



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	Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) et Créteil Habitat SEMIC
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^{er} 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.

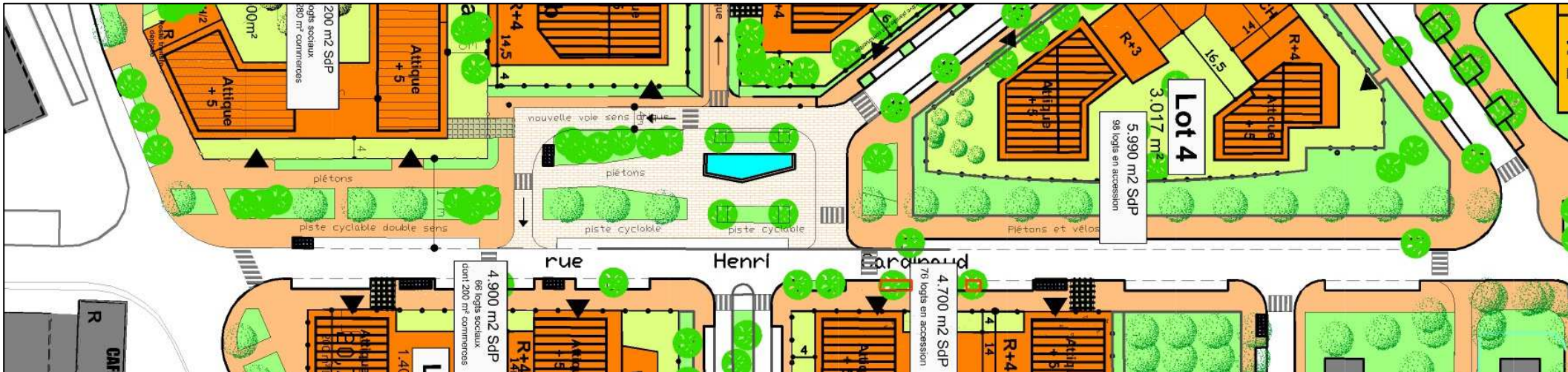
Suite à cet avis, des réponses adaptées et des compléments d'informations, d'explications ou de démonstration sont apportés dans le présent mémoire de réponse.



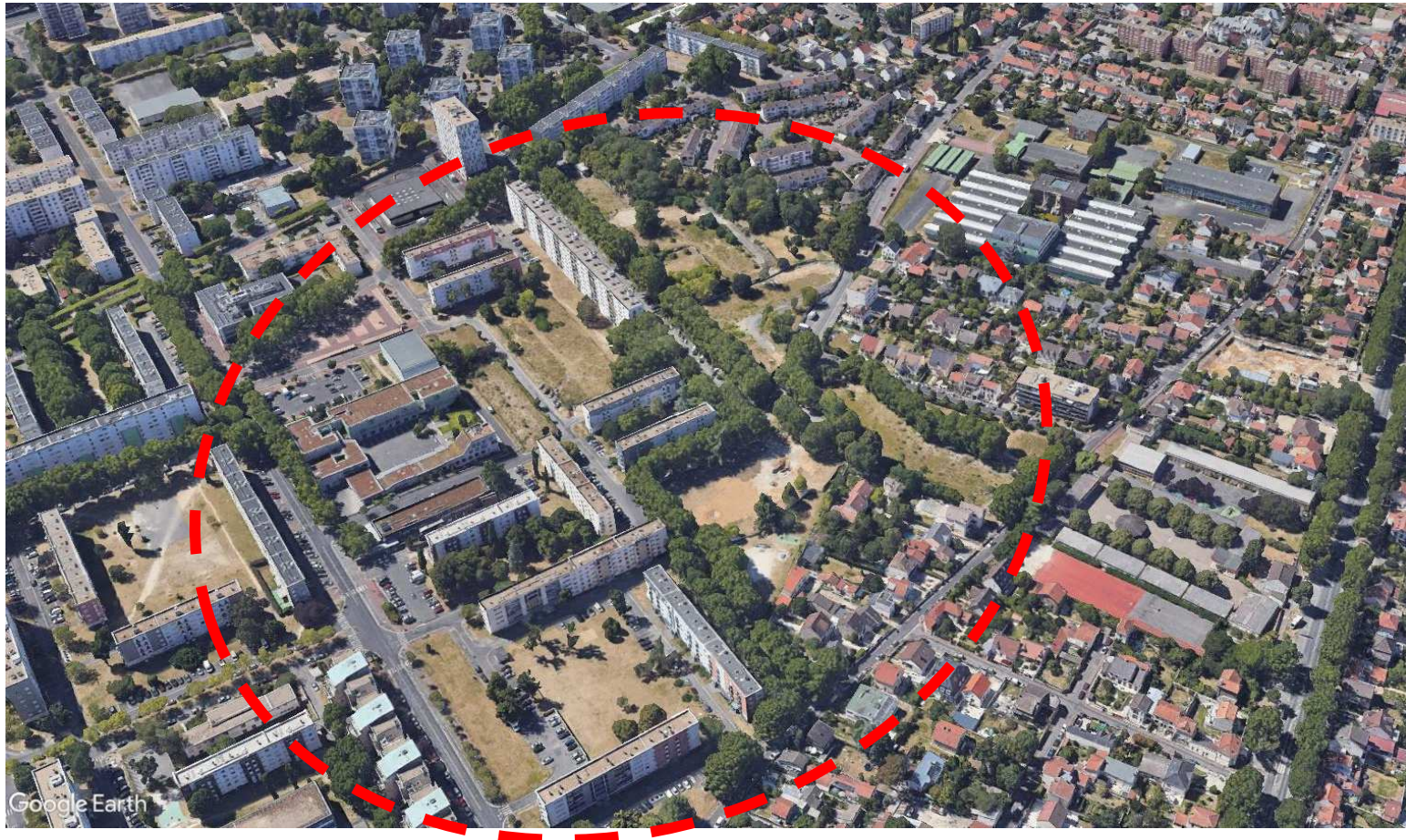


Réponses aux remarques formulées par la MRAe le 12 novembre 2021

Extraits avis MRAe du 12-11-2021	Réponses
<p><u>2.1 Qualité du dossier et de la démarche de l'évaluation environnementale</u></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><u>2.2 Analyse des impacts de l'évolution du projet résultant du déplacement du lot 1a</u></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><i>Sur l'espace boisé Petit Bois</i></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 annexe du présent mémoire. 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 m² 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"> ▶ 1 passage au démarrage des chantiers de construction ▶ 2 passages au printemps/été, en période de nidification. <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>Impacts sur l'identité paysagère</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>La Charte paysagère 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"> ➤ Le Bosquet : prolongement de l'espace boisé dans les cœurs d'îlot ➤ Le Verger : création d'une rue fruitière ➤ La Promenade Cardinaud : maintien de l'alignement de platane et complément qualitatif <p>COUVERT ARBORE/ ARBUSTIF</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="765 1360 1047 1392">Bosquet</th> <th data-bbox="1077 1360 1359 1392">Verger</th> <th data-bbox="1389 1360 1670 1392">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> <p>Clôture (rue Cardinaud)</p> <p>Clôture (Petit-Bois)</p> 	Bosquet	Verger	Parc									
Bosquet	Verger	Parc											
													
