

COMMUNE DE CRETEIL – LE HAUT DU MONT-MESLY



**SECTEURS PETIT-BOIS
ET CARDINAUD**

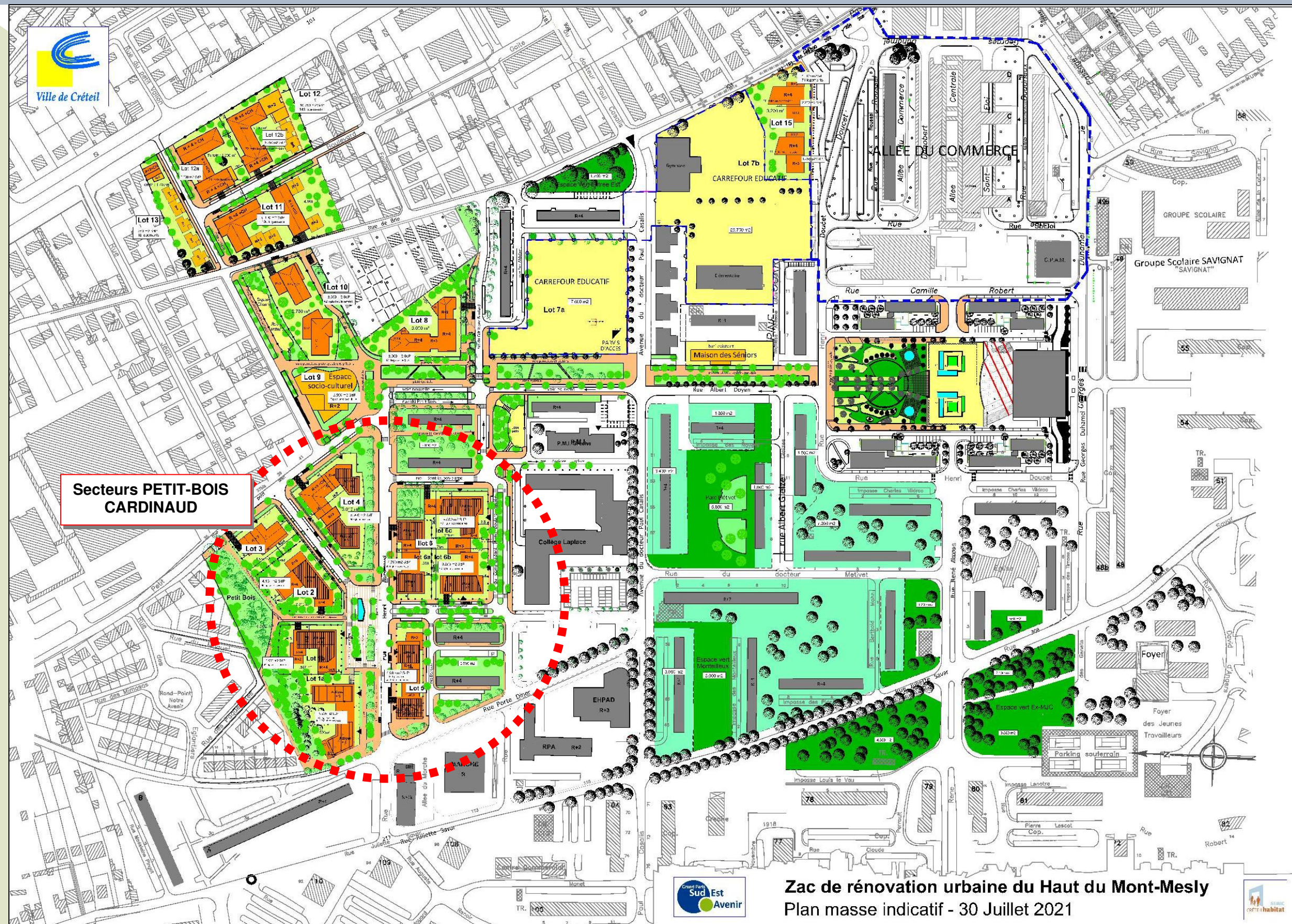
FICHE DU LOT 1A

JUIN 2021



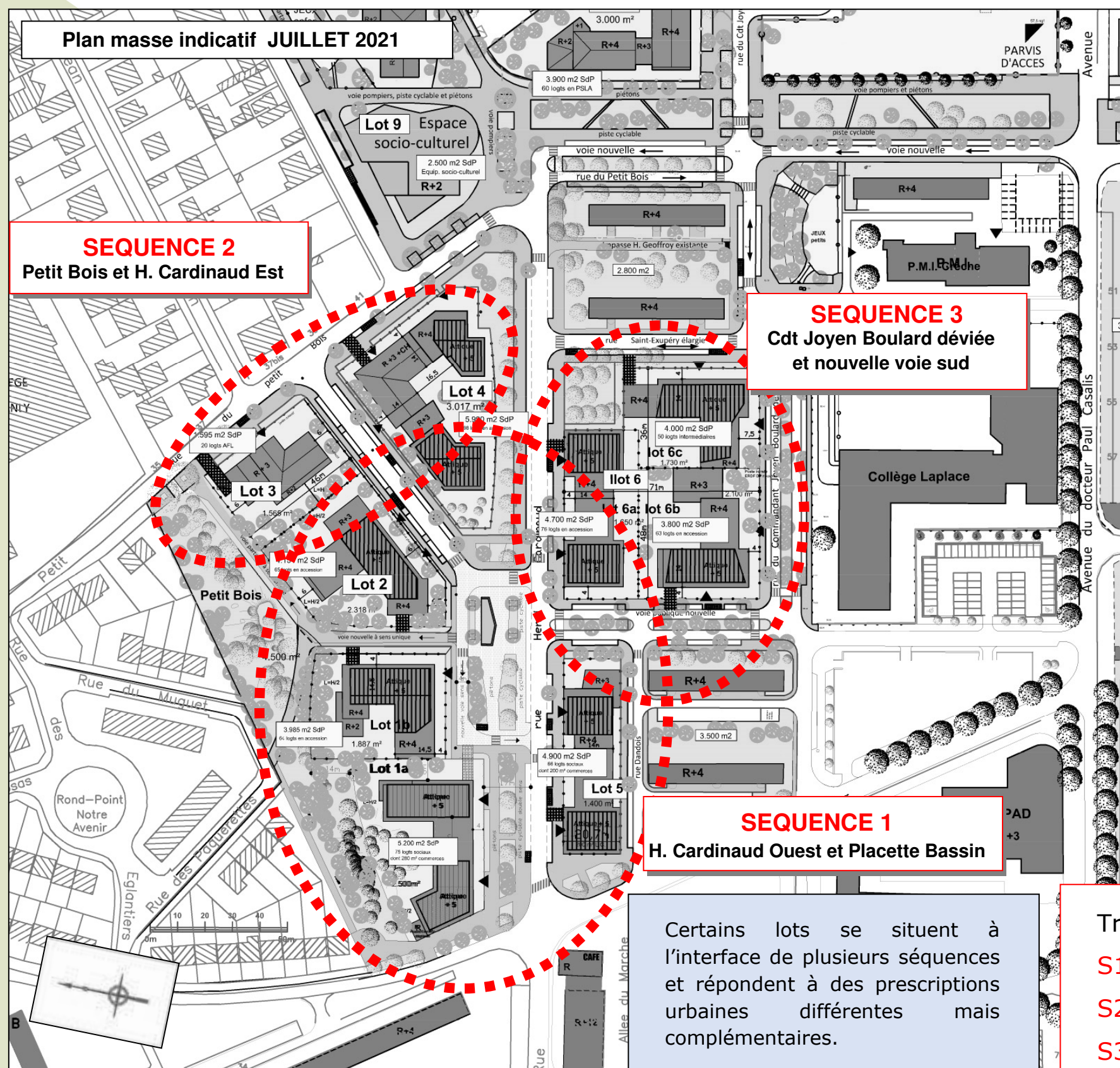
PRESENTATION GENERALE

LA ZAC DE RENOVATION URBAINE DU HAUT DU MONT-MESLY



Les aménagements sont dessinés à titre indicatifs

REPERAGES DES SEQUENCES URBAINES



Situé dans la partie nord du NPNRU du Haut Mont-Mesly, le projet propose de réaliser sur plus de 4 hectares une nouvelle ambiance urbaine en lien avec les quartiers pavillonnaires et le grand-ensemble d'habitations collectives.

L'ensemble se compose de 5 îlots : 9 lots qui représentent un ensemble d'environ 600 logements soit 37.000 m² SdP.

L'enjeu de la composition urbaine nouvelle sera d'assurer un lien cohérent avec le tissu existant en s'appuyant sur des architectures contemporaines s'harmonisant entre-elles.

Cette homogénéité permettra la création d'une identité particulière.

Elle se retrouvera notamment dans les gabarits R+4 avec leurs attiques ponctuels à R+5 couverts de toitures à pentes, ainsi que dans les tons et les matériaux. Les vocabulaires architecturaux utilisés dialogueront simultanément avec les immeubles « barres » et les pavillons voisins.

Les nombreux espaces extérieurs publics tisseront le lien paysager entre les résidences nouvelles et actuelles.

Pour cela, une charte paysagère a été réalisée par l'agence Péna paysages sur les 35 hectares de la ZAC afin de créer une cohérence sur l'ensemble du Haut du Mont-Mesly.

