



SOMMAIRE

(Liste des pièces jointes en page 4)

1. PRESENTATION DE L'ENQUETE	7
1.1. OBJET DE L'ENQUETE	8
1.2. LE PROJET DE MODIFICATION DU PLU DE CRETEIL MIS A L'ENQUETE	8
1.3. DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	12
1.4. MODALITES D'ORGANISATION DE L'ENQUETE	12
2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE	14
2.1. EXAMEN DU DOSSIER D'ENQUETE	15
2.1.1. <i>Composition du dossier d'enquête relatif à la modification du P.L.U. de Créteil</i> <i>(Cf. Pièce jointe 3)</i>	15
2.1.2. <i>Documents complémentaires demandés mis à la disposition du commissaire</i> <i>enquêteur et/ou du public durant l'enquête</i>	15
2.2. ENTRETIEN AVEC LES PERSONNES EN CHARGE DU DOSSIER DE MODIFICATION DU PLU DE LA VILLE DE CRETEIL.....	15
2.3. VISITE DE LA COMMUNE DE CRETEIL	15
2.4. PUBLICITE DE L'ENQUETE	15
2.4.1. <i>La publicité légale</i>	16
2.4.1.1. Les avis dans les journaux	16
2.4.1.2. La mise en place de l'affichage légal en mairie	16
2.4.2. <i>Les autres formes de publicité</i>	16
2.5. DEROULEMENT DES PERMANENCES	16
2.6. EXAMEN DE LA PROCEDURE DE L'ENQUETE	16
2.7. CONCERTATION	17
2.7.1. <i>Organisation de la concertation</i>	17
2.7.2. <i>Bilan de la concertation</i>	17
2.8. FORMALITES DE FIN D'ENQUETE	18
2.8.1. <i>Recueil des observations recueillies en fin d'enquête</i>	18
2.8.2. <i>Communication des observations recueillies en fin d'enquête</i>	18
2.8.3. <i>Mémoire en réponse</i>	18
3. EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	19
3.1. LES OBSERVATIONS ET COURRIERS RECUEILLIS AU COURS DE L'ENQUETE.	20
3.2. EXAMEN DES OBSERVATIONS ET COURRIERS RECUEILLIS AU COURS DE L'ENQUETE.	20
4. APPRECIATION DU PROJET DE MODIFICATION DU P.L.U. DE CRETEIL	21
4.1. AVIS DE LA MRAE	22
4.1.1. <i>Avis du GPSEA</i>	22
4.1.2. <i>Appréciations du commissaire enquêteur</i>	23
4.2. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES :	23
4.2.1. <i>Avis de la CCI Val-de-Marne</i>	23
4.2.1.1. Avis du GPSEA :	23
4.2.1.2. Appréciations du commissaire enquêteur :	23
4.2.2. <i>Avis de la Chambre d'Agriculture de Région Ile-de-France</i>	23
4.2.2.1. Avis du GPSEA :	23
4.2.2.2. Appréciations du commissaire enquêteur :	23
4.2.3. <i>Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat Ile-de-France</i>	23
4.2.3.1. Avis du GPSEA :	23
4.2.3.2. Appréciations du commissaire enquêteur :	23
4.2.4. <i>Avis du département du Val-de-Marne</i>	23

4.2.4.1.	Avis du GPSEA :	24
4.2.4.2.	Appréciations du commissaire enquêteur :	24
4.2.5.	<i>Avis de la ville de Choisy-le-Roi.....</i>	24
4.2.5.1.	Avis du GPSEA :	24
4.2.5.2.	Appréciations du commissaire enquêteur :	24
4.2.6.	<i>Avis du syndicat Marne Vive</i>	24
4.2.6.1.	Avis du GPSEA :	25
4.2.6.2.	Appréciations du commissaire enquêteur :	28
4.3.	OBSERVATIONS RECUEILLIES EN FIN D'ENQUETE :	28
4.3.1.	<i>Observation N°1 du registre papier de la mairie de Créteil.....</i>	28
4.3.1.1.	Avis du GPSEA :	28
4.3.1.2.	Appréciations du commissaire enquêteur :	29
4.3.1.3.	Avis du GPSEA :	30
4.3.1.4.	Appréciations du commissaire enquêteur :	30
4.3.2.	<i>Observation N°2 du registre papier de la mairie de Créteil.....</i>	31
4.3.2.1.	Avis du GPSEA :	32
4.3.2.2.	Appréciations du commissaire enquêteur :	33
4.3.3.	<i>Observation N°3 du registre papier de la mairie de Créteil.....</i>	33
4.3.3.1.	Avis du GPSEA :	35
4.3.3.2.	Appréciations du commissaire enquêteur :	35
4.3.4.	<i>Observation N°4 du registre papier de la mairie de Créteil.....</i>	35
4.3.4.1.	Avis du GPSEA :	38
4.3.4.2.	Appréciations du commissaire enquêteur :	38
4.3.5.	<i>Courriel N°1 du registre électronique.....</i>	38
4.3.5.1.	Avis du GPSEA :	39
4.3.5.2.	Appréciations du commissaire enquêteur :	39
4.3.6.	<i>Courriel N°2 du registre électronique.....</i>	39
4.3.6.1.	Avis du GPSEA :	39
4.3.6.2.	Appréciations du commissaire enquêteur :	39
4.3.7.	<i>Courriel N°3 du registre électronique.....</i>	40
4.3.7.1.	Avis du GPSEA :	40
4.3.7.2.	Appréciations du commissaire enquêteur :	40
4.3.8.	<i>Courriel N°4 du registre électronique.....</i>	40
4.3.8.1.	Avis du GPSEA :	40
4.3.8.2.	Appréciations du commissaire enquêteur :	41
4.3.9.	<i>Courriel N°5 du registre électronique.....</i>	41
4.3.9.1.	Avis du GPSEA :	43
4.3.9.2.	Appréciations du commissaire enquêteur :	43
4.3.10.	<i>Courriel N°6 du registre électronique.....</i>	44
4.3.10.1.	Avis du GPSEA :	44
4.3.10.2.	Appréciations du commissaire enquêteur :	44
4.3.11.	<i>Courriel N°7 du registre électronique.....</i>	44
4.3.11.1.	Avis du GPSEA :	44
4.3.11.2.	Appréciations du commissaire enquêteur :	44
4.3.12.	<i>Courriel N°8 du registre électronique.....</i>	44
4.3.12.1.	Avis du GPSEA :	44
4.3.12.2.	Appréciations du commissaire enquêteur :	46
4.3.13.	<i>Courriel N°9 du registre électronique.....</i>	46
4.3.13.1.	Avis du GPSEA :	46
4.3.13.2.	Appréciations du commissaire enquêteur :	47
4.3.14.	<i>Courriel N°10 du registre électronique.....</i>	48
4.3.14.1.	Avis du GPSEA :	50
4.3.14.2.	Appréciations du commissaire enquêteur :	50
4.3.15.	<i>Courriel N°11 du registre électronique.....</i>	50
4.3.15.1.	Avis du GPSEA :	52
4.3.15.2.	Appréciations du commissaire enquêteur :	52
4.4.	QUESTIONS COMPLEMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	52
4.4.1.	<i>Question complémentaire N°1.....</i>	52
4.4.1.1.	Avis du GPSEA :	53
4.4.1.2.	Appréciations du commissaire enquêteur :	53
4.4.2.	<i>Question complémentaire N°2.....</i>	53
4.4.2.1.	Réponses de GPSEA :	53
4.4.2.2.	Appréciations du commissaire enquêteur :	53
4.4.3.	<i>Question complémentaire N°3.....</i>	53

4.4.3.1.	Avis du GPSEA :	54
4.4.3.2.	Appréciations du commissaire enquêteur :	54
5.	AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET DE MODIFICATION DU P.L.U. DE CRETEIL	55
5.1.	OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE DE MODIFICATION DU PLU DE CRETEIL.....	56
5.2.	LE PROJET DE MODIFICATION DU PLU DE CRETEIL.....	56
5.3.	CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE	59
5.4.	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	60
5.4.1.	<i>Sur le déroulement de l'enquête publique.....</i>	<i>60</i>
5.4.2.	<i>Sur la réalisation du projet de modification lui-même.....</i>	<i>60</i>
5.5.	CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET DE MODIFICATION DU PLU DE CRETEIL	61