													
													

Extraits avis MRAe du 12-11-2021	Réponses
<p>Impacts sur le parti paysager</p>	<p>Evolution du profil du « Mail Cardinaud »</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>Plan masse indicatif – Zoom sur la promenade Cardinaud remodelée</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>Le site actuel</p> <p>VUE AERIENNE</p>  <p>LE PETIT BOIS</p>  <p>La rue Cardinaud</p> 

Extraits avis MRAe du 12-11-2021	Réponses
Suite	<p>Le site actuel Cardinaud</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>PHOTOS DES FRICHES</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>Friche n°1 - Rue Charrier côté pavillonnaire</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>Friche n°2 – Rue Cardinaud</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>Friche n°3 – rue J. Boulard</p>  </div> </div> <p>PHOTOS DES RUES LIMITROPHES</p> <div style="text-align: center;"> <p>LA RUE DU PETIT BOIS côté pavillonnaire</p>  </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>LA RUE CARDINAUD côté grand ensemble</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>LA RUE JOYEN BOULARD derrière le collège Laplace</p>  </div> </div>

Extraits avis MRAe du 12-11-2021	Réponses
Suite	<p>Le site projeté</p> <p>Entrée ouest de la nouvelle « promenade Cardinaud »</p>  <p>La place centrale avec sa fontaine</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>La rue Cardinaud – séquence Est</p>  <p>La rue du Petit Bois</p> 

Extraits avis MRAe du 12-11-2021	Réponses
Suite	<p>LE PETIT BOIS</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>Illustration au nord du lot 2</p>  <p>Le nouveau parc Charrier</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>Le mail nord-sud devant le lot 8</p>  

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



sce

Aménagement
& environnement

www.sce.fr
GROUPE KERAN

SECTEUR NORD CASALIS

TABLEAU RECAPITULATIF DES ARBRES ABATTUS (MORTS OU SANS AVENIR) ET PLANTES

	QUARTIER	AFFECTATION	ABATTAGE PRÉCONISÉ	ABATTAGE PROJET ESP, PUBLIC	ABATTAGE PROJET LOTS	ARBRES CONSERVÉS
P H A S E 1	PETIT BOIS CARDINAUD	ESPACE BOISE	17	6		50
		ESPACE PUBLIC	3	23		26
		LOT 1A	0		5	12
		LOT 1B	0		2	0
		LOT 2	0		0	0
		LOT 3	0		3	0
		LOT 4	6		12	4
		SOUS-TOTAL	26	29	22	92
	BOULARD - MAIL phase 1	ESPACE PUBLIC	0	2		23
		LOT 8	1		8	0
		SOUS-TOTAL	1	2	8	23
	MARTRET	ESPACE PUBLIC	2	10		26
		LOT 9	2		9	1
		LOT 10	0		4	0
		SOUS-TOTAL	4	10	13	27
	EMOULEUSES MAIL phase 2	ESPACE PUBLIC	8	9		27
LOT 7A		9		4	0	
SOUS-TOTAL		17	9	4	27	
TOTAL PHASE 1			48	50	47	169
P H A S E 2	CARDINAUD J.B. DEVIEE	ESPACE PUBLIC	12	14		38
		LOT 5	0		0	0
		LOT 6A	0		1	0
		LOT 6B	0		3	0
		LOT 6C	0		0	0
		SOUS-TOTAL	12	14	4	38
TOTAL PHASE 2			12	14	4	38
PHASE 3	CAMUS	ESPACE PUBLIC	0	0		7
		Lots 11-12-13				
TOTAL PHASE 3			0	0	0	7
	HORS PROJET	ESPACE PUBLIC	2	0		34
TOTAL 1			62	64	51	248
TOTAL 2			177			248
TOTAL 3			425			

Arbres existants audités	Arbres abattus audités	ARBRES PLANTES A TERME PROJET	HAUSSE AU TERME DU PROJET
73	23	40	
52	26	41	
17	5	14	
2	2	17	
0	0	18	
3	3	10	
22	18	12	
169	77	152	44%
25	2	33	
9	9	17	
34	11	50	115%
38	12	35	
12	11	6	
4	4	12	
54	27	53	
44	17	30	
13	13	10	
57	30	40	18%
314	145	295	48%
64	26	80	
0	0	3	
1	1	4	
3	3	12	
0	0	7	
68	30	106	109%
68	30	106	112%
7	0	35	
non relevés		50	
7	0	85	
36	2		
425	177	486	73%

PATRIMOINE ARBORE AU TERME DU PROJET	734	ARBRES
---	------------	---------------

PROJET DE RENOUELEMENT URBAIN du MONT-MESLY (Nord)	
AVANT-PROJET	
ENSEMBLE - MONT-MESLY-NORD	
Lieu-dit : MONT-MESLY	
Commune : MONTMAGNY	
Parcelle : 7 000 000 000 000	
Maitre d'ouvrage : CENTRE HABITAT SAISSE	
Maitre d'œuvre : [Logo]	
Date de l'étude : 2023	
Échelle : 1/500	
N° de plan : 11120/25/01	
Date : 01/10/2023	

ARBRES EXISTANTS ET PROJET VVD ET LOTS

- Arbres existants conservés
- Abatrages préconisés par Audit
- Abatrages pour le projet
- Petits arbres non relevés abatuits
- Arbres nouveaux plantés
- Arbres transplantés