Trois séquences urbaines se distinguent :

S1 - Henri Cardinaud Ouest et Placette Bassin

S2 - Petit Bois et Henri Cardinaud Est

S3 – Cdt Joyen Boulard déviée et Nouvelle voie sud

Certains lots se situent à l'interface de plusieurs séquences et répondent à des prescriptions urbaines différentes mais complémentaires.

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

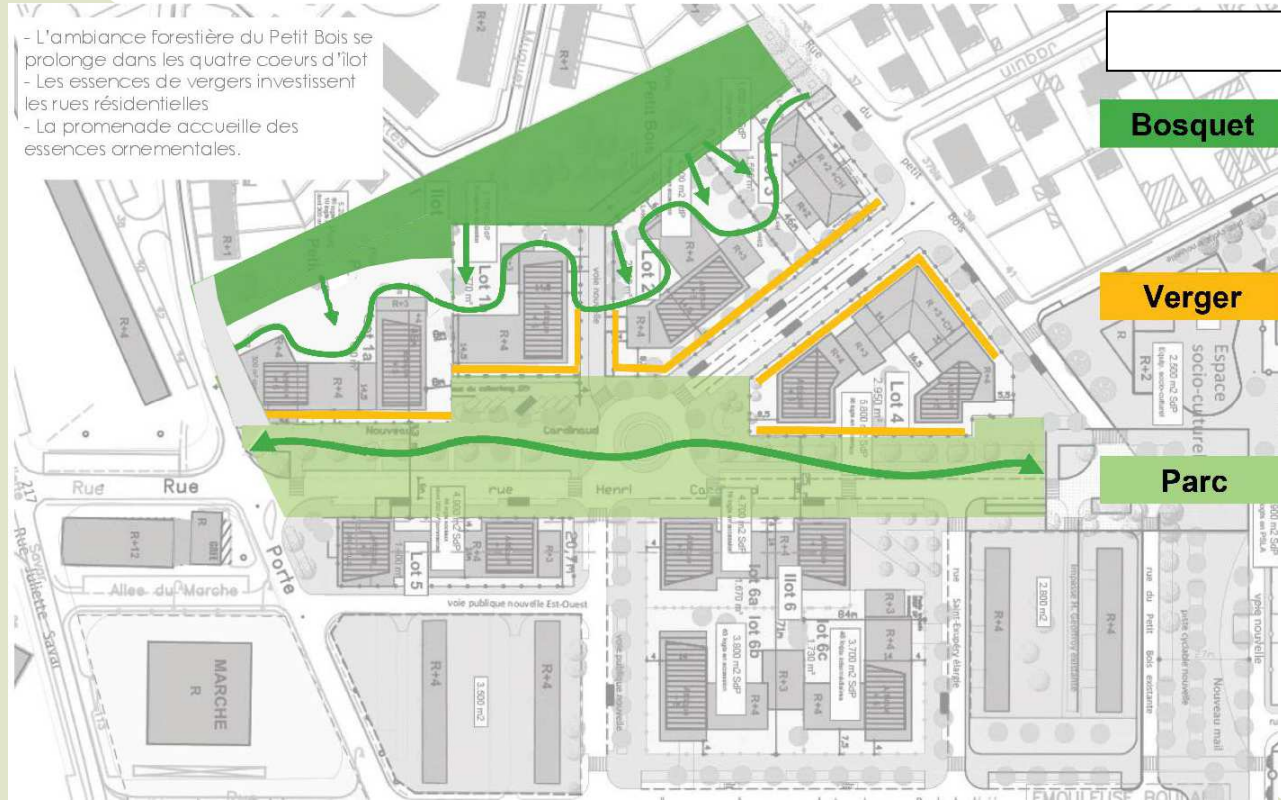
Lot 6c : 4.000 m² SdP - 50 logements

Les aménagements sont dessinés à titre indicatifs.

AMBIANCES URBAINES ET PRINCIPES ARCHITECTURAUX



LES AMBIANCES PAYSAGERES



Stratégie paysagère – les concepts

Bosquet

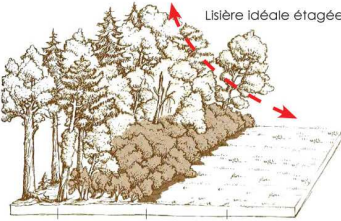
Prolongement de la forêt dans les coeurs d'îlot.

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.