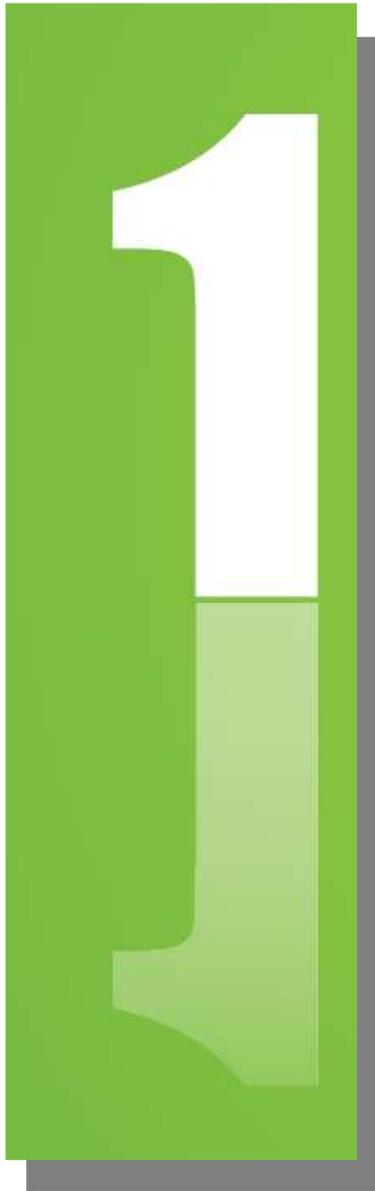


Liste des pièces jointes

- Pièce 1** : Décision N° E22000099/77 du 7 décembre 2022 du premier vice-président du Tribunal Administratif de Melun désignant M. Jean Pierre CHAULET pour : « *procéder à une enquête publique ayant pour objet la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Créteil (94000)* » ;
- Pièce 2** : Arrêté N° AP2023-002 du président de Grand Paris Sud-est Avenir du 3 février 2023 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique sur la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Créteil ;
- Pièce 3** : Dossier soumis à l'enquête portant sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de Créteil ;
- Pièce 4** : Copies des insertions dans les journaux annonçant l'enquête relative à la modification du PLU de Créteil ;
- Pièce 5** : Affiche annonçant l'enquête apposée en mairie de Créteil et sur les panneaux d'affichage de la commune ;
- Pièce 6** : Photo de l'affiche prises par le commissaire enquêteur au cours de ses permanences ;
- Pièce 7** : Copie d'écran du lien du site Internet de la ville de Créteil permettant d'accéder au dossier complet de l'enquête, à l'arrêté d'organisation de l'enquête et aux avis des PPA ;
- Pièce 8** : Copie d'écran du lien du site internet du GPSEA permettant d'accéder au dossier complet de l'enquête, à l'arrêté d'organisation de l'enquête et aux avis des PPA ;
- Pièce 9** : Copie d'écran annonçant la concertation sur le site internet de la ville de Créteil ;
- Pièce 10** : Copie d'écran permettant d'accéder au dossier de concertation disponible sur le site internet de la ville de Créteil ;
- Pièce 11** : Bilan de la concertation menée par la ville de Créteil sur la concertation relative à la modification du PLU de Créteil ;
- Pièce 12** : Registres papier déposés en mairie de Créteil et au siège du GPSEA recueillis à l'issue de l'enquête ;
- Pièce 13** : Procès-verbal de synthèse remis le 17 avril 2023 à la représentante du GPSEA ;

- Pièce 14** : Mémoire en réponse du GPSEA remis le 6 mai 2023 au commissaire enquêteur ;
- Pièce 15** : Dépliant relatif au projet de construction d'une tour de 107,5 mètres dénommée « L'arbre de vie ».





**PRESENTATION
DE L'ENQUÊTE**

1.1. Objet de l'enquête

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé le 4 octobre 2004 par délibération du Conseil Municipal de Créteil, puis :

- révisé par délibération du Conseil Municipal n°2007.2-2.003 du 26/03/2007,
- modifié par délibération du Conseil Municipal n°2008-1-2.002 du 04/02/2008,
- mis à jour par arrêté du Maire n°1295 du 26/03/2008,
- modifié par délibération du Conseil Municipal n° D2009.1-2.001 du 02/02/2009,
- modifié par délibération du Conseil Municipal n°D2010.6-2.043 du 06/12/2010,
- modifié par délibérations du Conseil Municipal n°D2012.2-2.002, n°D2012.2-2.003 du 26/03/2012,
- modifié par délibération du Conseil Municipal n°D2013.5-2.023 du 08/12/2013,
- révisé par délibération du Conseil Municipal n°D2013.5-2.024 du 08/12/2013,
- modifié par délibération du Conseil Municipal n°D2014-9-2.043 du 08/12/2014,
- modifié par délibération du Conseil Municipal n°D2015-4-2-021 du 29/06/2015,
- modifié par délibération du Conseil de Territoire n° CT2017.4/061-1 du 21/06/2017,
- modifié par délibération du Conseil de Territoire n° CT2017.4/061-2 du 21/06/2017,
- mis à jour par arrêté du Président de l'Etablissement public territorial n°AP2018-019 du 04/09/2018,
- modifié par délibération du Conseil de Territoire n°CT2018.5/098-2 du 26/09/2018,
- mis à jour par arrêté du Président de l'Etablissement public territorial n°AP2018-021 du 28/09/2018,
- modifié par délibération du Conseil de Territoire n° CT2019.3/075-1 du 19/06/2019,- mis à jour par arrêté du Président de l'Etablissement public territorial n°AP2019-043 du 05/12/2019,
- modifié par délibération du Conseil de Territoire n° CT2020.5/080-1 du 02/12/2020,
- modifié par délibération du Conseil de Territoire n° CT2022.5/084 du 14/12/2022,

Depuis le 1er janvier 2016, la commune de Créteil a intégré la nouvelle intercommunalité, l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir, GPSEA, compétente en matière de plans locaux d'urbanisme.

L'arrêté du Président de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir n°AP2022-059 du 21 novembre 2022 a lancé la procédure de mise en œuvre de la modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Créteil.

1.2. Le projet de modification du PLU de Créteil mis à l'enquête

La modification principale porte sur l'ajout d'un périmètre de secteur de plan masse (n°21) intitulé « Îlot Jacquard » sur la zone UAb située dans le quartier de l'Échât le long de l'avenue du Général de Gaulle et la voie Jacquard, et qui correspond au site de projet immobilier de « l'Arbre de Vie ».

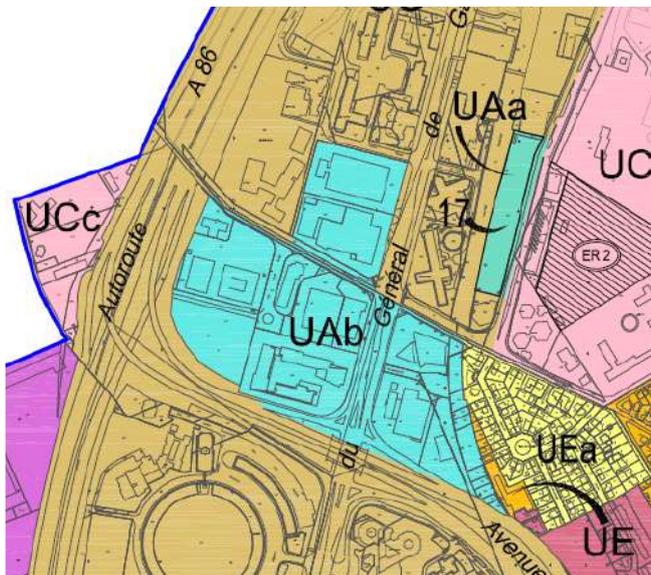
En sus des règles de la zone UA et du secteur UAb qui s'appliquent, il s'agit ici d'instaurer des règles de construction spécifiques à ce secteur (implantation des constructions, emprises, hauteurs, prospects, ...) représentées graphiquement en trois dimensions.

Cela permettra à la commune d'encadrer ainsi ce projet d'envergure, au regard de dispositions urbanistiques et architecturales.

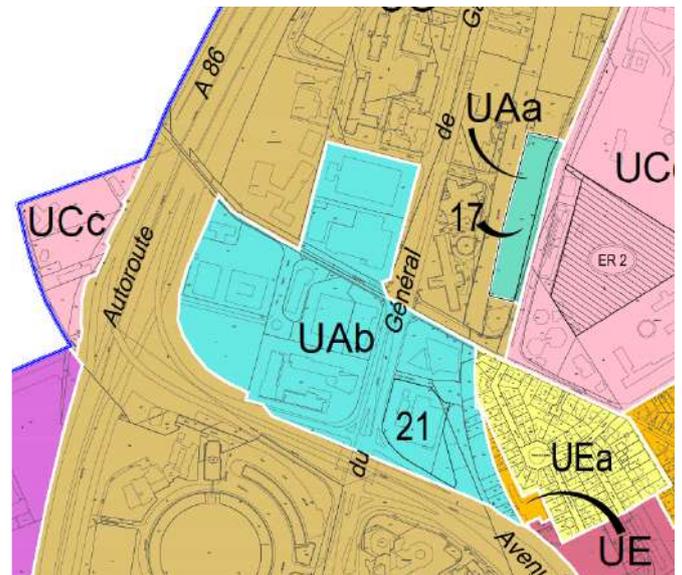
Ce plan masse instaure des hauteurs, des distances et des vocations par ilots pour encadrer le futur programme mixte de bureaux, de commerces et de logements sur un terrain d'assiette de 9 490 m².

En outre, c'est un outil que la commune utilise régulièrement dans le cadre de son P.L.U. car ce dernier compte de nombreux secteurs à plan masse

Extrait du zonage actuel du P.L.U.



Extrait du projet de zonage modifié du P.L.U.



Les modifications apportées au règlement

Les adaptations réglementaires apportées à la zone UA

- Modification au niveau du « Caractère actuel de la zone »
- Modification au niveau de l'article UA2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisées sous conditions
- Modification au niveau de l'article UA7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Modification au niveau de l'article UA8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Modification au niveau de l'article UA9 : Emprise au sol
- Modification au niveau de l'article UA10 : Hauteur des constructions
- Modification au niveau de l'article UA12 : Stationnement
- Modification au niveau de l'article UA13 : Espaces libres et plantations