COMMUNE DE CRETEIL – LE HAUT DU MONT-MESLY



SECTEURS PETIT-BOIS ET CARDINAUD

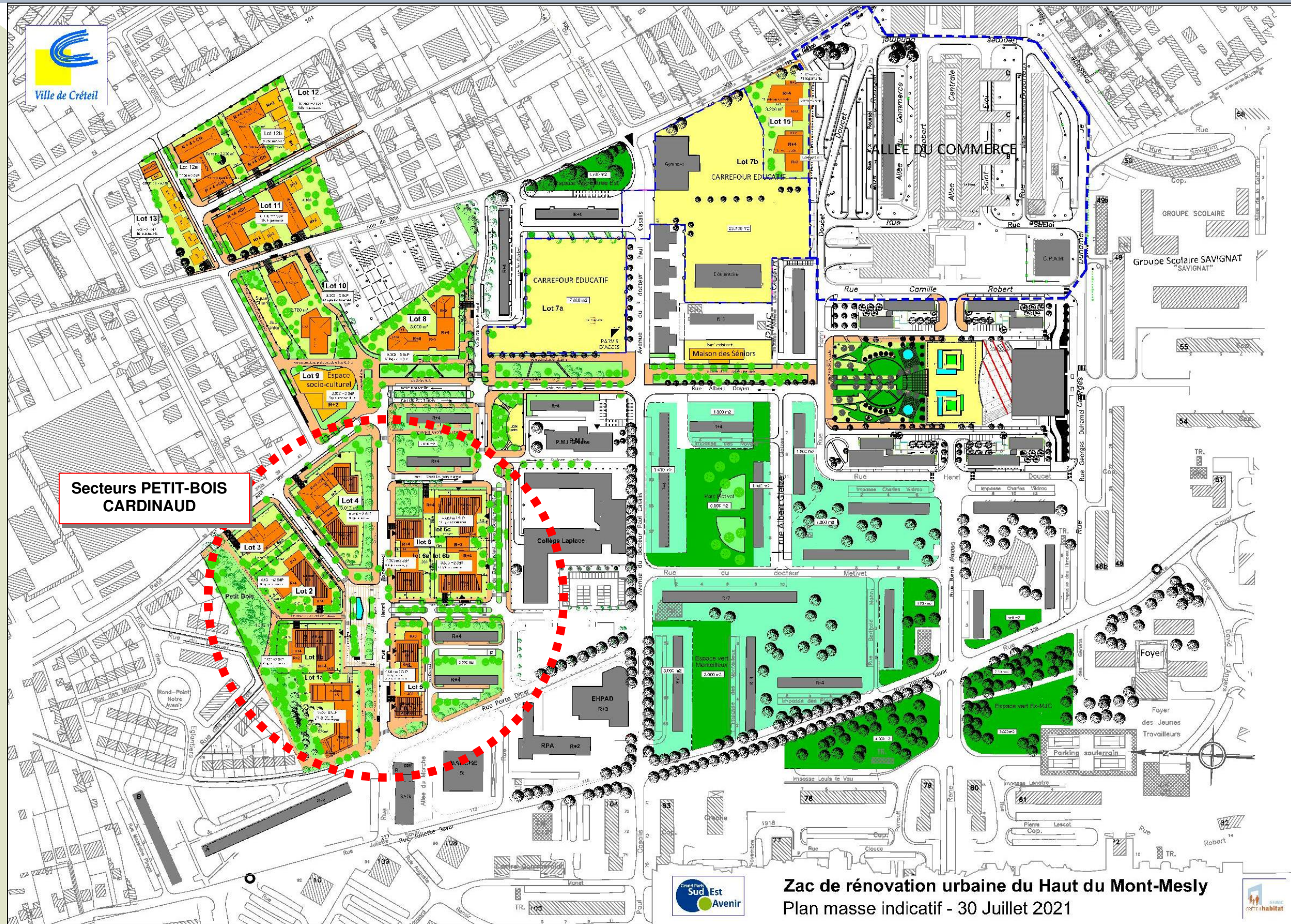
FICHE DU LOT 1A

JUIN 2021



PRESENTATION GENERALE

LA ZAC DE RENOVATION URBAINE DU HAUT DU MONT-MESLY



**Secteurs PETIT-BOIS
CARDINAUD**



Zac de rénovation urbaine du Haut du Mont-Mesly
Plan masse indicatif - 30 Juillet 2021



Les aménagements sont dessinés à titre indicatifs

LES PROGRAMMES DES SECTEURS PETIT-BOIS/ CARDINAUD



PROGRAMME DE LOGEMENTS SOCIAUX

Lot 1a : 5.200m² SdP – 78 logements environ
 Dont 280 m² de locaux commerciaux

Lot 5 : 4.900 m² SdP - 66 logements Dont 200 m² de locaux commerciaux

PROGRAMME DE LOGEMENTS EN ACCESSION

Lot 1b : 3.985 m² SdP – 64 logements

Lot 2 : 4.000 m² SdP - 66 logements

Lot 4 : 6.000 m² SdP - 98 logements

Lot 6a : 4.700 m² SdP - 76 logements

Lot 6b : 3.800 m² SdP - 63 logements

PROGRAMME DE LOGEMENTS LOCATIFS INTERMEDIAIRES

Lot 3 : 1.600 m² SdP - 20 logements

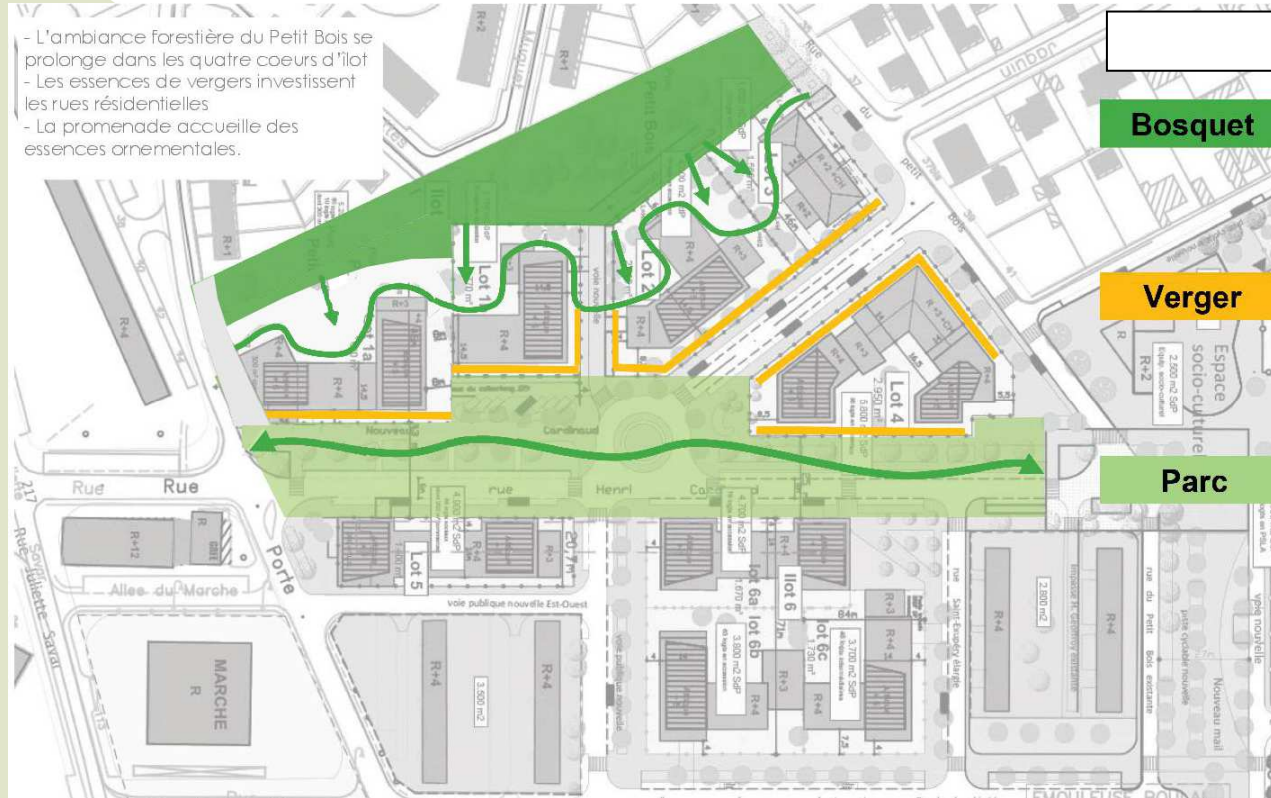
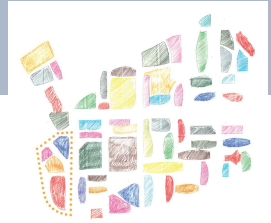
Lot 6c : 4.000 m² SdP - 50 logements

Les aménagements sont dessinés à titre indicatifs.