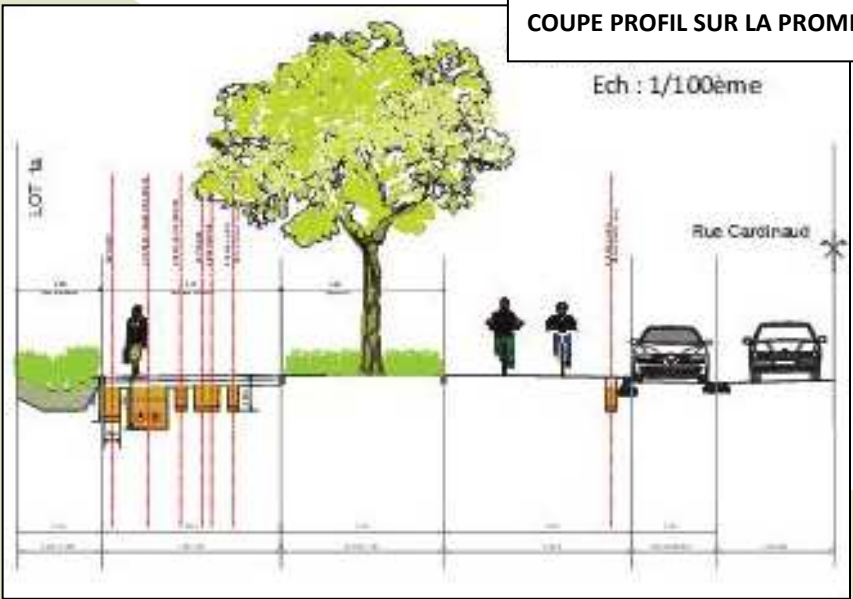
Schéma d'organisation des espaces publics



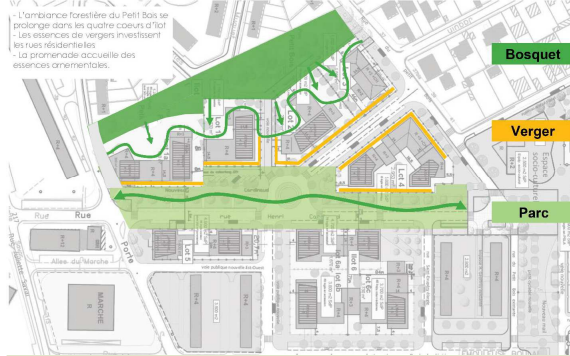
Péna Paysages Charte paysagère pour le NPNRU du Haut du Mont-Mesly

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 sylvestris
- 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
- Cruciat 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

Charte 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 :

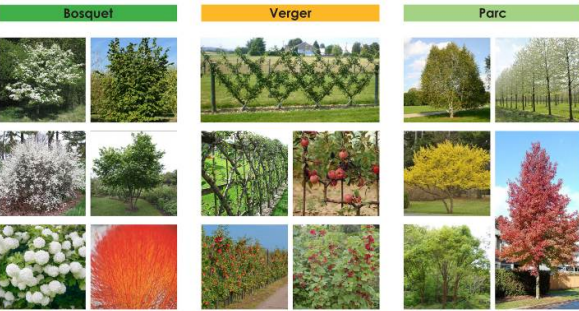
- Mentha aquatica
- Cardamine pratensis
- Lythrum salicaria
- Iris pseudacorus
- Butomus umbellatus
- Myosotis palustris

