

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 19 JUIN 2019**

N°CT2019.3/070-2

L'an deux mil dix neuf, le dix neuf juin à dix-neuf heures, le conseil de territoire de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir s'est réuni en salle des conseils de l'Hôtel de Ville de Créteil, sous la présidence de Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Etaient présents, formant la majorité des membres en exercice et pouvant délibérer conformément à l'article L.2121-17 du code général des collectivités territoriales :

Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Monsieur Jean-Jacques JEGOU, Monsieur Régis CHARBONNIER, Monsieur Patrick DOUET, Madame Marie-Christine SEGUI, Monsieur Jean-François DUFEU, Madame Danièle CORNET, Monsieur Jean-Paul FAURE-SOULET, Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Monsieur Gérard GUILLE, Monsieur Serge FRANCESCHI, vice-présidents.

Monsieur Yvan FEMEL, Madame Sylvie GERINTE, Monsieur Cédric TARTAUD-GINESTE, Monsieur Thierry HEBBRECHT, Monsieur Jean-Daniel AMSLER, Madame Delphine MELKONIAN, Monsieur François VITSE, Madame Sylvie CHABALIER, Madame Catherine CHICHEPORTICHE, Madame Mireille COTTET, Madame Catherine DE RASILLY, Monsieur Thierry DEBARRY, Madame Patrice DEPREZ, Madame Oumou DIASSE, Madame Marie-Christine DIRRINGER, Madame Corinne DURAND, Monsieur Christophe FOGEL, Madame Marie-Claude GAY, Madame Frédérique HACHMI, Monsieur Mehedi HENRY, Monsieur Alexis MARECHAL, Monsieur Luc MBOUMBA, Monsieur Denis OZTORUN, Madame Sabine PATOUX, Madame Séverine PERREAU, Madame Carine REBICHON-COHEN, Madame Hélène ROUQUET, Monsieur Michel SASPORTAS, Monsieur Jean-Raphaël SESSA, Madame Sylvie SIMON-DECK, Monsieur Didier STHOREZ, Monsieur Yves THOREAU, Monsieur Georges URLACHER, Monsieur Michel WANNIN, conseillers territoriaux.

Etaient absents représentés ayant donné pouvoir :

Monsieur Michel GERCHINOVITZ à Monsieur Laurent CATHALA, Monsieur Jean-Pierre BARNAUD à Monsieur Didier STHOREZ, Monsieur Jean-Pierre CHAFFAUD à Madame Catherine CHICHEPORTICHE, Madame Ange CADOT à Monsieur Georges URLACHER, Monsieur Luc CARVOUNAS à Monsieur Serge FRANCESCHI, Madame Marie-Carole CIUNTU à Monsieur Jean-Daniel AMSLER, Monsieur Michel DE RONNE à Madame Marie-Christine SEGUI, Monsieur Didier DOUSSET à Monsieur Jean-Jacques JEGOU, Monsieur Roger DUPRE à Madame Marie-Christine DIRRINGER, Monsieur Nicolas GEORGES à Madame Sylvie SIMON-DECK, Monsieur Bruno HELIN à Monsieur Jean-François DUFEU, Madame Brigitte JEANVOINE à Madame Séverine PERREAU, Monsieur Bruno KERISIT à Monsieur Cédric TARTAUD-GINESTE, Madame Valérie MAYER-BLIMONT à Monsieur Yves THOREAU, Monsieur Christian VANDENBOSSCHE à Monsieur Jean-Paul FAURE-SOULET, Madame Laurence WESTPHAL à Madame Marie-Claude GAY.

Etaient absents excusés :

Madame Françoise LECOUFFLE, Madame Khadija OUBOUMOUR, Monsieur Richard ANANIAN, Monsieur Serge DALEX, Monsieur Gilles DAUVERGNE, Monsieur Philippe GERBAULT, Madame Anna LOUIS, Monsieur Moncef MAIZ, Monsieur Gaëtan MARZO, Monsieur Akli MELLOULI, Madame Marie-Christine SALVIA, Madame Dominique TOUQUET, Monsieur Axel URGIN.

Secrétaire de séance : Madame Catherine DE RASILLY.

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	01/07/19
Accusé réception le	01/07/19
Numéro de l'acte	CT2019.3/070-2
Identifiant télétransmission	094-200058006-20190619-lmc110516-DE-1-1



SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 19 JUIN 2019

Nombre de votants : 61
Vote(s) pour : 61
Vote(s) contre : 0
Abstention(s) : 0

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	01/07/19
Accusé réception le	01/07/19
Numéro de l'acte	CT2019.3/070-2
Identifiant télétransmission	094-200058006-20190619-lmc110516-DE-1-1

N°CT2019.3/070-2

OBJET : **Aménagement** - ZAC Haut du Mont Mesly - Approbation du dossier de réalisation et du programme des équipements publics

VU le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L.5211-1 et suivants ;

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L.300-1 et suivants et R.300-1 et suivants ;

VU le code de l'environnement et notamment les articles L.122.1 et suivants et R.122-1 et suivants ;

VU le décret n°2015-1664 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir dont le siège est à Créteil ;

VU la délibération du conseil de territoire n°CT2018.4/063 du 20 juin 2018 relative à la définition des objectifs poursuivis par le projet de rénovation urbaine du Haut du Mont-Mesly à Créteil et aux modalités de la concertation préalable à la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) ;

VU la délibération du conseil de territoire n°CT2018.6/134 du 5 décembre 2018 tirant le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC du Haut Mont-Mesly ;

VU la délibération du conseil de territoire n°CT2019.2/036 du 10 avril 2019 approuvant les enjeux et les objectifs, le périmètre d'intervention, le programme et le bilan financier prévisionnel de la ZAC du Haut du Mont-Mesly ;