AMBIANCES URBAINES ET PRINCIPES ARCHITECTURAUX



LES AMBIANCES PAYSAGERES



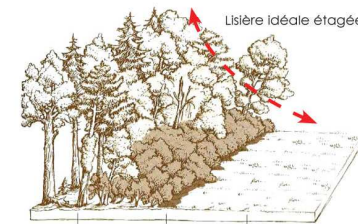
Stratégie paysagère – les concepts

Bosquet

Prolongement de la forêt dans les coeurs d'îlot.

Enjeux :
- Créer un ourlet herbacé présentant une diversité de micro-habitats favorables à une diversification de la faune et de la flore.
- Créer une clôture transparente grâce à une strate herbacée.

Objectifs :
Favoriser le maintien ou la mise en place de la lisière idéale constituée de deux parties : l'ourlet herbacé et la zone arborée, garante de sa richesse écologique.



Verger

Création d'une rue fruitière.

Enjeux :
- Mise en place d'une clôture transparente soignée sur base d'un muret avec une fonction nourricière.
- Mise en place d'arbres fruitiers palissés et port libre.
- Créer du lien social autour de ces arbres fruitiers.

Objectifs :
- Compléter les continuités écologiques entre la lisière étagée et les arbres du parc le long de la rue Henri Cardinaud.
- Apporter une fonction productive au quartier et créer du lien social lors de la récolte des fruits (fonction nutritive et éducative).
- Dessiner une transition (architecturale) entre la résidence et l'espace public.

Parc

Maintien de l'alignement de platane existant et complément qualitatif.

Enjeux :
- Conserver l'alignement de platane existant (arbres sains et bien développés)
- Compléter l'alignement avec des arbres à moyen développement et quelques cépées.

Objectifs :
- Conserver l'existant qui présente des avantages et compléter le nouveau parc urbain avec des arbres tiges et en cépées.
- Compléter les continuités écologiques de la lisière étagée et devenir un corridor pour la biodiversité.
- Développer les solutions alternatives d'évacuation des eaux pluviales.



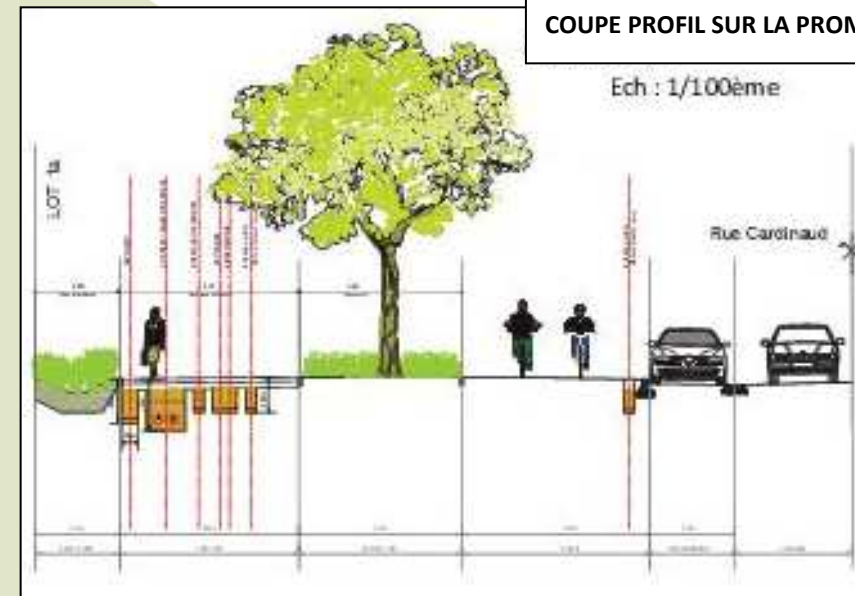
Schéma d'organisation des espaces publics



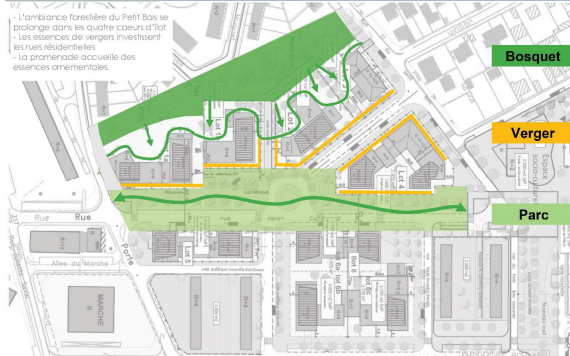
Péna Paysages Charte paysagère pour le NPNRU du Haut du Mont Mesly

Mardi 15 octobre 2019 2

COUPE PROFIL SUR LA PROMENADE CARDINAUD OUEST



LA PALETTE VEGETALE ET LES CLOTURES



Clôture (Petit-Bois)



Pour le lot 1a, en raison de sa disposition en travers de la butte existante et éloignée du cheminement public, la clôture côté Petit Bois pourra être en treillis soudé plastifié type Orsogrill ou équivalent RAL 7010.

Clôture (rue Cardinaud)



Bosquet

Propriétés des végétaux :

- Favorise la biodiversité (arbustes à fleur, à fruit),
- Croissance rapide,
- Couvert végétal plus ou moins dense (lumière au sol),
- Certaines essences en déclin dans la nature (intérêt à la plantation).

Arbustes / Arbres :

- Crataegus monogyna
- Corylus avellana
- Frangula alnus
- Cornus sanguinea
- Prunus spinosa
- Salix aurita
- Sorbus nigra
- Sambucus racemosa
- Viburnum opulus

Arbustes / Arbres à croissance plus importante (> 10m) :

- Sorbus aucuparia
- Malus sylestris
- Pyrus pyraeaster

Propriétés des végétaux :

- Favorise la biodiversité dans les strates basses de la lisière,
- Couvert végétal plus ou moins dense,
- Certaines essences en déclin dans la nature .

Vivaces :

- Anthriscus sylvestris
- Aegopodium podagraria
- Sambucus ebulus
- Heracleum sphondylium
- Torilis japonica
- Lapsana communis
- Chaerophyllum temulum
- Alliaria petiolata
- Glechoma hederacea
- Galium aparine
- Crucjata laevipes
- Sison amomum

Floraison printanière ou estivale. Végétation eutrophe à flore banale participant à la mosaïque d'habitat en contexte forestier. Zone refuge pour certaines espèces animales . Rôle dans les corridors écologiques.