Les adaptations réglementaires apportées à la zone UC

- Modification au niveau de l'article UC10 : Hauteur des constructions

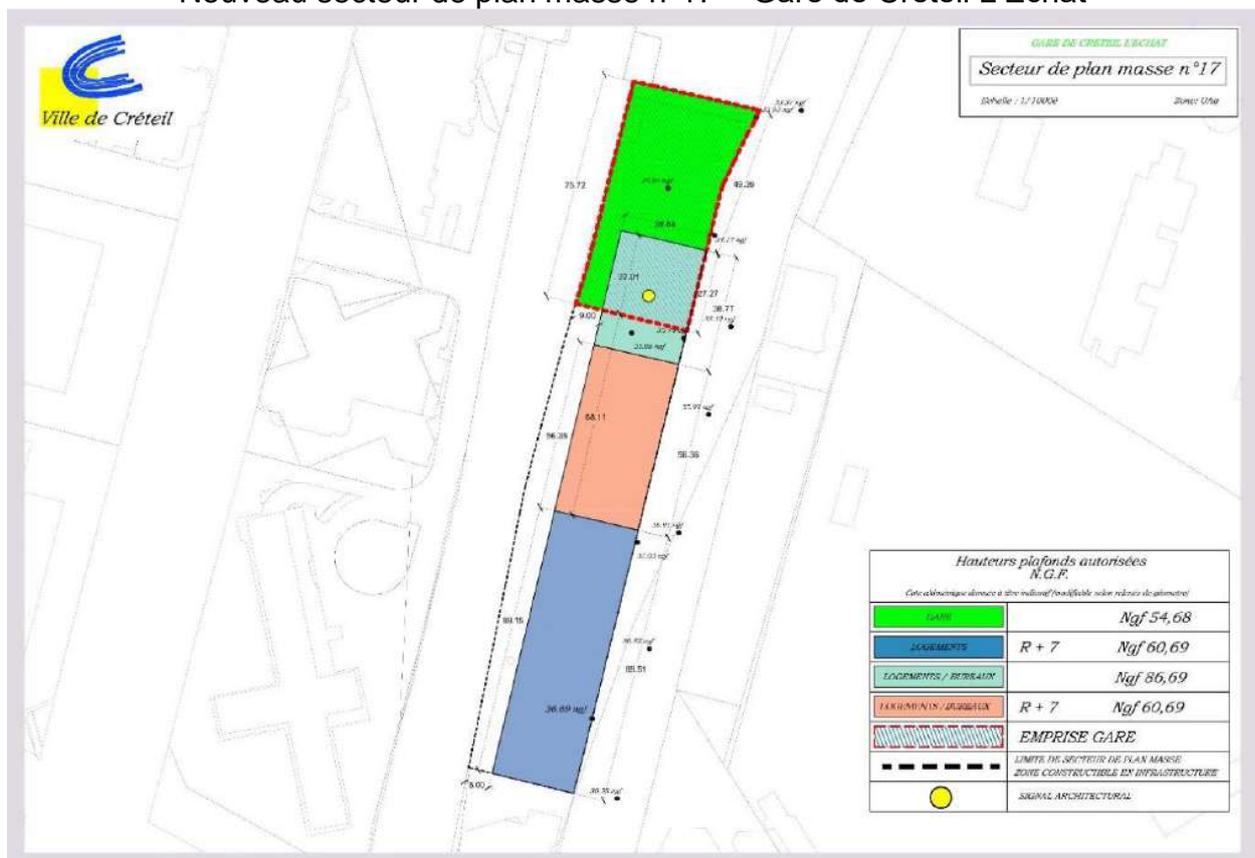
Les modifications apportées aux secteurs de plan masse

- Modification du secteur de plan masse n°17 – Gare de Créteil L'Echat

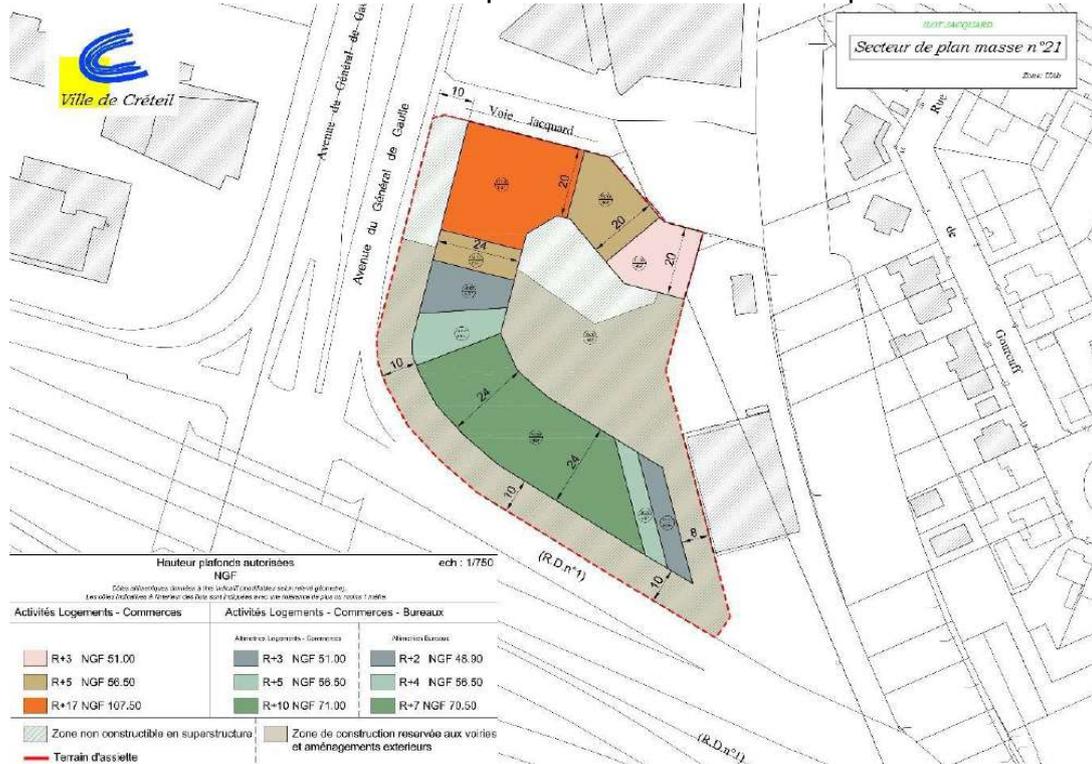
Actuel secteur de plan masse n°17 – Gare de Créteil L'Echat



Nouveau secteur de plan masse n°17 – Gare de Créteil L'Echat



- Ajout du secteur de plan masse n°21 – Îlot Jacquard
Nouveau secteur de plan masse n°21 Îlot Jacquard



Modification des distances des plans d'alignement et actualisation des plans

- Nouvelle version de l'annexe 2 du règlement

RUES	BENEFICIAIRE	APPROUVE LE	DIMENSION
Rue Chéret	Commune	04/04/72	De 12,76 à 11, 80 m entre la rue Chéret à la rue Laferrière De 3, 79 à 15,09 m entre la rue Laferrière à la rue de l'Esperance De 3,88 à 12,25 m de la rue de l'Esperance jusqu'à la rue du Cap
Rue de Joly	Commune	29/10/75	De 16,80 à 24 m
Av. Laferrière	Commune	30/11/76	De 17,88 à 13,73 m entre la RD 19 et la rue Chéret De 12,79 à 3, 80 m entre la rue Chéret et le quai du Halage
Rue Gabriel Péri	Commune	16/02/83 22/06/93	De 10,80 et 11,83 m
Rue Juliette Savar	Commune	16/02/83 22/06/93	15 m moyen à 12,41m

1.3. Désignation du commissaire enquêteur

Par décision N° E22000099/77 du 7 décembre 2022 le premier vice-président du Tribunal Administratif de Melun a désigné M. Jean Pierre CHAULET pour : « *procéder à une enquête publique ayant pour objet la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Créteil (94000)* ».

Ce document figure en **pièce 1**.

1.4. Modalités d'organisation de l'enquête

Monsieur le président de Grand Paris Sud-est Avenir a publié le 3 février 2023 un arrêté N° AP2023-002 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique sur la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Créteil.

Cet arrêté indique les modalités de cette enquête publique dont les principales, en conformité avec les lois et décrets applicables, stipulent que :

- L'enquête se déroulera du lundi 13 mars 2023 au jeudi 13 avril 2023 soit pendant 32 jours consécutifs,
- Un exemplaire du dossier soumis à enquête et un exemplaire du registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé seront déposés et mis à la disposition du public en mairie de Créteil (Direction de l'urbanisme, 1 place Salvador Allende) siège de l'enquête publique les lundi, mercredi, jeudi et vendredi de 09h00 à 17h00, le mardi de 09h00 à 12h30 et à l'accueil de l'hôtel de ville le samedi de 09h30 à 11h30 et à la Direction des affaires juridiques, des assemblées et du patrimoine de GPSEA, 14 rue Le Corbusier à Créteil du lundi au vendredi de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00
- Le dossier d'enquête pourra également être consulté aux mêmes dates sur le site internet de la commune de Créteil sur un poste informatique à la disposition du public en mairie de Créteil du lundi au vendredi aux heures d'ouverture susmentionnées ;
- Le public pourra consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre d'enquête dans chacun des lieux où est déposé un dossier ;
- Les observations, propositions et contre-propositions pourront également être adressées par correspondance à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur-Enquête sur le projet de modification du PLU de Créteil –Mairie de Créteil, 1 Place Salvador Allende, 94010 Créteil Cedex ou par voie électronique à l'adresse suivante : modification-plucreteil@mail.registre-numerique.fr
- Le registre dématérialisé est ouvert du lundi 13 mars à 9h00 au jeudi 13 avril 2023 à 17h00.
- Le dossier d'enquête publique, ainsi que les informations relatives à son organisation pourront également être consultés, pendant la durée de l'enquête sur le site internet de la ville de Créteil (www.ville-creteil.fr) sur les site internet du GPSEA (www.sudestavenir.fr), ainsi que sur le site de publications administratives <https://www.registre-numerique.fr/modification-plu-creteil>

- Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête devra être publié 15 jours au moins avant le début de celle-ci et rappelée dans les 8 premiers jours de l'enquête dans 2 journaux diffusés dans le département ;
- L'avis d'enquête sera également publié sur les sites Internet de GPSEA (www.sudestavenir.fr), et de la commune de Créteil (www.ville-creteil.fr);
- Quinze jours, au moins, avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, un avis sera publié par voie d'affiches sur le territoire de la commune de Créteil et au siège de GPSEA - Europarc, 14 rue Le Corbusier à Créteil, selon les caractéristiques fixées par l'arrêté du 9 septembre 2021 du ministre chargé de l'environnement susvisé
- Le commissaire enquêteur recevra en mairie de Créteil aux jours et heures suivants :

Date	Jour	Lieu	Heure
15 mars 2023	Mercredi	Mairie de Créteil	14h00 à 17h00
26 mars 2023	Samedi	Mairie de Créteil	09h30 à 11h30
31 mars 2023	Vendredi	Mairie de Créteil	14h00 à 17h00
13 avril 2023	Jeudi	Mairie de Créteil	14h00 à 17h00

- A l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie de Créteil et diffusé sur les sites internet mentionnés précédemment pour y être tenus à la disposition du public pendant une durée d'un an.