VU la délibération du conseil de territoire n°CT2019.3/070-1 du 19 juin 2019 approuvant le dossier de création de la ZAC du Haut du Mont-Mesly ;

VU la décision de la commission d'appel d'offres du 12 avril 2019, retenant la candidature de Créteil Habitat Semic en tant qu'aménageur de la ZAC du Haut du Mont-Mesly ;

CONSIDERANT que par délibération n°CT2019.3/070-1 du 19 juin 2019, le conseil de territoire a approuvé le dossier de création de la zone d'aménagement du Haut Mont-Mesly ;

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	01/07/19
Accusé réception le	01/07/19
Numéro de l'acte	CT2019.3/070-2
Identifiant télétransmission	094-200058006-20190619-lmc110516-DE-1-1

SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 19 JUIN 2019

CONSIDERANT que conformément aux dispositions de l'article R.311-7 du code de l'urbanisme le dossier de réalisation de la ZAC comprend :

- Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone ;
- Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone ;
- Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement ;

CONSIDERANT que le programme des constructions du projet urbain doit permettre la réalisation d'environ 65 000 m² de SDP constitués de :

- 55 000 m² environ de SDP logements, répartis entre :
 - Logement locatif social (environ 13 000 m² de SDP, 187 logements) ;
 - Logement en accession libre (environ 14 300 m² de SDP, 238 logements) ;
 - Logement en accession à prix maîtrisé (environ 11 400 m² de SDP environ, 193 logements) ;
 - Logement en accession très sociale PSLA (environ 2 600 m² de SdP, 40 logements) ;
 - Logement locatif intermédiaire (environ 13 300 m² de SDP, 167 logements) ;
- 500 m² environ de SDP dédiées à des commerces ;
- 9 500 m² environ de SDP d'équipements publics répartis entre :
 - Le marché forain, sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Créteil ;
 - Le carrefour éducatif, sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur ;
 - La maison des seniors, en lieu et place de la Maison Des Solidarités ;
 - Le centre socio-culturel, sous maîtrise d'ouvrage de Grand Paris Sud Est Avenir ;

CONSIDERANT que le programme des équipements publics à réaliser dans la zone, soumis à approbation conformément aux dispositions de l'article R.311-8 du code de l'urbanisme, comprend :

- Les équipements de superstructure suivants :
 - Un « carrefour éducatif » sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur ;
 - Un équipement socio-culturel regroupant la MJC, la Maison Des Solidarités et le cinéma La Lucarne, sous maîtrise d'ouvrage de Grand Paris Sud Est Avenir ;
 - Une maison des seniors, cet équipement prenant la place de la Maison Des Solidarités sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Créteil ;
 - La démolition / reconstruction du marché forain avec création d'un parking souterrain sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Créteil.
- Les équipements publics d'infrastructure (tels qu'annexés au projet de dossier de réalisation)

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	01/07/19
Accusé réception le	01/07/19
Numéro de l'acte	CT2019.3/070-2
Identifiant télétransmission	094-200058006-20190619-lmc110516-DE-1-1

SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 19 JUIN 2019

CONSIDERANT que le dossier de réalisation comprend également les modalités prévisionnelles de financement de l'opération ;

CONSIDERANT que le montant total prévisionnel des dépenses (rémunération de l'aménageur comprise) s'élève à 93 658 000 € HT et le montant total prévisionnel des recettes s'élève à 94 390 000 € HT ;

CONSIDERANT que le résultat prévisionnel de l'opération (rémunération de l'aménageur comprise) est donc positif de 732 000 € HT ;

**LE CONSEIL DE TERRITOIRE, REGULIEREMENT CONVOQUE,
SUR PROPOSITION DE MONSIEUR LE PRESIDENT,
APRES EN AVOIR DELIBERE,**

ARTICLE 1 : **APPROUVE** le dossier de réalisation de la ZAC du Haut du Mont-Mesly, ci annexé.

ARTICLE 2 : **APPROUVE** le programme des équipements publics de la ZAC du Haut Mont-Mesly.

ARTICLE 3 : **DIT** que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité et d'information édictées à l'article R.311-5 du code de l'urbanisme.

FAIT A CRETEIL, LE DIX NEUF JUIN DEUX MIL DIX NEUF.

Le Président,



Signé
Laurent CATHALA

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	01/07/19
Accusé réception le	01/07/19
Numéro de l'acte	CT2019.3/070-2
Identifiant télétransmission	094-200058006-20190619-lmc110516-DE-1-1

ZAC de rénovation urbaine du Haut Mont-Mesly

DOSSIER DE REALISATION



Grand Paris Sud Est Avenir
Direction de l'aménagement, du développement économique et des déplacements
Europarc – 14 rue Le Corbusier - 94046 Créteil cedex

Juin 2019

CONTENU DU DOSSIER DE REALISATION

- I. Présentation de la ZAC
- II. Programme des global des constructions à réaliser dans la zone
- III. Programme des équipements publics à réaliser dans la zone
- IV. Modalités prévisionnelles de financement
- V. Accord des collectivités sur la reprise des équipements publics
- VI. Annexes

PREAMBULE

Le présent document constitue le dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de rénovation urbaine du Haut du Mont-Mesly, initiée par Grand Paris Sud Est Avenir par délibération de Conseil de territoire n°CT2018.4/063 en date du 20 juin 2018 ; laquelle a fixé les objectifs de l'opération, établi les modalités de concertation et engagé la procédure de concession d'aménagement.

Le Conseil de territoire a tiré le bilan de la concertation par délibération n°CT2018.6/134 en date du 5 décembre 2018.

Afin de permettre l'attribution de la concession d'aménagement préalablement à la création de la zone d'aménagement concerté et conformément aux dispositions du code de l'urbanisme article L.300-4, le Conseil de territoire a approuvé par délibération n°CT2019.2/036 du 10 avril 2019, les enjeux et objectifs de l'opération, son périmètre d'intervention, son programme et son bilan financier prévisionnel.