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



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

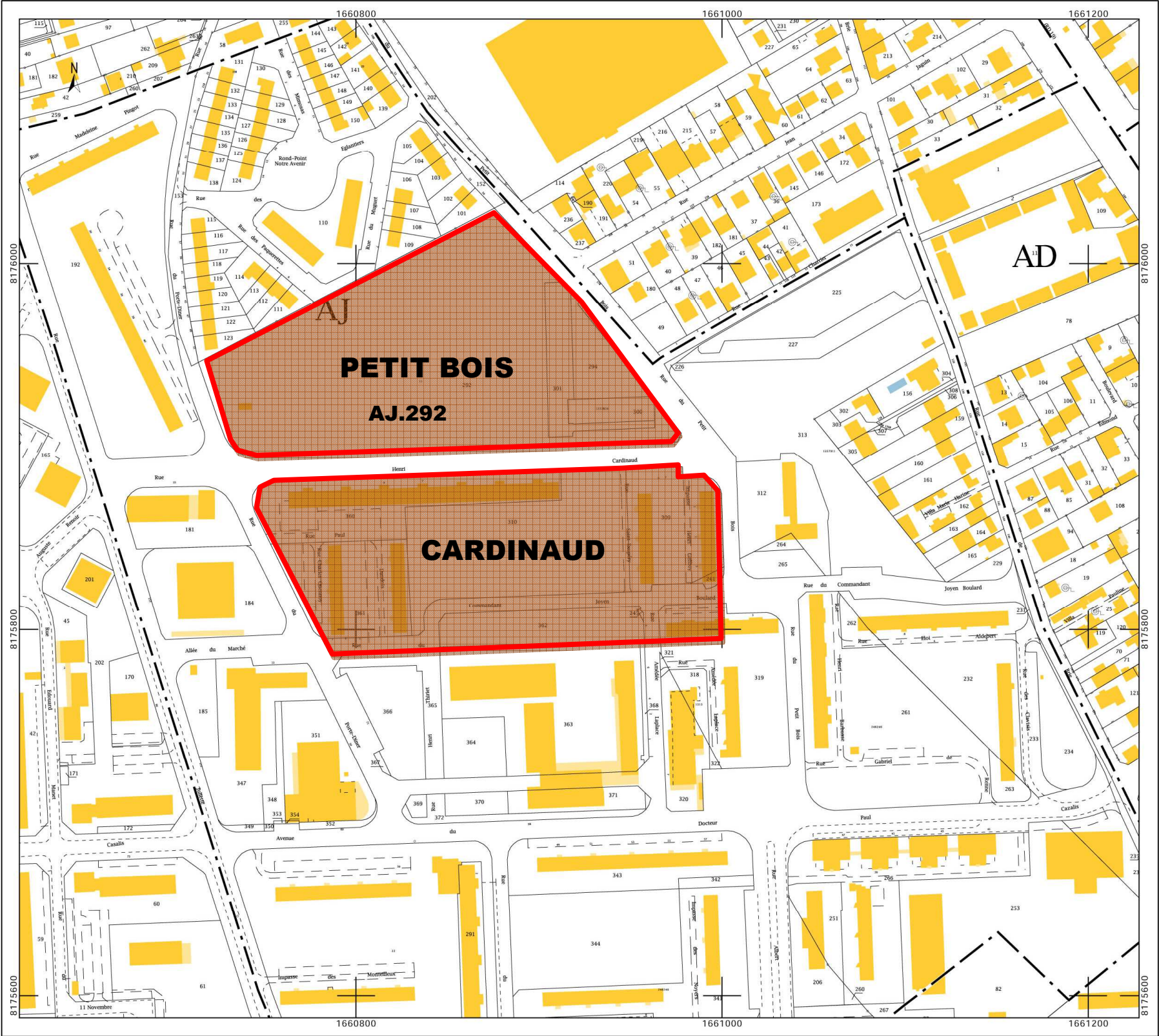
Date d'édition : 03/02/2020
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49

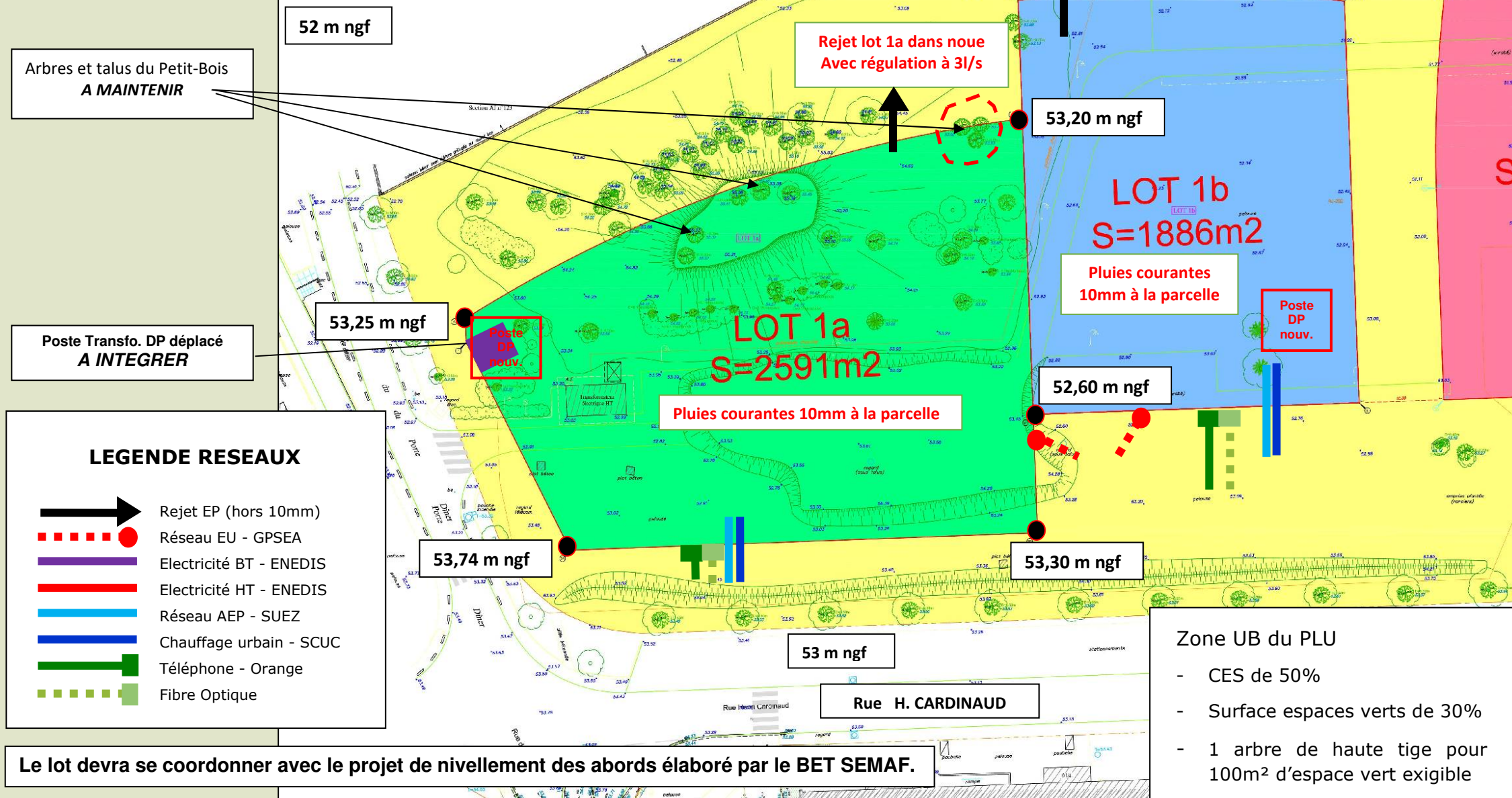
Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le
centre des impôts foncier suivant :
CDIF de CRETEIL
CADASTRE Centre des Finances Publiques
94000
94000 CRETEIL
tél. 01 43 99 65 79 -fax
cdif.creteil@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