L'arrêté du président du GPSEA figure en **pièce 2**.





**DEROULEMENT
DE L'ENQUÊTE**

2.1. Examen du dossier d'enquête

2.1.1. Composition du dossier d'enquête relatif à la modification du P.L.U. de Créteil (Cf. Pièce jointe 3)

Le dossier soumis à l'enquête comprenait les pièces écrites suivantes :

- L'arrêté N°AP2023-002 du 3 février 2023 du président du GPSEA organisant l'enquête publique ;

Un dossier comprenant (291 pages + bilan concertation) :

1. Notice de présentation PLU Créteil
2. Règlement modification du PLU Créteil
3. Projet Plan de zonage modification du PLU Créteil
4. Projet Extrait secteurs de plan de masse
5. Plan alignement Rue Savar
6. AP2022-059 engageant la procédure de modification du PLU de Créteil
7. AP2022-060 Modalités concertation modification du PLU de Créteil
8. Bilan de la concertation sur le projet de modification du PLU de Créteil

2.1.2. Documents complémentaires demandés mis à la disposition du commissaire enquêteur et/ou du public durant l'enquête

J'ai considéré que les pièces mises à l'enquête étaient suffisantes et je n'ai pas demandé de pièces supplémentaires d'autant que la salle destinée à la réception du public comportait un plan de la ville ainsi qu'un plan du zonage actuel du PLU de Créteil.

2.2. Entretien avec les personnes en charge du dossier de modification du PLU de la ville de Créteil

Après un premier contact téléphonique, j'ai été reçu en mairie de Créteil le 12 janvier 2023 par Mme PELLERIN chargée d'appui FSC et PLU du GPSEA en présence de M. TESTA Directeur de l'urbanisme opérationnel de la ville de Créteil.

Après une rapide présentation du projet global de modification de ce PLU et notamment des modifications envisagées par rapport au PLU actuel, les échanges ont porté sur l'enquête elle-même, sur les permanences à assurer et les diverses modalités de l'arrêté d'organisation de l'enquête publique, l'enquête devant se dérouler pour l'essentiel à partir du 13 mars 2023

2.3. Visite de la commune de Créteil

Après cette présentation, M. TESTA en présence de Mme PELLERIN m'a permis à bord d'un véhicule de la commune d'effectuer une rapide reconnaissance de la commune afin de mieux visualiser les principaux enjeux de ce projet de modifications.

J'ai pu ainsi identifier l'essentiel des modifications envisagées sur l'ensemble de cette commune complexe et étendue.

2.4. Publicité de l'enquête

Cette enquête a été précédée d'une large concertation préalable qui s'est déroulée du 5 décembre au 27 janvier 2023.

2.4.1. La publicité légale

2.4.1.1. Les avis dans les journaux

Les avis de publicité de l'enquête ont été publiés par les soins du GPSEA dans les journaux suivants :

➤ 1^{ère} insertion :

- Le 24 février 2023 dans « Le Parisien » Edition 94
- Le 24 février 2023 dans « Les Echos »

Ces insertions étant parues 17 jours avant le début de l'enquête.

➤ 2^{ème} insertion :

Le 13 mars 2023 dans « Le Parisien » Edition 94

Le 13 mars 2023 dans « Les Echos »

Ces insertions étant parues le 1^{er} jour de l'enquête.

Copies de l'ensemble de ces insertions figurent **en pièces jointes 4**

2.4.1.2. La mise en place de l'affichage légal en mairie

Une affiche (cf. un exemplaire en **Pièce 5 jointe**), reprenant les principales prescriptions de l'arrêté d'organisation de l'enquête du président du GPSEA a été apposée à l'entrée de la mairie de Créteil et à l'entrée de la salle de consultation du dossier au 7^{ème} étage de la mairie à la Direction de l'urbanisme (Photos prises par le commissaire enquêteur en **Pièce 6 jointe**)

2.4.2. Les autres formes de publicité

Dans le cadre de cette enquête, Il existait deux autres formes de publicité :

- A. Un lien sur le site Internet de la ville de Créteil permettait d'accéder au dossier complet de l'enquête, à l'arrêté d'organisation de l'enquête et aux avis des PPA (Copie d'écran jointe en **pièce 7**)
- B. Un lien sur le site internet du GPSEA permettait d'accéder à ces mêmes informations (Copie d'écran jointe **en pièce 8**)

2.5. Déroulement des permanences

Les 4 permanences prévues par l'arrêté du président du GPSEA ont été tenues conformément aux dates et heures mentionnées. Le public était peu présent et les personnes qui se sont présentées ont fait part de leurs difficultés à avoir eu connaissance de l'existence de cette enquête regrettant que la commune de Créteil n'ait pas elle-même davantage communiqué sur cette enquête.

Date	Jour	Lieu	Horaires réels des permanences effectuées	Note
15 mars 2023	Mercredi	Mairie de Créteil	14h00 à 17h00	RAS
26 mars 2023	Samedi	Mairie de Créteil	09h30 à 11h30	RAS
31 mars 2023	Vendredi	Mairie de Créteil	14h00 à 17h00	RAS
13 avril 2023	Jeudi	Mairie de Créteil	14h00 à 17h00	RAS

2.6. Examen de la procédure de l'enquête

A la lumière des différents paragraphes ci-dessus, et par comparaison avec les dispositions prévues dans l'arrêté du président du GPSEA :

- L'affichage de l'avis d'enquête à la mairie et sur les panneaux administratifs de la commune a été effectué ;
- Cet affichage a été maintenu tout au long de l'enquête, comme j'ai pu le constater moi-même ;
- Le dossier dans sa version numérique était consultable sur le site de la mairie et le public pouvait adresser ses observations par voie électronique ;
- Seule une des deux insertions dans les 2 journaux prévus dans les 15 jours précédant l'enquête a été réalisée, mais le renouvellement de ces insertions dans les deux journaux prévus a pu être effectué, mais il ne semble pas que l'absence d'une des deux insertions dans les 15 jours précédant l'enquête ait eu une quelconque influence sur la connaissance de la tenue de cette enquête et sur la participation du public.

2.7. Concertation

2.7.1. Organisation de la concertation

Une concertation auprès du public a été organisée par GPSEA du **5 décembre 2022 au 27 janvier 2023**.

Cette concertation a été engagée par la publication de deux arrêtés l'arrêté N°AP2022-059 du 21 novembre 2022 engageant la procédure de la concertation et un arrêté N°AP2022-060 du 21 novembre 2022 fixant les modalités de cette concertation (Cf. **pièces jointes 8**)

Le dernier arrêté précisait les modalités de la mise à disposition du public du projet de modification de PLU sur :

- Les sites Internet de **GPSEA** et de la commune de Créteil ;
- A la Mairie de Créteil, Direction de l'urbanisme, 1 Place Salvador Allende, 94000, Créteil, aux heures d'ouverture de la mairie, les lundi, mercredi, jeudi et vendredi de 9h00 à 17h00, le mardi de 9h00 à 12h30
- A la Direction des affaires juridiques, des assemblées et du patrimoine de GPSEA, 14 rue Le Corbusier, 94000, Créteil, du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 14h à 17h ;
- Cette concertation était également annoncée sur le site internet de la ville de Créteil (Cf. Copie d'écran en **pièce jointe 9**)
- Et le dossier de concertation était également disponible sur le site internet de la ville de Créteil (Cf. copie d'écran en **pièce jointe 10**)

Pendant la durée de la concertation, le public a pu consigner ses observations sur les registres papiers, tenus à sa disposition dans chacun des lieux susmentionnés ainsi que sur le registre dématérialisé accessible via le lien suivant : <https://www.registre-numerique.fr/concertation-plu-creteil>

Les observations ont également pu être adressées par voie électronique à l'adresse suivante : concertation-plu-creteil@mail.registre-numerique.fr

2.7.2. Bilan de la concertation

Le bilan de la concertation a fait l'objet de l'arrêté N°AP2023-003 du 22 février 2023 (Cf. **pièce jointe 11**)

Ce bilan indique que 6 observations (dont 2 en doublure) ont été recueillies lors de cette phase de concertation :

- Une sur le registre papier ;
- Une par courriel ;
- Deux sur le registre électronique

Parmi ces deux dernières, une particulièrement détaillée émanait de la Société du Grand Paris (SGP).

Le GPSEA considère qu'au bilan, même s'il y a eu peu de contributions cette concertation a permis d'associer la population dans le processus de modification du PLU de la commune de Créteil, et notamment :

- aux cristoliens de prendre connaissance du projet de modification et des objectifs visés ;
- de répondre aux interrogations des habitants ;
- d'apporter des éléments constructifs au projet de modification.

Et le GPSEA considère qu'il convient de dresser un bilan favorable de la concertation menée dans le cadre du projet de modification du PLU.

Par ailleurs à l'issue de la concertation, le GPSEA a légèrement modifié le contenu du dossier soumis ensuite à l'enquête publique.

2.8. Formalités de fin d'enquête

2.8.1. Recueil des observations recueillies en fin d'enquête

L'enquête s'est terminée comme prévu le 13 avril 2023 avec une présence relativement faible du public, mais sans aucun incident notable.

Au cours de cette enquête **4** observations ont été, au total, recueillies sur le registre d'enquête mis en place à la mairie de Créteil et **0** observations sur le registre d'enquête mis en place au siège du GPSEA (Cf. registres joints en **pièce 12**).