La commission d'appel d'offres (CAO) du 12 avril 2019 a attribué la concession d'aménagement de la ZAC de rénovation urbaine du Haut du Mont-Mesly à Créteil Habitat Semic.

L'article L.311-1 du code de l'urbanisme, relatif aux zones d'aménagement concerté, modifié par la loi « JO 2024 », permettant désormais à l'Etat, à ses établissements publics et aux collectivités compétentes d'approuver simultanément la création et la réalisation des ZAC, le dossier de création de la ZAC du Haut du Mont-Mesly est approuvé simultanément au présent dossier de réalisation.

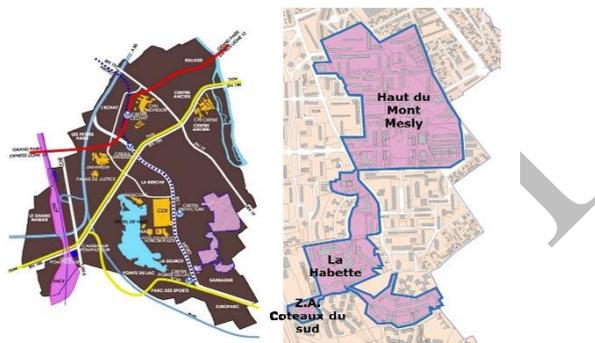
Conformément aux dispositions de l'article R.311-7 du code de l'urbanisme ce dossier comprend :

- Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone ;
- Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone ;
- Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement.

I. PRESENTATION DE LA ZAC

Un Protocole de préfiguration relatif aux projets de rénovation urbaine des communes d'Alfortville et Créteil a été signé le 23 mars 2017 entre l'Etat, l'ANRU, le Conseil départemental du Val de Marne, GPSEA, la ville de Créteil, la ville d'Alfortville, la Caisse des Dépôts et Consignations, et les principaux bailleurs sociaux (LOGIAL, Créteil-Habitat SEMIC et Valophis Habitat).

Celui-ci a inscrit pour Créteil le quartier dénommé *Haut du Mont-Mesly – La Habette – ZA des Coteaux du Sud* en priorité nationale au nouveau programme national de l'ANRU.



Le Haut du Mont-Mesly et les secteurs de la Habette et de la zone d'activités des Coteaux du Sud figurent tous au nouveau programme de renouvellement urbain (NPNRU) comme un seul et même quartier mais il s'agit de trois périmètres distincts. Le présent dossier de réalisation porte uniquement sur la ZAC de rénovation urbaine du Haut du Mont-Mesly.

D'une superficie d'environ 35 hectares, son périmètre, qui sera inscrit dans la convention pluriannuelle de rénovation urbaine à signer avec l'ANRU, correspond au Quartier prioritaire de la Politique de la Ville (QPV) du Haut du Mont-Mesly, élargi à l'emprise foncière de l'actuel groupe scolaire Albert Camus et à celle de l'actuelle MJC Savar. Il est annexé au présent rapport.

Le projet initial inscrit au Protocole prévoyait la restructuration de l'allée du commerce (également incluse dans le périmètre de la ZAC). Cette restructuration fait toujours partie du projet, mais les réflexions autour de la rénovation du sous-secteur Allée du commerce doivent être approfondies et complétées d'études supplémentaires. Le projet de rénovation urbaine de l'Allée du commerce sera intégré à la convention pluriannuelle signée avec l'ANRU et donc à la ZAC au moyen d'un « avenant appelé » qui précisera la programmation et le financement de cette opération.

Quartier emblématique de Créteil à l'identité paysagère remarquable, imaginé par l'architecte Charles-Gustave Stoskopf, le Haut du Mont-Mesly est un quartier à vocation essentiellement résidentielle doté d'équipements publics de qualité et de commerces de proximité et bénéficiant d'un riche tissu associatif.

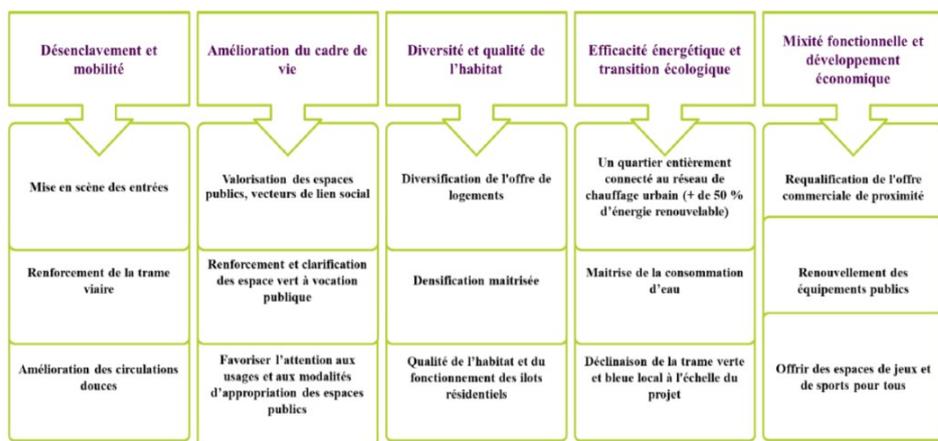
De par sa localisation dans la Ville, il a vocation à demeurer un quartier à dimension d'habitat offrant le panel d'équipements publics de qualité et de commerces de proximité indispensables. Comme de nombreux quartiers constitués de grands ensembles et en raison de la proportion très importante de logements sociaux (plus de 90 %), le Haut du Mont-Mesly est confronté depuis des années à des difficultés urbaines et sociales. Cette situation a engendré une dégradation de l'offre commerciale et de nombreux conflits d'usage dans les espaces extérieurs. Par ailleurs, sa population, jeune et économiquement fragile, souffre d'un taux de chômage supérieur à la moyenne de la commune, avec un phénomène de décrochage scolaire important et un niveau de qualification faible.