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



FOND DE PLAN DE DECOUPAGE DE LOT – GEOMETRE TTGE - AOUT 2021



L'ilot 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.

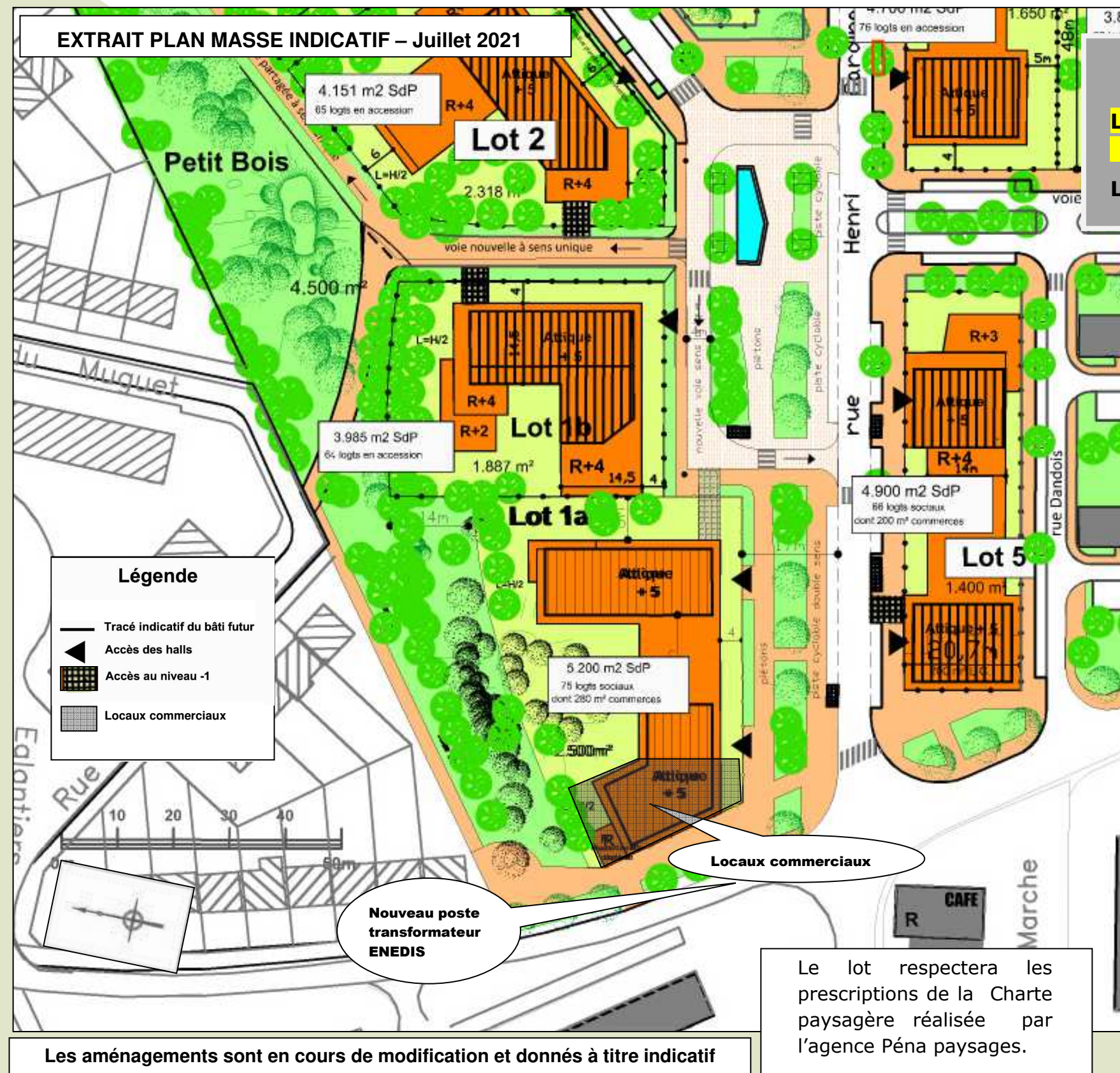
Au nord du lot 1a, **l'espace boisé** est à préserver au maximum.