Par ailleurs **11** observations ont été recueillies par voie électronique

2.8.2. Communication des observations recueillies en fin d'enquête

J'ai au cours d'un entretien que j'avais sollicité, remis le 17 avril 2023 à madame SOLBES directrice adjointe et coordinatrice PLU du GPSEA le procès-verbal de synthèse de l'ensemble des observations recueillies pendant cette enquête, y compris les avis des PPA et mes propres questions (cf. **pièce jointe 13**), en lui demandant de répondre dans un délai de 15 jours soit avant le 3 mai 2023, conformément aux textes en vigueur.

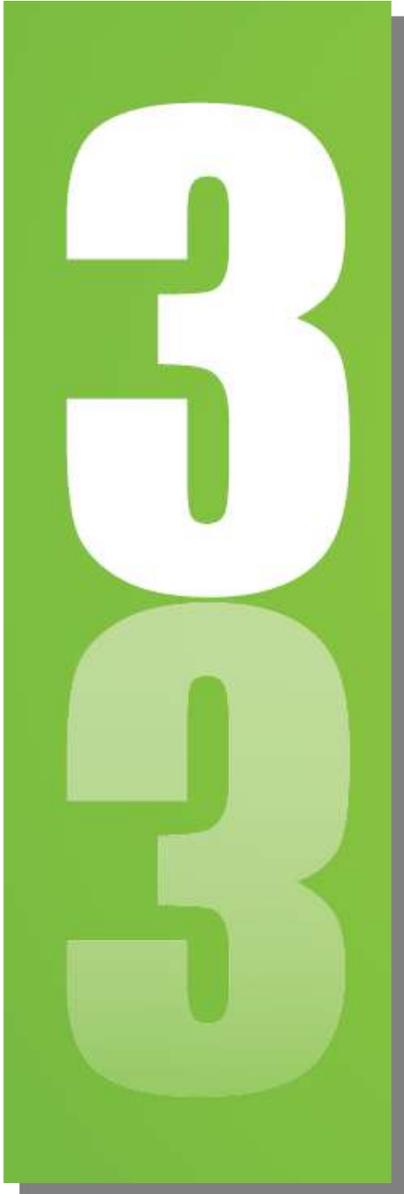
Madame PELLERIN m'a assuré que le GPSEA répondrait au procès-verbal de synthèse dans le délai fixé.

2.8.3. Mémoire en réponse

Le **3** mai 2023, soit 15 jours après la remise du procès-verbal de synthèse au GPSEA, celui-ci m'a envoyé ses éléments de réponse à l'ensemble des avis, observations et questions complémentaires évoquées dans le procès-verbal de synthèse.

Cet envoi électronique a été confirmé par un envoi postal reçu le **6** mai 2023 (Cf. **pièce jointe 14**).





**EXAMEN DES
OBSERVATIONS
DU PUBLIC**

3.1. Les observations et courriers recueillis au cours de l'enquête.

L'enquête a duré 32 jours du lundi 13 mars 2023 au jeudi 13 avril 2023.

Compte tenu d'une affluence modérée du public, je n'ai pas estimé nécessaire de prolonger cette enquête, je n'ai d'ailleurs pas reçu de demande en ce sens.

A l'issue de celle-ci, **4** observations et/ou propositions ont été recueillies sur les registres papier et **11** par voie électronique.

La transcription intégrale des avis, observations, courriels ainsi que mes questions complémentaires figurent dans **l'annexe** jointe au PV de synthèse.

3.2. Examen des observations et courriers recueillis au cours de l'enquête.

Le procès-verbal de synthèse et son annexe (**Pièce jointe 13**) ont été transmis au GPSEA le 17 avril 2023

Le GPSEA a fait part de ses avis et commentaires dans un mémoire en réponse cité au paragraphe **2.8.3** ci-avant et faisant l'objet de la **pièce 14**.

Ces avis et commentaires ont été intégrés dans le chapitre **4** ci-après avec mes appréciations au regard de chacun des avis et commentaires.





**APPRECIATION DU
PROJET DE
MODIFICATION DU P.L.U.
DE CRETEIL**

4.1. Avis de la MRAe

La MRAE a fait part de son avis sur cette modification du PLU de Créteil le 16 février 2023.

Dans son avis la MRAe considère que :

« Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet concernent :

- les pollutions des sols, et les pollutions sonores et atmosphériques induites par la proximité des infrastructures de transport ;
- les mobilités ;
- le paysage urbain ;
- les risques naturels ;
- le changement climatique.

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont de :

- traiter au sein du rapport environnemental, l'ensemble des composantes du projet de modification du PLU, au-delà du seul secteur de plan masse no 21 ;
- approfondir l'état initial et l'analyse des incidences pour les enjeux forts (enjeux sanitaires, paysager, adaptation au changement climatique) afin de proposer des mesures ERC adaptées dans le champ de compétence du PLU ;
- doter le dispositif de suivi de valeurs cibles ;
- justifier les évolutions du PLU permettant la localisation et les caractéristiques du projet immobilier au regard notamment des enjeux environnementaux et sanitaires du secteur concerné ainsi que du nombre de logements vacants en forte progression dans la commune ;
- revoir le projet de modification du PLU afin de ne pas permettre l'implantation des habitations en bordure des avenues Bernard Halpern et du Général de Gaulle qui exposerait de nouvelles populations à des pollutions sonores et atmosphériques induisant des risques sanitaires, sauf à mettre en place au préalable des mesures de réduction des nuisances à la source ;
- établir une stratégie de mobilité afin de restreindre le trafic automobile et favoriser l'usage des mobilités alternatives dans le quartier de L'Échat, préciser les parts modales attendues et prévoir des places de stationnement vélos en conséquence ainsi qu'un réseau de voies piétonnes et cyclables assurant les déplacements quotidiens ;
- évaluer le volume des émissions de gaz à effet de serre susceptibles d'être générées par les projets permis par la modification du PLU et de définir en conséquence des dispositions permettant de les éviter, de les réduire, voire, à défaut, les compenser, dans le champ de compétence du PLU, en complément des mesures propres aux futures opérations d'aménagement et permettant de les encadrer ».

Le GPSEA a longuement répondu dans un mémoire de 429 pages à cet avis de la MRAe. Le GPSEA entend -il abonder ce mémoire par des compléments apparus depuis sa rédaction ?

4.1.1. Avis du GPSEA

Il n'y a pas eu d'éléments nouveaux depuis sa rédaction et cela n'a pas nécessité d'avis complémentaire.

Au regard de ces éléments, ce mémoire en réponse à la MRAe ne sera pas complété.

4.1.2. Appréciations du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur n'ayant pas eu de questions complémentaires au vu du long mémoire en réponse du GPSEA à l'avis de la MRAe prend note de cette absence de complément du GPSEA.

4.2. Avis des personnes publiques associées :

4.2.1. Avis de la CCI Val-de-Marne

La CCI Val-de-Marne a fait part de son avis le 2 janvier 2023.

Elle a répondu que : « *Après étude du dossier, j'ai l'honneur de vous informer que la CCI du Val-de-Marne émet un avis favorable sur la présente modification du PLU* ».

4.2.1.1. Avis du GPSEA :

GPSEA et la commune de Créteil prennent acte de l'avis favorable.

4.2.1.2. Appréciations du commissaire enquêteur :

Aucune remarque n'ayant été formulée par la CCI du Val de Marne, le GPSEA estime à juste titre qu'il n'a pas de réponse à formuler.

4.2.2. Avis de la Chambre d'Agriculture de Région Ile-de-France

La Chambre d'Agriculture de Région Ile-de-France a fait part de son avis le 5 janvier 2023 dans les termes suivants : « *Ce projet de modification du PLU ne suscite pas de remarque particulière de la part de notre Compagnie* ».

4.2.2.1. Avis du GPSEA :

GPSEA et la commune de Créteil prennent acte de l'absence de remarque.

4.2.2.2. Appréciations du commissaire enquêteur :

Aucune remarque n'ayant été formulée par la Chambre d'Agriculture de Région Ile de France, le GPSEA estime à juste titre qu'il n'a pas de réponse à formuler.

4.2.3. Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat Ile-de-France

La Chambre des Métiers et de l'Artisanat d'Ile-de-France a fait part de son avis dans un courrier daté du 9 février 2023 dans les termes suivants : « *Après avoir pris connaissance du dossier, nous vous informons que nous n'avons pas d'observations particulières à formuler concernant les modifications proposées* ».

4.2.3.1. Avis du GPSEA :

GPSEA et la commune de Créteil prennent acte de l'absence de remarque.

4.2.3.2. Appréciations du commissaire enquêteur :

Aucune remarque n'ayant été formulée par la Chambre des Métiers et de l'Artisanat d'Ile de France, le GPSEA estime à juste titre qu'il n'a pas de réponse à formuler.

4.2.4. Avis du département du Val-de-Marne

Le département du Val-de-Marne a fait part de son avis par courrier en date du 15 février 2023 : « *J'ai bien noté que cette modification consiste principalement à permettre la concrétisation du projet immobilier dit « l'Arbre de Vie » sur l'îlot Jacquard, à l'angle de l'avenue du Général de Gaulle et de la bretelle de sortie de la RDI, notamment en ajoutant un secteur de plan masse au sein de la zone UAb.*

Cette procédure vise également à limiter les hauteurs des futures constructions le long

des rues de Bellevue et de la Pomme afin d'y préserver le tissu pavillonnaire, et à faire évoluer le secteur de plan masse de la Gare de Créteil L'Echat, dont la partie centrale était initialement destinée uniquement aux bureaux, afin d'y autoriser également des logements.

Cette modification est en cohérence avec la politique départementale de l'habitat qui vise à promouvoir un territoire équilibré en matière d'habitat, avec le développement d'une offre de logement diversifiée afin de faciliter les parcours résidentiels.