Aussi, le projet à mettre en œuvre à travers la ZAC, concerté et co-construit avec les habitants, s'attache à répondre aux enjeux de qualité urbaine et d'équilibre social à travers des objectifs généraux présentés dans la délibération n°CT2018.4/063 du Conseil de Territoire du 20 juin 2018 initiant la ZAC :

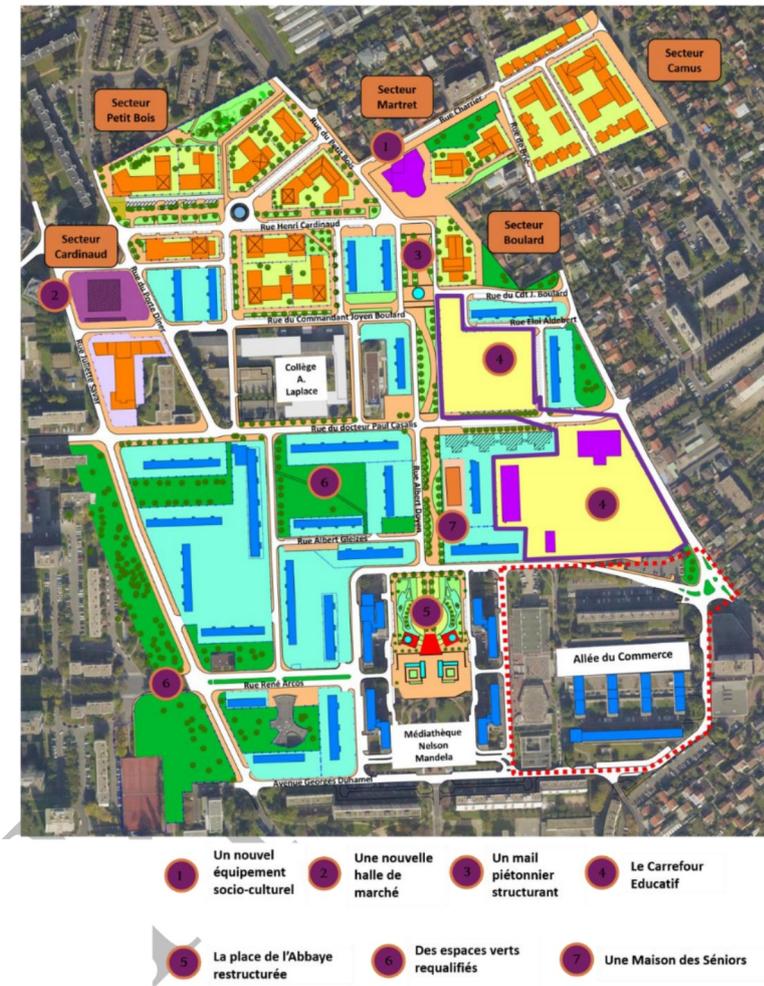
- Une densification maîtrisée de l'habitat au service d'une réelle mixité sociale ;
- L'aménagement des voiries et autres espaces publics pour structurer le quartier, améliorer les déplacements des habitants et proposer un cadre de vie plus agréable et soucieux de la qualité environnementale ;
- La rénovation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

Ces objectifs seront déclinés à travers la mise en œuvre du programme détaillé au II du présent dossier de réalisation.

Présentation générale de la stratégie et des objectifs du projet



PLAN DE MASSE DU PROJET DE RENOVATION URBAINE DU HAUT DU MONT-MESLY



II. PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS A REALISER DANS LA ZONE

Le programme prévisionnel des constructions du projet urbain à réaliser à l'intérieur de la ZAC doit permettre la réalisation d'environ 65 000 m² de surfaces de plancher (SDP), constitués de :

- 55 000 m² environ de SDP logements, répartis entre :
 - Logement locatif social (environ 20% du nombre de logements total) ;
 - Logement en accession libre (environ 30% du nombre de logements total) ;
 - Logement en accession à prix maîtrisé (environ 23% du nombre de logements total) ;
 - Logement en accession très sociale PSLA (environ 7% du nombre de logements total) ;
 - Logement locatif intermédiaire (environ 20% du nombre de logements total) ;
- 500 m² environ de SDP dédiées à des commerces ;
- 9 500 m² environ de SDP d'équipements publics répartis entre :
 - Le marché forain, sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Créteil ;
 - Le carrefour éducatif, sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur ;
 - La maison des seniors, en lieu et place de la Maison Des Solidarités ;
 - Le centre socio-culturel, sous maîtrise d'ouvrage de Grand Paris Sud Est Avenir

III. PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS A REALISER DANS LA ZONE

A) Le programme des équipements publics à réaliser dans la zone

Le programme des équipements publics de la ZAC du Haut du Mont-Mesly est constitué :

- Des équipements publics de superstructure suivants :
 - Un « carrefour éducatif » sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur ;
 - Un équipement socioculturel regroupant la MJC, la Maison des Solidarités et le cinéma La Lucarne, sous maîtrise d'ouvrage de Grand Paris Sud Est Avenir ;
 - Une maison des séniors, cet équipement prenant la place de la Maison des Solidarités, sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Créteil ;
 - La démolition/reconstruction du marché forain avec création d'un parking souterrain, sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Créteil.