Péna Paysages Chartre paysagère pour le NPNRU du Haut du Mont Mesly

Verger

Propriétés des végétaux :

- Favorise la biodiversité (arbustes à fleur, à fruit),
- Arbres fruitiers palissés, formation favorisant la production,
- Utilisation de ces arbres fruitiers pour former les limites des zones résidentielles.

Arbres fruitiers :

- Pyrus communis 'Beurre Hardy'
- Malus domestica 'Reine des Rainettes'
- Cydonia oblonga
- Diospyros kaki
- Prunus avium 'Summit'
- Mespilus germanica

Présence d'arbustes à fruits :

- Ribes uva-crispa
- Ribes alpinum
- Ribes rubrum
- Rubus idaeus

Propriétés des végétaux :

- Favorise la biodiversité,
- Mélange vivaces/graminées
- Privilégier des essences adaptées pour une bonne continuité écologique.
- Essences mellifères pour les insectes.

Vivaces :

- Gaura lindheimeri
- Allium aflatumense 'Purple Sensation'
- Penstemon 'Blackbird'
- Géranium 'Blushing Turtle'
- Lysimachia ephemerum

Graminées :

- Pennisetum alopecuroides
- Panicum virgatum 'Rotstrahlbusch'

Végétation qualitative, offrant des qualités environnementales, esthétiques, mellifères,...

Parc

Propriétés des végétaux :

- Favorise la biodiversité,
- Port érigé et cépée,
- Couvert végétal plus ou moins dense (lumière au sol),
- Privilégier les essences locales pour une bonne continuité écologique.

Arbres à port érigé :

- Carpinus japonica
- Betula papyrifera
- Sorbus aria
- Prunus avium plena
- Acer campestre
- Liquidambar styraciflua
- Fraxinus excelsior

Arbres en cépée :

- Cornus mas
- Amelanchier ovalis
- Acer griseum

Végétation qualitative, offrant des qualités environnementales, esthétiques,...

Propriétés des végétaux :

- Favorise la biodiversité,
- Mélange vivaces/graminées
- Privilégier des essences adaptées pour une bonne continuité écologique.
- Essences aux propriétés épuratrices.

Vivaces :

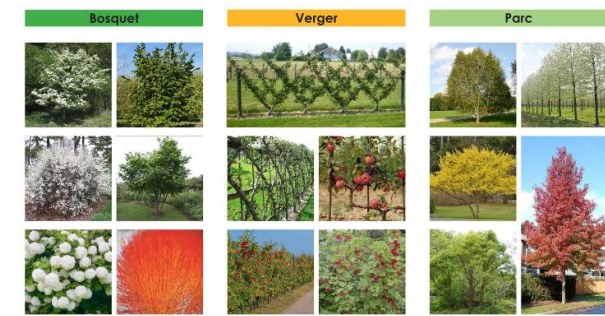
- Mentha aquatica
- Cardamine pratensis
- Lythrum salicaria
- Iris pseudacorus
- Butomus umbellatus
- Myosotis palustris

Graminées :

- Avena sativa
- Carex pendula
- Carex pseudocyperus

Végétation qualitative, offrant des qualités environnementales, esthétiques, et résistante à l'eau...

ARBORE/ ARBUSTIF



Echantillon de la palette végétale

VIVACES/ GRAMINEES



Echantillon de la palette végétale

Mardi 15 octobre 2019 5



PRESENTATION ET PRESCRIPTIONS
DU LOT 1A

DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :
Val de Marne

Commune :
CRETEIL

Section : AJ
Feuille : 000 AJ 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/2000

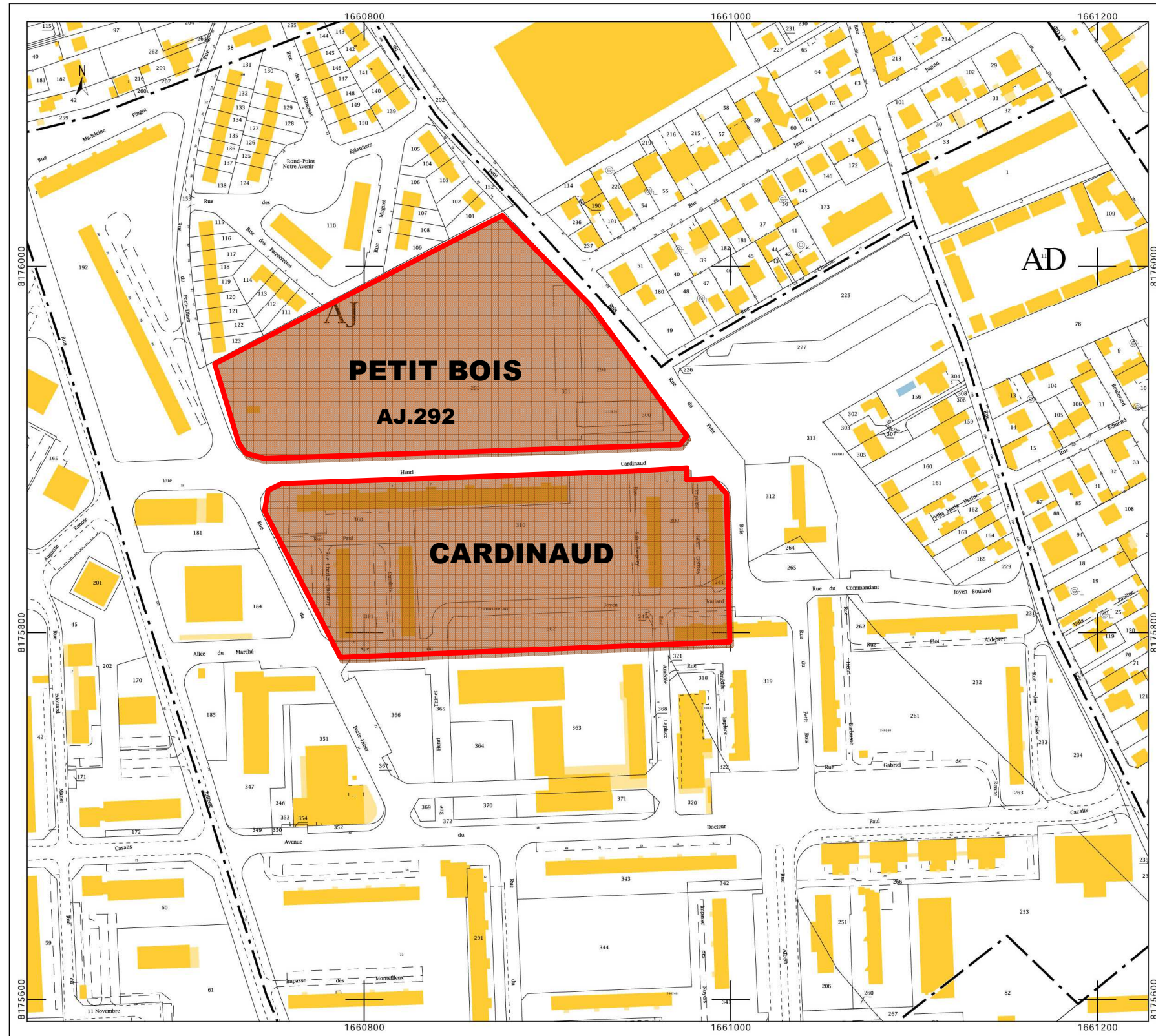
Date d'édition : 03/02/2020
(fuseau horaire de Paris)