Par ailleurs, dans le cadre du projet immobilier sur l'îlot Jacquard, certains logements vont être orientés vers la RDI. Il est rappelé que cet axe est classé en termes de niveau sonore en catégorie 3. De ce fait, la largeur du secteur affecté par le bruit est de 100 mètres de part et d'autre de la voie. Les nouveaux bâtiments doivent faire ainsi l'objet d'une isolation renforcée, au regard du classement sonore de la RDI bordant le projet.

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à cette remarque et vous prie de bien vouloir m'informer des suites données à cette modification du PLU, dès que celle-ci aura été approuvée ».

4.2.4.1. Avis du GPSEA :

Projet immobilier dit « l'Arbre de Vie » : Acoustique des bâtiments

Au-delà de la qualité d'habitat, la pollution sonore est provoquée par des phénomènes acoustiques (bruits ou nuisances sonores) ayant des conséquences graves sur la santé des personnes : gêne, troubles de la vigilance, stress, troubles du sommeil, pathologies cardio-vasculaires...

Aussi, ce projet sera réalisé dans le respect de la réglementation en vigueur pour renforcer l'isolation acoustique des bâtiments.

Afin de garantir le respect de la réglementation acoustique en vigueur, une attestation acoustique obligatoire pour les bâtiments d'habitation sera fournie par le promoteur immobilier.

4.2.4.2. Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur note que la fourniture obligatoire d'une attestation acoustique par chaque promoteur immobilier sera de nature à rassurer le public sur la prise en compte de cette nuisance sonore devenue essentielle en zone urbaine compte tenu de ses implications sur la santé des habitants.

4.2.5. Avis de la ville de Choisy-le-Roi

La ville de Choisy-le-Roi a fait part de son avis dans un courrier daté du 21 décembre 2022 : « La ville vous remercie pour cette consultation et souhaite vous indiquer son avis favorable concernant ce projet de modification du PLU de la commune de Créteil ».

4.2.5.1. Avis du GPSEA :

GPSEA et la commune de Créteil prennent acte de l'avis favorable.

4.2.5.2. Appréciations du commissaire enquêteur :

Aucune remarque n'ayant été formulée par la ville de Choisy-le-Roi, le GPSEA estime à juste titre qu'il n'a pas de réponse à formuler.

4.2.6. Avis du syndicat Marne Vive

Le Syndicat Marne Vive a fait part de son avis dans un courrier en date du 20 février 2023 : « Après examen, l'objet de la modification ne porte pas sur la mise en compatibilité du PLU avec le SAGE Marne Confluence. Toutefois, toute modification étant de nature à pouvoir intégrer les prescriptions du SAGE, je vous invite à vous référer à l'analyse

réalisée en juin 2020, remise en pièce jointe, portant sur l'intégralité du PLU de Créteil et qui pourra vous donner des éclairages quant à ce travail de mise en compatibilité ».

Et plus loin :

« Le Syndicat Marne Vive a étudié la compatibilité du projet de modification du PLU au regard du SAGE et transmis ces éléments à la DRIEA du Val-de-Marne. Afin d'apporter des éclairages complémentaires pour la mise en compatibilité de l'ensemble du document, une analyse globale a également été menée. Je vous transmets en pièce jointe l'ensemble de ces éléments qui, je l'espère, vous apporteront des indications facilitant cette démarche, la modification du PLU étant l'opportunité de mettre en compatibilité de l'ensemble du document.

La modification du PLU vise à créer un nouvel emplacement réservé sur l'île Brise Pain afin de créer des jardins familiaux et d'étendre le développement d'espaces verts et de loisirs, en assurant une continuité écologique. Cela participe à renforcer l'appropriation sociale de la trame verte et bleue et contribue à décliner le SAGE Marne Confluence.

Plus largement, au regard du SAGE Marne Confluence, la commune de Créteil est marquée notamment par son urbanisation, sa riveraineté avec la Marne, l'existence potentielle de zones d'expansion des crues et la présence de zones humides. Le territoire présente donc de forts enjeux vis-à-vis du SAGE Marne Confluence ».

Par ailleurs toute une série de propositions figurent dans le document envoyé.

Quelles réponses compte apporter GPSEA aux remarques formulées par le Syndicat Marne Vive ?

4.2.6.1. Avis du GPSEA :

Plusieurs remarques ont été émises par le syndicat Marne Vive.

Concernant ces remarques, les réponses de GPSEA et la commune de Créteil sont les suivantes :

N°	Observations	Réponses de GPSEA et de la commune de Créteil
1	La modification du P.L.U. de Créteil vise à créer un nouvel ER sur l'île Brise Pain	L'ER 7 sur l'île Brise Pain existe déjà. La modification du P.L.U. n'a pas pour objectif de créer un nouvel ER sur l'île Brise Pain.
2	Dans le Rapport de Présentation, intégrer le SAGE Marne confluence en tant que document supra communal.	Cela a été intégré dans le cadre de la modification du P.L.U. approuvée par la délibération du Conseil de Territoire n° CT2022.5/084 le 14/12/2022
3	Dans le Rapport de Présentation, intégrer la carte des enveloppes potentiellement humides de la DRIEE et des zones humides identifiées sur le territoire du SAGE.	Cela a été intégré dans le cadre de la modification du P.L.U. approuvée par la délibération du Conseil de Territoire n° CT2022.5/084 le 14/12/2022
4	Dans le Rapport de Présentation, intégrer la cartographie de la Trame Verte et Bleue du SRCAE relative au territoire communal.	Cela a été intégré dans le cadre de la modification du P.L.U. approuvée par la délibération du Conseil de Territoire n° CT2022.5/084 le 14/12/2022
5	Dans le Rapport de Présentation, rappeler la Directive Cadre sur l'Eau d'atteinte du bon état des masses d'eau.	Cela a été intégré dans le cadre de la modification du P.L.U. approuvée par la délibération du Conseil de Territoire n° CT2022.5/084 le 14/12/2022

N°	Observations	Réponses de GPSEA et de la commune de Créteil
6	Dans le Rapport de Présentation, intégrer l'objectif de reconquête de la baignade en Marne en 2022 fixé par le SAGE.	Cela a été intégré dans le cadre de la modification du P.L.U. approuvée par la délibération du Conseil de Territoire n° CT2022.5/084 le 14/12/2022
7	Dans le PADD et les OAP, décliner les objectifs généraux et les sous objectifs du SAGE.	Dans le cadre d'une modification de P.L.U., le P.A.D.D. ne peut pas être modifié
8	Dans le Règlement (article 4), intégrer la gestion des eaux pluviales à la source en privilégiant l'infiltration dans le sol et le sous-sol sans rejet vers le réseau ou avec un rejet limité aux pluies courantes lorsque des contraintes l'imposent.	Cela a été intégré dans le cadre de la modification du P.L.U. approuvée par la délibération du Conseil de Territoire n° CT2022.5/084 le 14/12/2022
9	Dans le Règlement (article 4), recourir aux techniques alternatives végétalisées et à ciel ouvert de gestion des eaux pluviales en intégrant la technique paysagère.	Cela a été intégré dans le cadre de la modification du P.L.U. approuvée par la délibération du Conseil de Territoire n° CT2022.5/084 le 14/12/2022
10	Dans le Règlement (article 4), assurer l'abattement des pollutions avant le rejet des eaux pluviales par un dispositif adapté dont les performances seront décrites.	Se référer au règlement d'assainissement intercommunal en cours d'élaboration
11	Dans le Règlement (article 4), fixer un rejet à débit limité au réseau pour les pluies les moins fréquentes.	Se référer au règlement d'assainissement intercommunal
12	Dans le Règlement (article 11), privilégier les descentes d'eau pluviales à l'extérieur des bâtiments en façade et les diriger vers des dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert.	Cela a été intégré dans le cadre de la modification du P.L.U. approuvée par la délibération du Conseil de Territoire n° CT2022.5/084 le 14/12/2022
13	Dans le Règlement (article 12), favoriser les revêtements poreux des places de stationnement.	Cela a été intégré dans le cadre de la modification du P.L.U. approuvée par la délibération du Conseil de Territoire n° CT2022.5/084 le 14/12/2022
14	Dans le Règlement (article 13), fixer un pourcentage de pleine terre.	Ce point sera traité dans le cadre du P.L.U. qui est en cours d'élaboration
15	Dans le Règlement (article 13), interdire la plantation d'espèces exotiques envahissantes.	Cela a été intégré dans le cadre de la modification du P.L.U. approuvée par la délibération du Conseil de Territoire n° CT2022.5/084 le 14/12/2022

N°	Observations	Réponses de GPSEA et de la commune de Créteil
16	Dans le Règlement (article 13), privilégier la plantation d'espèces locales.	Cela a été intégré dans le cadre de la modification du P.L.U. approuvée par la délibération du Conseil de Territoire n° CT2022.5/084 le 14/12/2022
17	Renforcer les espaces de pleine terre dans les zones inondables.	Ce point sera traité dans le cadre du P.L.U.i qui est en cours d'élaboration
18	Identifier les zones d'expansion des crues sur le territoire communal et fixer des objectifs dans le PADD, des orientations dans les Orientation d'Aménagement et de Programmation et des règles dans le règlement afin de les préserver.	Dans le cadre d'une modification de P.L.U., le P.A.D.D. ne peut pas être modifié
19	Protéger l'île Brise Pain qui est en zone humide avec un zonage de protection.	Ce point sera traité dans le cadre du P.L.U.i qui est en cours d'élaboration
20	Attribuer un zonage spécifique, type Nzh, pour protéger l'ensemble des zones humides répertoriées.	Ce point sera traité dans le cadre du P.L.U.i qui est en cours d'élaboration
21	Dans le Règlement de la zone naturelle (article 1), interdire tous travaux et aménagement susceptible de détériorer les zones humides.	Cela a été intégré dans le cadre de la modification du P.L.U. approuvée par la délibération du Conseil de Territoire n° CT2022.5/084 le 14/12/2022
22	Dans le Règlement de la zone naturelle (article 1), interdire l'exhaussement du sol dans les zones humides.	Cela a été intégré dans le cadre de la modification du P.L.U. approuvée par la délibération du Conseil de Territoire n° CT2022.5/084 le 14/12/2022
23	Dans le Règlement de la zone naturelle (article 1), interdire l'imperméabilisation des sols en zones humides.	Cela a été intégré dans le cadre de la modification du P.L.U. approuvée par la délibération du Conseil de Territoire n° CT2022.5/084 le 14/12/2022
24	Dans le Règlement de la zone naturelle (article 2), autoriser les aménagements améliorant les fonctionnalités des zones humides.	Ce point sera traité dans le cadre du P.L.U.i qui est en cours d'élaboration
25	Fixer un pourcentage de pleine terre dans chaque zone urbaine pour limiter l'impact sur les milieux humides.	Ce point sera traité dans le cadre du P.L.U.i qui est en cours d'élaboration
26	Prévoir un zonage spécifique des bords de Marne.	Ce point sera traité dans le cadre du P.L.U.i qui est en cours d'élaboration

4.2.6.2. Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur observe que le GPSEA a longuement répondu aux diverses remarques formulées par le Syndicat Marne Vive.