- Des équipements publics d'infrastructure suivants :
 - Du mail piétonnier structurant nord/sud, comprenant la reprise, de part et d'autre, des voies de circulation ;
 - Du giratoire Cardinaud ;
 - Du mail Cardinaud ;
 - Voiries pour la desserte du futur îlot d'habitation réalisé sur l'emprise foncière du groupe scolaire Albert Camus ;
 - Autres voiries nouvelles et/ou déviées ;
 - De la nouvelle voie de desserte minute Clavisis (carrefour éducatif) ;
 - De la recomposition des rues Charrier, Brie et du Petit Bois ;
 - De la requalification des rues Glaise et Aldebert ;
 - Des aménagements et des espaces verts suivants :
 - Du square Métivet ;
 - Du parc du Petit Bois ;
 - Des espaces verts Monteilleux ;
 - Du réaménagement de la Place de l'Abbaye ;
 - Des espaces verts du carrefour Savar / Arcos ;
 - De l'aménagement du terrain libéré après la démolition de la MJC Savar ;
 - De l'ensemble des réseaux publics nécessaires à la viabilisation des terrains ;
 - De la signalétique à implanter sur l'ensemble de la zone ;
 - Des fontaines ;
 - Des conteneurs enterrés à installer ;
 - De l'ensemble du mobilier urbain à implanter sur la zone.

EQUIPEMENTS PUBLICS

Les réflexions engagées depuis la signature du Protocole ont mis en avant deux impératifs :

- Rendre attractif le quartier du Mont-Mesly pour attirer une nouvelle population à travers un projet éducatif ambitieux ;
- Mobiliser tous les acteurs et tous les moyens nécessaires à la réussite éducative de tous les enfants.

Le Haut du Mont-Mesly bénéficie de la présence de plusieurs équipements publics dont le rayonnement s'étend au-delà des limites du quartier :

- Une Maison de la Jeunesse et de la Culture, le Cinéma La Lucarne ;
- Une Médiathèque d'intérêt communautaire ;
- Un centre social (la Maison de la Solidarité) ;
- Deux équipements sportifs couverts : le Centre Sportif Casalis et le gymnase du collège Laplace.

Ces nombreux équipements donnent l'opportunité de construire un projet éducatif, culturel et social ambitieux et innovant qui répondra aux deux objectifs précités.

Le projet urbain prévoit ainsi la réalisation de nouveaux équipements qui renforceront l'attractivité du quartier, enrichiront le projet éducatif innovant souhaité et assureront une mixité fonctionnelle :

- **Un carrefour éducatif**, qui offrira une continuité éducative de la crèche au collège et une école ouverte sur le quartier, par la mise à disposition des espaces extérieurs (plateaux sportifs, jardins pédagogiques). Ce projet sera co-construit avec l'ensemble des partenaires, pour un projet ambitieux d'un fonctionnement innovant, par cycle scolaire, dans des espaces modulables ;
- **Un équipement socioculturel**, regroupant la Maison de la Solidarité, la Maison de la Jeunesse et de la Culture et le Cinéma La Lucarne. Cet équipement sera mis en réseau avec les autres équipements culturels, et notamment la médiathèque Nelson Mandela ;
- **La maison des séniors**, à la place de l'actuelle Maison des Solidarités. Cet équipement accueillera un centre de ressources et d'informations pour les personnes âgées et leurs aidants, qui proposera des activités de prévention ou de loisirs et des projets intergénérationnels, en synergie avec les autres équipements publics du quartier ;
- **La reconstruction de la halle du marché forain**. Seul commerce proximité générateur d'animation et de lien social, il valorisera l'entrée du quartier. Le stationnement sera facilité.

La synergie souhaitée entre tous les équipements publics du quartier s'inscrit dans cette volonté d'une plus grande mixité sociale et fonctionnelle dans le Haut du Mont-Mesly.

VOIES ET CIRCULATIONS DOUCES

Voiries routières

Le réseau routier sur Créteil est très développé et comprend : l'autoroute A 86, la nationale RN 406, les départementales RD 19 / RD 86 / RD 1 / RD 2 / RD 6 / RD 60 / RD 30-RD 60.

L'autoroute A 86, la Route Départementale 1 (RD 1) et la Route Départementale 19 (RD 19) sont connectées au réseau local du Haut Mont-Mesly.

Le quartier du Haut Mont-Mesly est desservi par de nombreuses rues secondaires à double sens organisées en réseau maillé globalement orthogonal. Plusieurs de ces axes de dessertes urbaines débouchent sur l'Avenue du Docteur Paul Casalis.

L'avenue du Docteur Paul Casalis et la rue du Général Leclerc (RD 19) sont accompagnées de pistes cyclables.

Le diagnostic réalisé pendant la phase protocole a mis en évidence des dysfonctionnements et des incohérences dans les usages de la trame viaire du quartier.

En effet, des voies publiques sont utilisées à des fins de desserte résidentielle, *a contrario* des voies privées sont devenues au fil du temps des voies circulées d'usage public. Cette situation confuse engendre de réels problèmes de gestion et de sécurité des espaces.

L'enjeu est d'avoir une gestion efficiente des voiries et de leur entretien ainsi qu'une circulation lisible et pratique pour le déplacement à travers le quartier.

Une réorganisation de la trame viaire favorisant des déplacements plus fluides sur l'ensemble du quartier est donc nécessaire.

Le projet prévoit donc :

- **Des transferts de voiries privées dans le domaine public**
 - o Rue Eloi Aldebert
 - o Rue Albert Gleizes
 - o Allée du marché

- **Des transferts de voiries publiques dans le domaine privé** sous réserve de l'accord des propriétaires fonciers
 - o Rue Berhold Mahn

- **La recomposition de certaines voiries en vue de requalifier les entrées de quartier :**
 - o La rue Charrier est prolongée jusqu'à l'avenue du Général Leclerc rendant l'accès à la RN 19 plus lisible et facile ;
 - o La rue Doucet recomposée doit offrir une entrée valorisée par les nouveaux espaces du carrefour éducatif ouverts aux habitants hors temps scolaire.