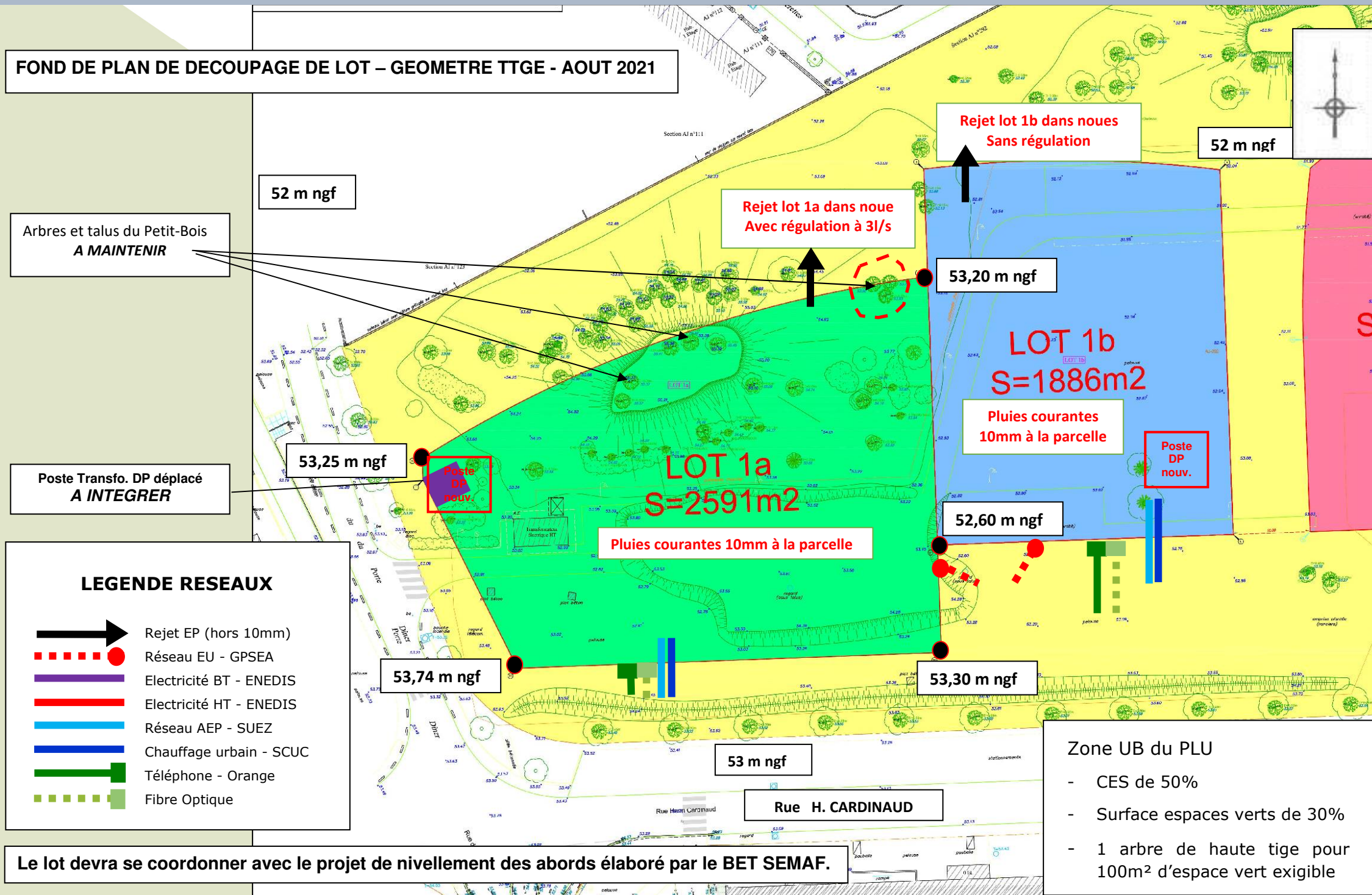
Coordonnées en projection : RGF93CC49

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le
centre des impôts foncier suivant :
CDIF de CRETEIL
CADASTRE Centre des Finances Publiques
94000
94000 CRETEIL
tél. 01 43 99 65 79 -fax
cdif.creteil@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes
publics





L'îlot 1 est situé à « l'entrée ouest » du nouveau secteur Petit Bois et borde son axe central de desserte, la rue Henri Cardinaud.

Il est composé de 2 lots contigus :

1a – 2.591 m²

1b – 1.887 m²

Ces lots se situent à proximité de la halle du marché.

Les futures résidences s'organisent le long de la rue Cardinaud élargie sur son côté nord face au lot 1b.

Les logements bénéficient au sud de l'ombre de hauts platanes bordant la rue.

A l'angle nord-ouest du lot 1a un **poste transformateur public** sera à intégrer dans le bâti.