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'ilot « bois habité » avec des clôtures transparente, au sud et à l'Est, les rues résidentielles sont bordées de vergers en port libre ou palissé. 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.

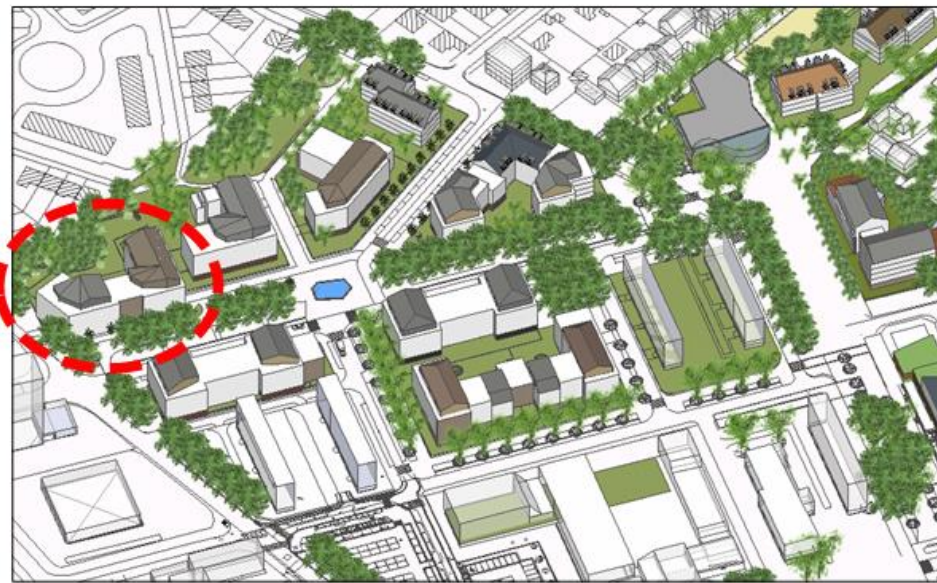
Aucun jardin privé ne pourra être disposé contre la clôture périphérique de la résidence où sera aménagé une bande d'espace vert de 2m minimum qui recevra un traitement paysager de qualité (cf. cahier des prescriptions).

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 (CPAUPE) de Janvier 2020.

VUE GENERALE DES SECTEURS PETIT BOIS et CARDINAUD



VUE OUEST



VUE EST



VUE SUD

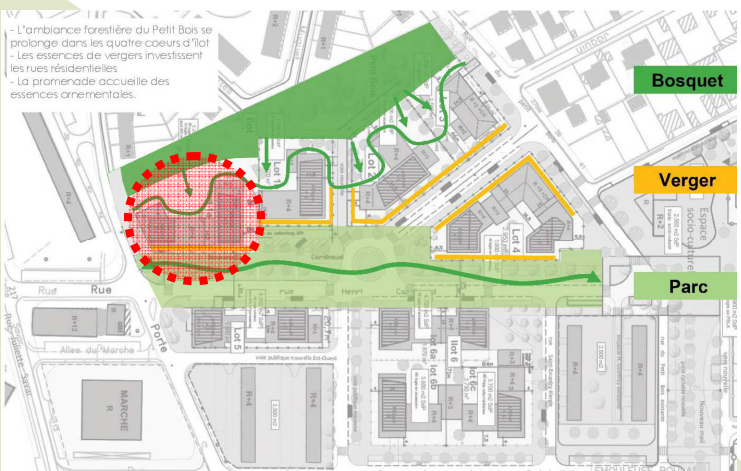


Le gabarit est de 5 niveaux (R+4) avec 2 attiques limités à un niveau.

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 +ou- 2m.