- **La restructuration de la place de l'Abbaye :** l'objectif est de créer un « nouvel espace public » générateur de lien social, de dynamiques participatives et de nouveaux mouvements d'échanges entre le quartier et le reste de Créteil. La place réaménagée mettra en scène la médiathèque Nelson MANDELA. Rendue plus accessible et plus attractive, sa remarquable dimension constituera un espace majeur pour le Mont-Mesly et pour le territoire cristolien.

- **La réalisation d'un mail structurant :** il désenclavera la place de l'Abbaye et structurera le futur ensemble urbain du quartier du Haut du Mont-Mesly. Ce mail à vocation d'espaces verts, piétons et paysagers, reliera et distribuera les grands équipements du quartier.

Enfin, en matière de stationnement, la mixité à l'îlot des formes urbaines et des statuts permettra d'équilibrer la construction de stationnement en sous-sol et ainsi de végétaliser au maximum les cœurs d'îlot de ce secteur de la Ville-Parc.

La qualité paysagère constitue l'identité du quartier du Mont-Mesly. C'est l'esprit de la « Ville Parc » qui sera préservé et valorisé dans le projet.

Les espaces non bâtis sont donc très présents dans la structure urbaine du haut du Mont-Mesly :

- 84 % d'espaces libres non bâtis
- 30 % d'espaces verts constitués par :
 - Le Petit Bois
 - La Place de l'Abbaye

La majorité des espaces verts se situe sur du foncier privé même si, du fait des usages, ils sont assimilés à de l'espace public par leur perméabilité et leur fréquentation.

Le projet prévoit de clarifier les usages par des résidentialisations douces et en transférant quelques-uns dans le domaine public afin d'en améliorer la gestion et l'entretien.

Par ailleurs, les études menées dans la phase Protocole ont mis en évidence un besoin exprimé par les habitants d'espaces verts publics fédérateurs, adaptés aux usages et à tous les âges.

En conséquence, le projet urbain prévoit :

- **Une réorganisation des espaces verts avec :**
 - Des espaces verts publics type square, qui accueilleront des aires de jeux, de repos ;
 - Des mails et liaisons douces, permettant de qualifier les trajets piétons et participant ainsi à la qualité de vie, l'animation sociale et à la réduction du trafic routier sur les rues de dessertes locales ;
 - Des trames douces qui permettront de connecter les espaces verts entre eux ;
 - Des liaisons entre le Haut du Mont-Mesly et La Habette par un corridor écologique à partir de la rue Juliette Savar ;
 - Un changement de domanialité de certains espaces verts comme le square Metivet ;
- **Une requalification d'espaces verts existant :**
 - Le square du Petit Bois ;
 - L'espace boisé à l'angle de la rue Cardinaud/Saint Exupéry ;
 - Le square de la rue Charrier (Secteur Martret) ;
 - L'espace vert de la rue Doucet et sur la rue Joyen-Boulard ;
- **La création de nouveaux espaces verts**, notamment sur la rue René Arcos ;

Il s'agira, sur chacun des espaces verts :

- De renouveler à long terme la strate arborée ;
- De développer la strate arbustive et d'aménager des continuités.

RESEAUX

Eaux usées et eaux pluviales

Les réseaux d'assainissement sont interdépartementaux (SIAAP), départementaux et communaux et majoritairement de type séparatif.

La Commune de CRETEIL est située à la fois dans les bassins-versants de la Seine et de la Marne.

Les réseaux situés au niveau du Mont-Mesly et plus généralement à l'Est de la RD 1 ont une pente plus marquée hormis ceux situés sur le plateau.

Les eaux pluviales de la partie Ouest trouvent leur exutoire en Seine et celles de la partie Est sont acheminées en Marne ou dans le bras du Chapitre,

Les eaux usées sont collectées et traitées par l'usine d'épuration « Seine Amont » située à Valenton.

La ville de Créteil est raccordée au réseau interconnecté de la société « Eau du Sud Parisien », créée en janvier 1998 par Lyonnaise des Eaux France. Les Cristoliens sont principalement desservis à partir de l'usine de Vigneux-sur-Seine.

La démarche environnementale dans laquelle s'inscrit le projet urbain prévoit :

- La définition d'une stratégie de gestion des eaux pluviales à l'échelle du projet dans son ensemble (point d'infiltration/rétention, rétention à la parcelle ; dimensionnement et débit de fuite) ;
- La limitation des rejets dans les réseaux (dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert intégrés à l'aménagement et au paysage) ;
- La limitation de l'imperméabilisation des sols (infiltration répartie plutôt que concentrée).

Un schéma directeur d'assainissement est en cours d'élaboration sur l'ensemble de la Ville de Créteil. Il intègrera les futurs besoins du quartier. Le projet urbain devra tenir compte de ce schéma directeur et de ses prescriptions.

Chauffage urbain

Il est prévu une extension du réseau de chauffage urbain pour permettre à tous les nouveaux logements d'être raccordés au réseau.

Eclairage public

Le dispositif d'éclairage variera en fonction des types de voies.

GESTION DES DECHETS

La collecte des déchets dans des containers enterrés est développée sur le secteur par Grand Paris Sud Est Avenir. Des bornes d'apport volontaire seront donc installées sur les espaces publics, dans le cadre des résidentialisations, au plus près des cheminements principaux des habitants. Les prescriptions techniques sont annexées au présent dossier de réalisation.