Il note par ailleurs :

- Que de nombreuses remarques ont déjà été prises en compte dans le cadre de la modification du P.L.U. approuvée par la délibération du Conseil de Territoire n° CT2022.5/084 le 14/12/2022 ;
- Que certaines d'entre elles le seront dans le cadre du PLUi en cours d'élaboration ou dans le cadre du règlement d'assainissement intercommunal également en cours d'élaboration ;
- Que d'autres enfin, notamment celles concernant la modification du PADD, ne peuvent pas être prises en compte dans le cadre d'une simple modification du PLU.

Les réponses apportées paraissent complètes et circonstanciées et sont bien adaptées aux remarques formulées par le Syndicat Marne Vive.

4.3. Observations recueillies en fin d'enquête :

4.3.1. Observation N°1 du registre papier de la mairie de Créteil

, Mme PLANES Colette membre du collectif « Agrandissons le Parc Dupeyroux » a écrit :

1^{er} thème : Vacance de logements à Créteil

On apprend à la lecture du rapport de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) que le « *nombre de logements vacants a fortement progressé à Créteil depuis 2008 (+ 665 unités)* »

- Quel est le nombre de logements vacants aujourd'hui à Créteil ?
La ville, le GPSEA ou la métropole pourraient-ils faire une enquête auprès des propriétaires sous forme de questionnaire pour connaître la raison de la vacance des logements et depuis quand ils sont vides ?
- Pourquoi continuer à construire et dévorer tant d'espaces alors qu'il y a tellement de logements vides.

Par ailleurs, le nombre d'élèves en école primaire et élémentaire a diminué de 1090 élèves entre 2010 et 2022. Comment la ville analyse-t-elle ces chiffres ?

Les familles, avec enfants, auraient-elles tendance à quitter Créteil.

4.3.1.1. Avis du GPSEA :

Le nombre de logements vacants sur la commune de Créteil en 2019 est de 1 629 selon l'INSEE, soit 4% de l'ensemble du parc immobilier qui est de 40 450 logements.

Concernant la problématique des logements vacants, l'habitat est une compétence partagée entre la Métropole du Grand Paris et l'EPT GPSEA.

Sur ce point, la politique de l'habitat et du logement à l'échelle de la métropole est développée dans le Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement (PMHH) que la Métropole a en charge d'élaborer et dont le projet d'adoption initialement prévu pour 2019 a été reporté.

Sur la politique d'intervention sur le parc privé, Grand Paris Sud Est Avenir a lancé en 2019 une étude pré-opérationnelle en vue de définir une stratégie d'intervention à l'échelle territoriale ayant pour objet :

- D'examiner l'opportunité et la faisabilité de dispositifs d'intervention en fonction d'enjeux identifiés (adaptation des logements, maîtrise des charges énergétiques, lutte contre l'habitat indigne, ...).

- De délimiter leur périmètre, en partenariat avec les acteurs, en particulier les communes et l'ANAH.

Les constats généraux sur le territoire de GPSEA sont les suivants :

- 17% du parc privé est potentiellement indigne.
- 250 copropriétés sont considérées comme en difficulté et 430 comme fragiles.
- 35 % de passoires thermiques (étiquettes E, F, G) soit 35 000 logements.

Soulignons que le taux de logements vacants sur la commune de Créteil est de 4% contre 8% en France.

Des orientations ainsi que des propositions d'interventions adaptées correspondant aux besoins exprimés localement, ont été définis par GPSEA :

- Poursuivre le déploiement du service hygiène de GPSEA afin d'améliorer la réactivité et l'efficacité des procédures d'insalubrité.
- Proposer aux communes une aide juridique dans la mise en œuvre de leurs polices de l'habitat (procédures de péril notamment) en sollicitant les services de l'Etat et de l'ARS.
- Accompagner les communes dans la mise en place d'outils de régulation du parc locatif privé comme les permis de louer et de diviser, selon des modalités à définir avec elles.
- Compléter si nécessaire les OPAH par des opérations de restauration de l'habitat insalubre (ORI) en cas de non réalisation des travaux malgré les incitations.
- Conventionner avec la SIFAE (filiale de l'EPFIF) pour qu'elle intervienne sur le tissu pavillonnaire dans certains secteurs de communes volontaires afin de lutter contre les effets de la division pavillonnaire. "

Pour ce qui est de la dernière interrogation « *Par ailleurs, le nombre d'élèves en école primaire et élémentaire a diminué de 1090 élèves entre 2010 et 2022. Comment la ville analyse-t-elle ces chiffres ? Les familles, avec enfants, auraient-elles tendance à quitter Créteil* ».

En premier lieu, l'évolution démographique du pays fait sentir ses effets sur l'École de la maternelle au lycée. Même si elle n'est pas le seul moteur de l'évolution du nombre d'élèves, c'est elle qui fixe la direction.

Or, entre 2011 et 2020, pour ne retenir que les écoliers, le nombre de naissances est passé de 823 000 à 735 000. Presque 100 000 enfants entrent en moins à l'école primaire sur la décennie.

Pour ce qui est de Créteil, la situation diffère selon les quartiers.

Pour certains, on notera une baisse des effectifs car les familles installées depuis longtemps n'ont plus d'enfants en âge de scolarisation dans le 1^{er} degré.

D'autres quartiers ont une scolarisation dans le premier degré plus dynamique.

Enfin, dans le cadre de la réalisation de nouveaux programmes de logements sur la commune, il est prévu la construction d'un un nouveau groupe scolaire dans la ZAC Triangle de l'Echât afin de répondre aux besoins liés à cette opération d'aménagement d'environ 1000 logements,

Par ailleurs, le projet de rénovation urbaine situé dans la ZAC du Haut du Mont- Mesly d'environ 900 logements, verra la réalisation d'un carrefour éducatif afin de répondre aux besoins scolaires de ce secteur d'habitat.

4.3.1.2. Appréciations du commissaire enquêteur :

Les réponses apportées par GPSEA montrent que s'agissant du nombre de logements vacants à Créteil, celui-ci est notablement en dessous du nombre constaté en France, ce qui n'exclut pas la continuité de la politique visant à en réduire encore le nombre selon les orientations et propositions exposées par le GPSEA dans sa réponse.

S'agissant de l'adaptation du nombre d'écoles pour le premier degré, la réponse apportée permet de se rendre compte que cette adaptation est différente selon les quartiers en fonction de l'évolution de la population scolaire elle-même différente selon les quartiers qui tendrait à démontrer que certains quartiers pourraient avoir un excédent de locaux scolaires alors que d'autres seraient déficitaires, d'où la difficulté d'adaptation évoquée par GPSEA.

2^{ème} thème : Compenser la densification de l'Echat en augmentant les espaces verts.

Au total 1900 logements seront construits à l'Echat dans un contexte de nuisances intenses.

Le triangle de l'Echat qui devait se limiter à 1000 habitants atteindrait finalement les 1400 habitants. Cette zone d'environ 9 hectares, enclavée entre l'A86 et la RD19 sera la source d'importantes nuisances sonores routières et de la pollution de l'air. Les habitants subiront aussi les vibrations du métro ainsi que le bruit des hélicoptères de Mondor.

Les habitants seront aussi mis à l'épreuve de canicules sur ce site qui se transformera en îlot de chaleur difficilement supportable.

Compte tenu de l'augmentation des habitants dans ce secteur très carencé en espaces verts soit moins de 5m² d'espace vert par habitant, il paraît essentiel que cela soit compensé pour un mieux vivre par la création d'un espace vert.

Aussi demandons-nous que la ville de Créteil transforme le 32 rue de Mesly occupé actuellement par les services des parcs et jardins, non par un énième programme immobilier (Cf. Plan de masse N°15 du PLU), mais par un espace vert agrandissant le Parc Dupeyroux.

Ce poumon vert, situé à moins d'un kilomètre, permettra aux habitants de l'Echat de remédier un peu au manque d'espace vert de leur quartier en leur offrant calme et possibilité de se ressourcer.

Cette compensation en espace vert est nécessaire et indispensable pour les habitants de l'Echat et pour toute la population de Créteil

4.3.1.3. Avis du GPSEA :

En premier lieu, il est rappelé que cette procédure de modification du PLU n'a pas pour objectif l'aménagement du secteur du triangle de l'Echat.

Pour autant, il est à rappeler que Grand Paris Aménagement a pris l'initiative sur cette ZAC créée le 19 juillet 2017, pour réaliser une opération dans le cadre du plan de mobilisation pour le logement sur un foncier majoritairement propriété de l'Etat.

