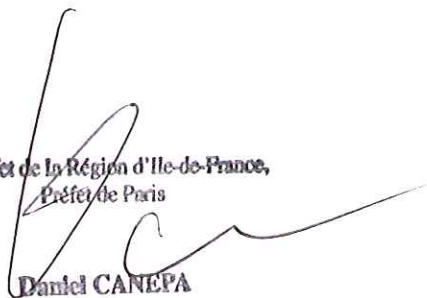
L'objectif du résumé non technique est de donner à un lecteur non spécialiste une vision synthétique de tous les sujets traités dans l'étude d'impact. Le document présenté est de bonne qualité. Compte tenu du caractère urbain du projet, un descriptif du projet accompagné d'un plan de situation et d'une esquisse en perspective, ainsi que de tableaux

de synthèse présentant les degrés de sensibilité des principaux enjeux, les effets du projet sur l'environnement et les mesures compensatoires permet au lecteur de se faire une opinion sans avoir à se référer à l'ensemble des différentes pièces du dossier.

5. Information, Consultation et participation du public

L'avis de l'autorité environnementale est également disponible sur le site Internet de la préfecture de Région et de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Energie et de l'Environnement d'Ile-de-France.

Le préfet de région, autorité environnementale


Le Préfet de la Région d'Ile-de-France,
Préfet de Paris
Daniel CANEPA