B) Modalités de financement des équipements publics et leur incorporation dans le patrimoine des collectivités

Equipement	Maîtrise d'ouvrage	Financement	Incorporation au patrimoine de
Equipements publics			
Carrefour éducatif	Aménageur	ZAC et Ville	Ville de Créteil
Equipement socio-culturel	GPSEA	GPSEA	GPSEA
Maison des seniors	Ville de Créteil	Ville de Créteil	Ville de Créteil
Démolition / reconstruction du marché forain avec création d'un parking souterrain	Ville de Créteil	Ville de Créteil	Ville de Créteil
Création de voies piétonnes et circulations douces			
Mail piétonnier structurant (comprenant la reprise des voies de circulation de part et d'autre)	Aménageur	ZAC	Ville de Créteil
Mail Cardinaud	Aménageur	ZAC	Ville de Créteil
Requalification du Square Métivet	Aménageur	ZAC	Ville de Créteil
Giratoire Cardinaud	Aménageur	ZAC	Ville de Créteil
Création de voies nouvelles			
Voiries pour la desserte du futur îlot d'habitation réalisé sur l'emprise foncière du groupe scolaire Albert Camus	Aménageur	ZAC	Ville de Créteil
Voiries nouvelles et déviées	Aménageur	ZAC	Ville de Créteil
Nouvelle voie de desserte minute Clavisis (Carrefour Educatif)	Aménageur	ZAC	Ville de Créteil
Requalification et recomposition de voiries existantes			
Rues Charrier, Brie et du Petit Bois	Aménageur	ZAC	Ville de Créteil
Rues Glaise et Aldebert	Aménageur	ZAC	Ville de Créteil
Aménagement paysager et espaces verts			
Réaménagement de la place de l'Abbaye	Aménageur	ZAC	Ville de Créteil
Espaces verts Monteilleux	Aménageur	ZAC	Ville de Créteil
Square Métivet	Aménageur	ZAC	Ville de Créteil
Espaces verts du carrefour Savar/Arcos	Aménageur	ZAC	Ville de Créteil
Parc du Petit Bois	Aménageur	ZAC	Ville de Créteil
Aménagement du terrain libéré après démolition de la MJC Savar	Aménageur	ZAC	Ville de Créteil
Divers			
La signalétique	Aménageur	ZAC	Ville de Créteil
Les Fontaines	Aménageur	ZAC	Ville de Créteil
Conteneurs enterrés	Aménageur	ZAC	GPSEA
Mobilier urbains	Aménageur	ZAC	Ville de Créteil
Réseaux nécessaires à la viabilisation des terrains			
L'ensemble des réseaux publics nécessaires à la viabilisation des terrains	Aménageur	ZAC	GPSEA pour EU/EP/assainissement Ville pour chauffage urbain, éclairage

IV. MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT ECHELONNEES DANS LE TEMPS

Les modalités prévisionnelles de fonctionnement de l'opération de ZAC sont présentées sous la forme d'un bilan financier prévisionnel qui détaille l'échelonnement des dépenses et des recettes dans le temps.

Ce bilan financier a pour objectif d'indiquer les principes de décomposition financière et opérationnelle du projet au regard des grands postes de dépenses et de recettes.

Ces modalités financières peuvent être amenées à évoluer dans le temps.

PROJET

k€ HT	Etat des dépenses et recettes réalisées dans le cadre de l'opération d'aménagement d'aménagement clôturée Grand Projet de Ville (I)	Bilan prévisionnel concession d'aménagement pour la réalisation de la ZAC du Haut du Mont-Mesly (II)	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Au-delà	Ensemble des actions d'aménagement sur le quartier du Haut de Mont-Mesly (I) + (II)
DEPENSES											
I. ACQUISITIONS FONCIERES											
	11 497	2 903	0	0	1 170	1 733	0	0	0	0	14 400
Acquisition foncière - Barre Cardinaud	4 129	0									4 129
Acquisition foncière - Tour Joyen Boulard	1 950	0									1 950
Autres acquisitions foncières réalisées dans le cadre de la CPA du GPV	5 418	0									5 418
Acquisition foncière - Ecole Camus		1 733				1 733					1 733
Acquisition foncière - Terrain des Emouleuses		1 170			1 170						1 170
II. ETUDES PREALABLES	22	448	100	100	100	50	50	48			470
III. MISE EN ETAT DES SOLS	1 468	2 950	0	2 150	0	0	800	0	0	0	4 418
Démolition - désamiantage	1 468	2 950	0	2 150	0	0	800	0	0	0	
IV. TRAVAUX D'AMENAGEMENT	860	28 377	3 336	4 530	4 698	8 284	1 979	2 757	2 383	410	29 237
Travaux VRD et espaces publics	364	26 275	3 089	4 194	4 350	7 670	1 833	2 553	2 207	379	26 639
Honoraires techniques	496	2 102	247	336	348	614	147	204	177	30	2 598
V. BATIMENTS ET EQUIPEMENTS PUBLICS	4 719	27 000	0	0	0	16 200	10 800	0	0	0	31 719
Acquisition de bâtiments réalisées dans le cadre de la CPA du GPV	3 376										3 376
Constructions réalisées dans le cadre de la CPA du GPV	1 343										1 343
Construction carrefour éducatif		25 000				15 000	10 000				25 000
Honoraires techniques		2 000				1 200	800				2 773
VI. FRAIS DIVERS	1 628	1 358	268	514	268	21	21	21	21	21	2 784
Charges locatives, de déménagement et de logement	1 320	985	247	493	247						2 305
Autres frais divers (assurances, contentieux, commercialisation...)	308	373	21	21	21	21	21	21	21	21	478
VII. REMUNERATION AMENAGEUR	1 113	4 409	271	523	446	1 785	937	211	183	51	5 522
VIII. FRAIS FINANCIERS	996	2 000	250	250	250	250	250	250	250	250	2 996
IX. IMPOTS ET TAXES	1 613	500	63	63	63	63	63	63	63	63	2 113
TOTAL DEPENSES	23 916	69 742	4 288	8 130	6 995	28 384	14 900	3 350	2 900	795	93 658
RECETTES											
CHARGES FONCIERES											
	7 940	23 782	400	1 350	7 200	6 000	1 430	7 402	0	0	31 722
Charges foncières	3 626	22 782	0	950	7 000	6 000	1 430	7 402			26 408
Loyers logements	2 202	850	350	350	150						3 052
Loyers commerces	1 378	150	50	50	50						1 528
Remboursements sinistres commerces	734										734
FINANCEMENT DES EQUIPEMENTS PUBLICS	0	32 240	1 897	1 897	2 897	2 897	2 785	16 071	1 897	1 897	32 240
Participation ANRU 35% au carrefour éducatif		11 074						11 074			11 074
Financements Région et Département au carrefour éducatif		3 100						3 100			3 100
Participation des promoteurs au financement du carrefour éducatif		2 888			1 000	1 000	888				2 888
Participation Ville au carrefour éducatif		15 178	1 897	1 897	1 897	1 897	1 897	1 897	1 897	1 897	15 178
AUTRES RECETTES	0	30 428	5 471	1 935	0	1 000	1 926	2 932	0	17 164	30 428
Taxes et participations diverses		5 569				1 000	1 637	2 932			5 569
Participation ANRU 90% aux démolitions Cardinaud et Joyen Boulard		7 696	5 471	1 935	0	0	289	0	0	0	7 696
Participation ANRU 50% au défruit aménagement périmètre ANRU		8 582									8 582
Participation SPSEA au défruit aménagement périmètre ANRU		9 582									9 582
TOTAL RECETTES	7 940	86 450	7 768	5 182	10 097	9 897	6 141	26 405	1 897	19 061	94 390
RESULTAT DE L'OPERATION	-15 976	16 708	3 481	-2 948	3 103	-18 487	-8 759	23 055	-1 003	18 266	732
FINANCEMENT DE L'OPERATION											
Encassements	15 976	0									3 273
Encours de la dette souscrite dans le cadre de la CPA du GPV	12 703										12 703
Financement par le concédant du besoin en trésorerie résiduel hérité de la CPA	3 273										3 273
Décaissements	0	15 976	15 976								3 273
Remboursement des annuités de la dette souscrite dans le cadre de la CPA du GPV		12 703	12 703								12 703
Mise à la charge de l'aménageur du besoin en trésorerie résiduel hérité de la CPA du GPV		3 273	3 273								3 273
Montant des engagements financiers à reprendre par le concessionnaire	15 976	-15 976	-15 976	0	0	0	0	0	0	0	0
Participation du concédant pour l'équilibre final de l'opération	0	0									0
Equilibre final de l'opération	0	732	-12 495	-2 948	3 103	-18 487	-8 759	23 055	-1 003	18 266	732