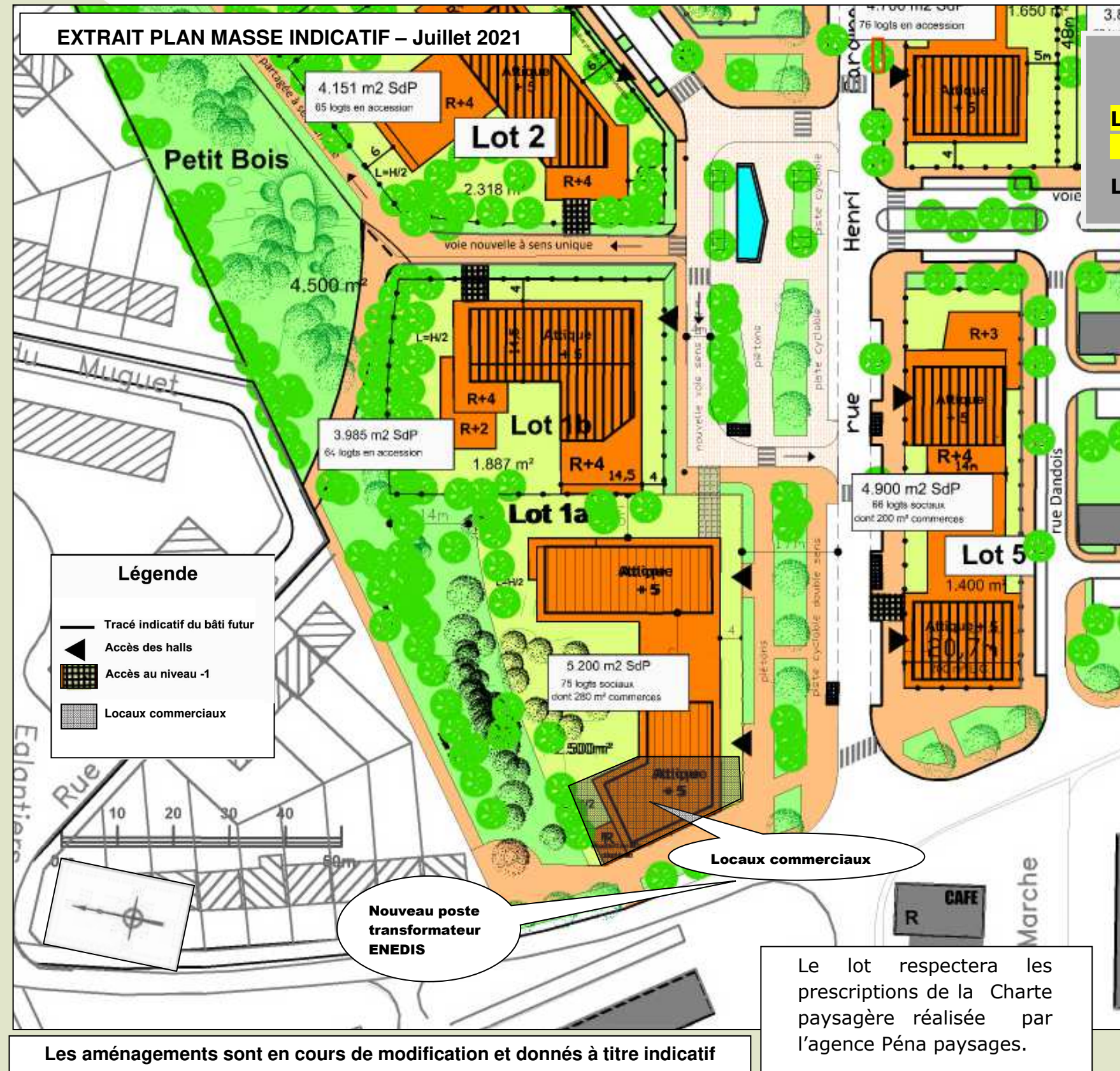
Au nord du lot 1a, **l'espace boisé** est à préserver au maximum.

Environ une dizaine d'arbres de haute tige seront conservés.

Pour les réseaux d'assainissement, le lot respectera les prescriptions de la DRIEE, du Département et du territoire GPSEA résumées dans la notice de gestion de l'eau du 23 juillet 2020.

Le lot respectera les prescriptions de la Charte paysagère élaborée par l'agence Péna paysages.

Au nord, le Petit Bois se prolonge cœur d'îlot « bois habité » avec des clôtures transparentes, au sud et à l'Est, les rues résidentielles sont bordées de vergers en port libre ou palissés. La promenade Cardinaud accueille des essences ornementales.

**ILOT 1 : 2 programmes**

**Lot 1a : 5.200m² SdP – 78 logements sociaux environ
Dont 280 m² de locaux commerciaux**

Lot 1b : 3.985 m² SdP – 64 logements

Les halls d'entrée des résidences sont desservis par une allée piétonne.

Les stationnements privés des immeubles seront situés en sous-sol(s) et répondront aux ratios imposés par le règlement du PLU.

Les locaux commerciaux (en grisé sur plan) seront disposés en rez-de-chaussée du Lot 1a à proximité de la halle du Marché qui a lieu tous les Mardi et Vendredi.

La résidence 1a devra intégrer un poste transformateur (cf. localisation sur plan) suivant les prescriptions du concessionnaire ENEDIS.

La résidence 1b intégrera un nouveau poste transformateur public.

Les retraits sont de 4 mètres minimum sur les voies publiques (hors bâti des commerces) et de H/2 minimum sur les emprises publiques (côté parc et chemin piétons).

La localisation des halls et des accès aux sous-sols est indiquée sur le plan masse.

Les volumes en R+5 devront être respectés dans leur emprise à +ou-2m.

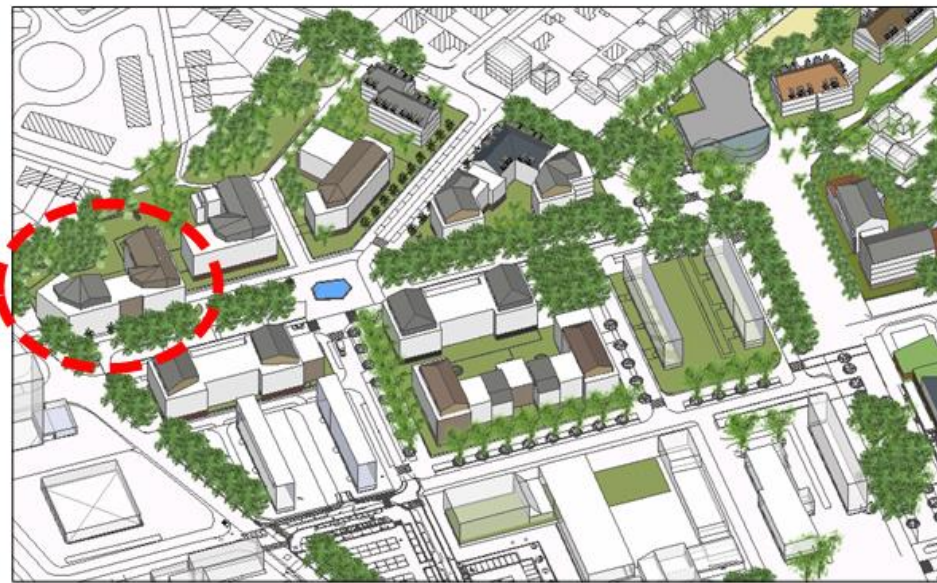
Aucun jardin privé ne pourra être disposé contre la clôture périphérique de la résidence où sera aménagé une bande d'espace vert de 2m minimum qui recevra un traitement paysager de qualité (cf. cahier des prescriptions).

L'architecture sera contemporaine et sobre dans les matériaux et coloris avec une dominante couleur blanche assurant la bonne transition avec les constructions proches des années 1950 et le lien avec les résidences nouvelles des lots 1b, 2, 3, 4, 5 et 6a.

Côté Nord et Ouest, il est souhaité un jeu de volumes qui pourra être appuyé par les couleurs différenciées.

Les prescriptions sont détaillées dans le cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUE) de Janvier 2020.