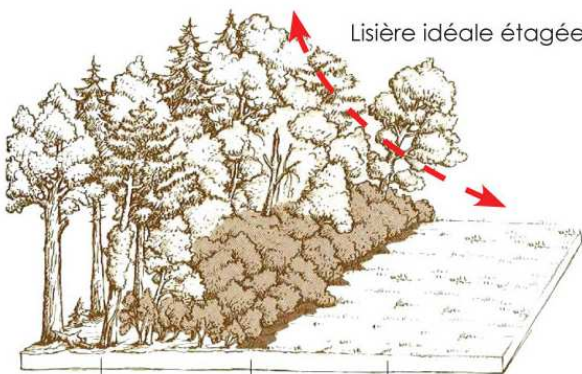


Le Lot 1a s'ouvre sur trois espaces publics : au sud sur la rue Cardinaud, au nord sur l'espace boisé et à l'ouest la rue du Porte-Diner.

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 »

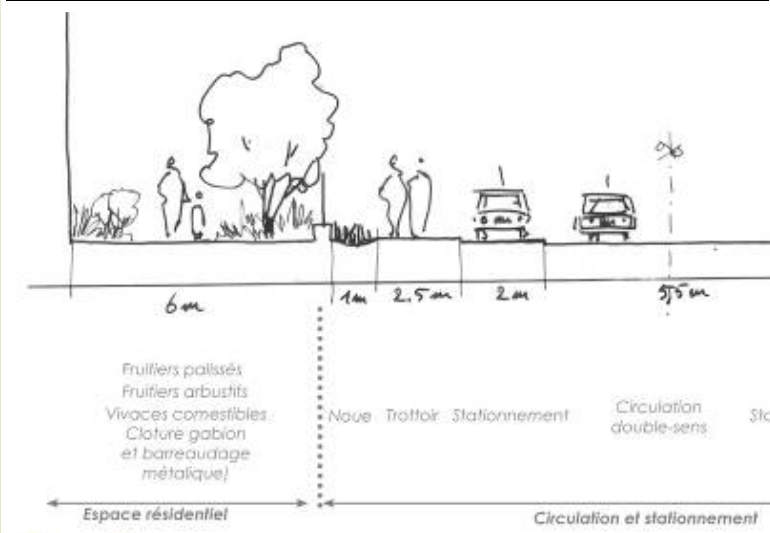


Pour le lot 1a au nord sur le Petit Bois, en raison de sa disposition en travers de la butte existante et de son éloignement du cheminement public, la clôture pourra être en treillis soudé plastifié type Orsogril ou équivalent toute hauteur en RAL 7010.

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.

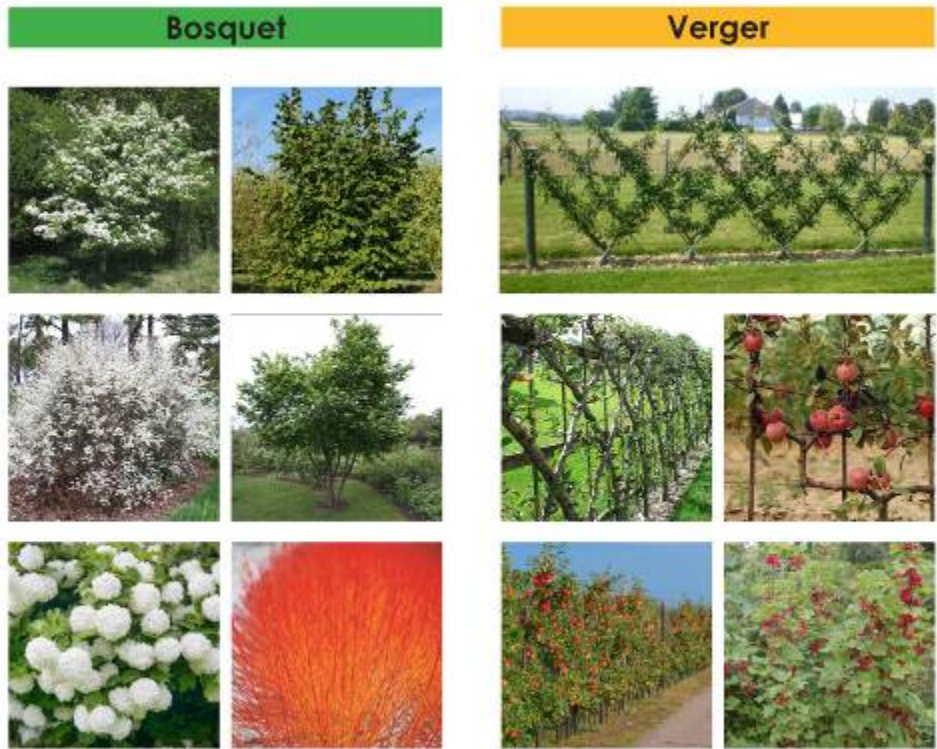
La matrice sera suivant les modèles Cheyenne ou Steinwald chez Reckli.

Illustration du principe du « Verger »



ECHANTILLON DE LA PALETTE VEGETALE

ARBORE/ ARBUSTIF



VIVACES/ GRAMINEES