ZAC de

V. ACCORD DES COLLECTIVITES SUR LA REPRISE DES EQUIPEMENTS PUBLICS

En cours d'obtention

PROJET

PROJET

PRESCRIPTIONS TECHNIQUES POUR LA POSE DE CONTENEURS ENTERRES

NB : pour tout projet d'aménagement, des réunions de concertation avec GPSEA, notamment le service environnement, et l'aménageur sont à programmer en amont du projet pour finaliser les solutions retenues compte tenu de la particularité des programmes envisagés.

Dimensions de l'équipement

- Emprise au sol (surface plate-forme piéton) : 2,6 m²
- Cuvelage béton (5 m³)
- Largeur : 1 665 mm
- Hauteur : 2 780 mm
- Poids : 5 tonnes

Dimensionnement/fréquence de collecte

- Résiduels : 1 conteneur de 5 m³ pour 60 logements - 2 collectes hebdomadaire
- Emballages / papiers : 1 conteneur 5 m³ pour 90 logements - 1 collecte hebdomadaire
- Verre : 1 conteneur 3 m³ pour 135 logements - 1 collecte mensuelle

Accessibilité

- Dimension du véhicule de collecte
 - Longueur : 10,5 m
 - Largeur : 2,6 m
 - Hauteur : 3,8 m
 - Rayon de giration : 10 m
- Circulation
 - Accès en marche avant uniquement : aucune marche arrière
 - Voie en impasse : aire retournement obligatoire
- De préférence sur domaine privé dans l'enceinte de la résidence : le cas échéant, fournir les moyens d'accès.

Préconisations d'implantation

- Sous-sol exempt de réseau souterrain
- Eviter de laisser un cheminement piéton entre les bornes et la voie de circulation (condition de sécurité lors de la collecte)
- Largeur minimum de 1,4 m pour le cheminement piéton
- Distance maximal de 3 m entre le point d'accroche du conteneur et le camion de collecte
- Création d'un emplacement réservé pour le véhicule de collecte afin de libérer la circulation.
- Aucun obstacle vertical à moins de 2 m, par exemple : façade, mur, lampadaire, borne incendie, etc ...
- Aucune place de stationnement à moins de 1,5 m.
- Aménagement anti-stationnement pour éviter tout véhicule chevauchant la plate-forme ou en double-file, ceci entraînant une impossibilité de collecte.
- Aucun obstacle au-dessus des conteneurs à moins de 10 m : câble électrique, arbres, etc ...
- Limiter la présence d'arbres à proximité : élagage fréquent nécessaire.

Finitions

- Revêtement du sol à 1 cm en dessous de la partie haute du cadre supérieur métallique : nous préconisons la pose de bordure (type granit) pour une finition parfaite.
- La finition au sol doit être effectuée au plus près du cadre métallique, ne pas laisser d'espace si possible.

Locaux encombrants avec pré-tri

En cas de réhabilitation, les locaux accueillant les bacs roulants sont transformés en locaux de pré-tri des encombrants, dans les conditions suivantes :

- local en rdc avec accès extérieur direct, distance maximum de 5 m du véhicule de collecte
- accessible par transpalette
- rampe d'accès au local < 6%, sans marche ni seuil
- largeur portes et couloirs au minimum de 1 m
- hauteur portes et plafond au minimum de 2,2 m
- surface de 12 m² au minimum

Dans le cadre de projets neufs, il est indispensable de prévoir des locaux pré-tri des encombrants dans le projet selon les mêmes prescriptions.