VUE GENERALE DES SECTEURS PETIT BOIS et CARDINAUD



VUE OUEST



VUE EST



VUE SUD

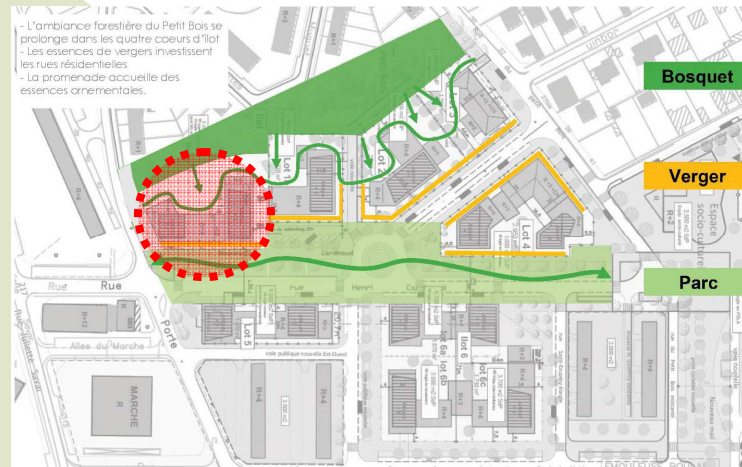


Le gabarit est de 5 niveaux (R+4) avec 2 attiques limités à un niveau.

Ces attiques, de teinte grisée et identique en toiture et façades, seront implantés en retrait et auront une toiture à pentes.

Côté rue H. Cardinaud, le rez-de-chaussée sera majoritairement différencié et habillé d'un revêtement de qualité sombre de type terre cuite ou pierre naturelle.

Les volumes en R+5 devront être respectés dans leur emprise à +/- 2m.



Le Lot 1a s'ouvre sur trois espaces publics : au sud sur la rue Cardinaud, au nord sur l'espace boisé et à l'ouest la rue du Porte-Diner.

La Charte paysagère de l'agence Péna Paysage prescrit deux ambiances pour cet îlot.

D'une part, le « Bosquet » au nord et d'autre part le « Verger » au sud précédemment détaillés. Les rues résidentielles y sont bordées de vergers en port libre ou palissé.

Illustration du principe du « Bosquet »

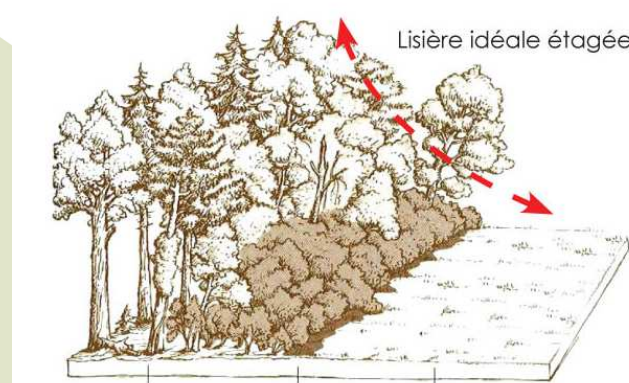
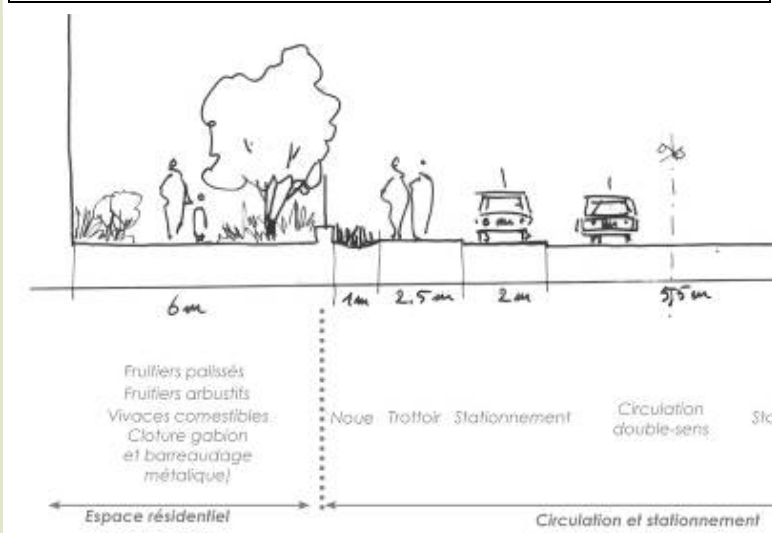
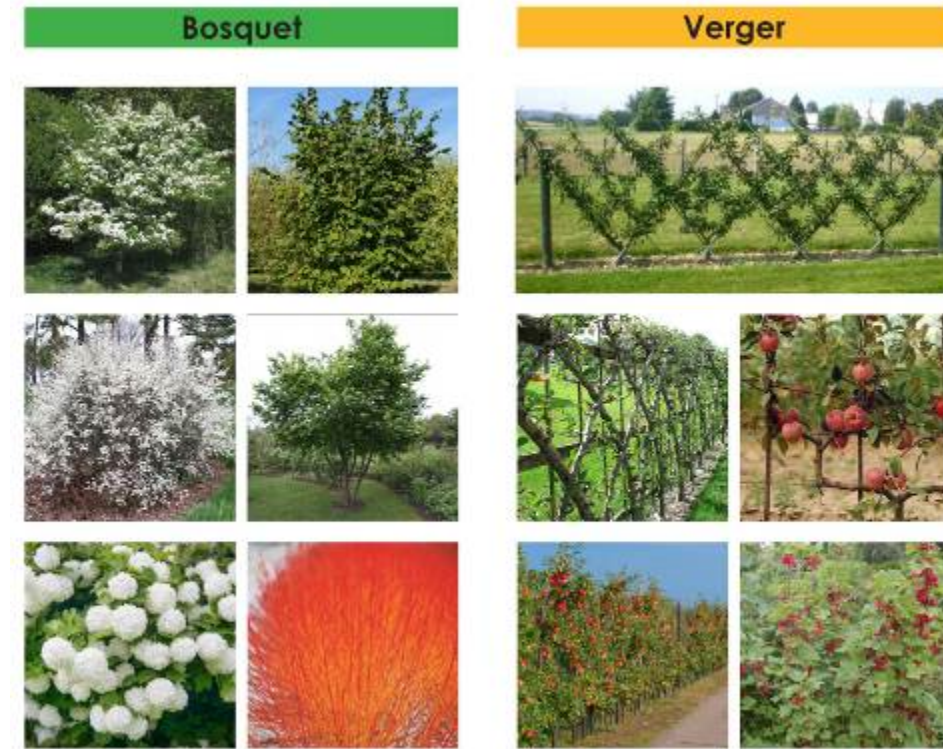


Illustration du principe du « Verger »



ECHANTILLON DE LA PALETTE VEGETALE

ARBORE/ ARBUSTIF



VIVACES/ GRAMINEES



Pour le lot 1a au nord sur le Petit Bois, en raison de sa disposition en travers de la butte existante et de son éloignement du cheminement public, la clôture pourra être en treillis soudé plastifié type Orsogril ou équivalent toute hauteur en RAL 7010.

Côté sud et moitié du retour est, la clôture sera composée d'une serrurerie de 1m type « Oobamboo » RAL 7010 sur muret béton matricé gris foncé d'aspect roche et de 0,70m de hauteur maximum.

La matrice sera suivant les modèles Cheyenne ou Steinwald chez Reckli.