Au terme de la procédure :

Etude d'impact requise en application des articles R.122-2 du Code de l'environnement et R.311-7 du Code de l'urbanisme, et actualisée; avis n° 2020-56 du 16 décembre 2020 de l'Autorité environnementale sur la ZAC « Triangle de l'Echat »

Madame la Préfète du Val-de-Marne a pris le 1^{er} février 2022 l'arrêté n° 2022/00344 portant approbation du dossier de réalisation et du programme des équipements publics de la Zone d'Aménagement Concerté « Triangle de l'Echat sur le territoire de Créteil ».

Aucun recours n'a été déposé devant le tribunal administratif de Melun dans un délai de 2 mois courant à compter de son affichage en mairie.

En second lieu, la requalification du secteur du Centre ancien de la commune n'est pas un sujet interrogé par cette modification du PLU. Bien évidemment, la question posée sera prise en compte dans le cadre des concertations mises en œuvre pour toute opération urbaine susceptible de se faire jour.

4.3.1.4. Appréciations du commissaire enquêteur :

Les réponses apportées mettent l'accent :

- D'une part sur les dispositions déjà adoptées et qui n'ont pas été remises en cause notamment au plan du contentieux ;
- D'autre part sur toute requalification du secteur du centre ancien qui pourra être prise en compte dans le cadre de concertations ultérieures.

4.3.2. Observation N°2 du registre papier de la mairie de Créteil

M. et Mme NOURAUD SOMA ont déposé les 3 pages suivantes :

Références : Vive ensemble n°427 – Décembre 2022

Zoom sur la zone UCba entre la RD19 (rue du général Leclerc) et rues de Bellevue et de la Pomme.

Il est stipulé :

« En accord avec la Ville de CRETEIL, Grand Paris Sud-Est Avenir (GPSEA) a engagé une procédure de modification du plan local d'urbanisme (PLU) »

Cette modification vise plusieurs objectifs dont celui de

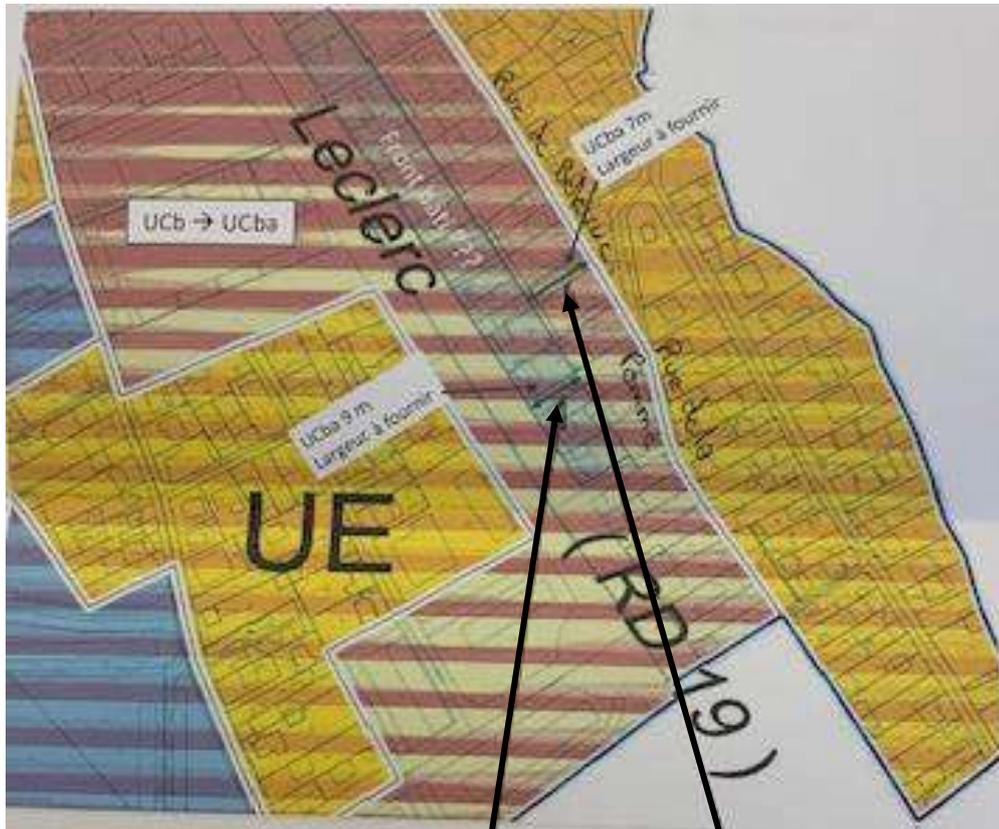
« Limiter les hauteurs des futures constructions le long de la rue de Bellevue et de la rue de la Pomme afin de conserver une unité des volumes le long de cet axe et préserver ainsi le tissu pavillonnaire de cette zone »

Nouvelle version du règlement

Sous réserve du respect des autres règles, les hauteurs maximales de façade et les hauteurs "plafond" des constructions ne pourront excéder les valeurs indiquées dans le tableau ci-après.

ZONE	SECTEUR	TYPE DE CONSTRUCTION	HAUTEUR FACADE	HAUTEUR "PLAFOND"
			Mètres	Mètres
UC	Uca + UCb	1/ Cas général	7 m	10 m ou R + 1 + combles
		2/ Terrain > ou = 2400 m ²	12 m	15 m ou R+ 3 + combles
	UCba	1/ Cas général et <i>rues de Belle-Vue et de la Pomme</i>	7 m	10 m ou R + 1 + combles
		2/ Front bâti sur RD 186 et sur RD 19	9	12 m ou R+ 2 + combles
UCc	Néant	Néant	Néant	Néant

Cela se traduirait comme suit :



Par la présente, nous vous remercions de bien vouloir nous préciser ce que cet objectif vise précisément car la consultation du dossier de concertation ne répond pas à de nombreuses interrogations qui se posent

- Quelle largeur est prévue pour délimiter le front bâti entre RD1 et rues de Bellevue et de la Pomme ?
- Est-il envisagé d'insérer des bâtiments d'habitations collectifs au cœur des pavillons au niveau de la zone front bâti et la zone cas général 7 mètres de façade (arrière RD19) et détruisant ainsi une des rares zones pavillonnaires encore existantes sur Créteil ?
- Sous quel délai seront réalisées ces futures constructions ?
- Quelle est la définition du front bâti aux yeux de la commune ? Sa profondeur par rapport aux rues parallèles ?
- Existe-t-il des règles d'harmonie de l'architecture du front bâti ?
- Le PLU disponible dans le dossier ne montre pas la zone concernée UCba (en rose). Pourriez-vous fournir le PLU rectifié ?
- Dans le cadre de développement du GPSEA est-il prévu un projet de réaménagement complet de la RD19 (tram, voie bus dédiée, commerces...) ?

Vous remerciant par avance de l'intérêt porté à notre demande et dans l'attente de vos réponses par retour.

4.3.2.1. Avis du GPSEA :

Dans le cadre de la concertation préalable qui s'est déroulée avant l'enquête publique, cette remarque sur les hauteurs rues de belle-Vue et de la Pomme avait été formulée. Celle-ci a fait l'objet d'une correction dans le dossier de modification du P.L.U. soumis à enquête publique, se traduisant ainsi :

- Les constructions situées le long de la RD 19 et côté pair rues de Bellevue et de la Pomme sont en zone UCb et celles situées côté impair sont en zone UE.

Afin de pouvoir mieux encadrer des projets de constructions d'habitat collectif le long de la RD 19 pour les terrains supérieurs à 2400m², dont la hauteur en zone UCb est de 12 mètres à l'égout du toit et 15 mètres au faitage ou R+3+combles, mais également pour conserver un volume des constructions identiques le long de ces axes et protéger ainsi le tissu pavillonnaire existant en maintenant une homogénéité architecturale sans porter atteinte au cadre de vie de ce secteur d'habitat individuel, il est prévu de limiter la hauteur des constructions pour les terrains situés en zone UCb le long des rues de Bellevue et rue de la Pomme à 7 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faitage, comme cela est le cas côté impair le long de ces voies situées en zone UE, a vocation d'habitat individuel.

- Pour ce qui concerne le front bâti, cela ne s'applique qu'aux constructions situées le long de la RD 19 qui ne pourront dépasser un linéaire de 15 mètres de profondeur à compter de l'alignement, et cela ne concerne pas la zone Ucb pour les règles de hauteur des constructions.

Pour les autres constructions situées le long des rues de Bellevue et de la Pomme, le tissu pavillonnaire sera préservé et les hauteurs des constructions n'excéderont pas 7 mètres à l'égout et 10 mètres au faitage ou R+1+Combles.

- Concernant le zonage, une erreur matérielle s'est glissée dans le dossier de modification, cela concerne la zone UCb et non la zone UCba du Plan Local d'urbanisme, conformément au plan de zonage inchangé en annexe du dossier de mise à disposition du public qui a été présenté.

Le tableau des hauteurs des constructions de l'article UC 10 du PLU a donc été corrigé en conséquence.

Comme cela avait déjà été précisé dans le bilan de la concertation préalable :

- La commune n'a pas été saisie à ce jour d'un programme de logements collectifs au droit de ces axes.
- La commune ainsi que GPSEA n'ont pas été saisies à ce jour d'un projet de réaménagement de la RD 19, propriété du Conseil départemental du Val-de-Marne.

4.3.2.2. Appréciations du commissaire enquêteur :

Les réponses apportées par le GPSEA sont, selon le commissaire enquêteur, de nature à rassurer M. et Mme NOURAUD SOMA.

4.3.3. Observation N°3 du registre papier de la mairie de Créteil

M. Luc PROBERT Directeur juridique adjoint de la Société du Grand Paris a écrit :

OBJET : Observations de la Société du Grand Paris dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification du plan local d'urbanisme de la commune de Créteil engagée par l'arrêté n°AP2022- 059 en date du 21 novembre 2022

Par arrêtés du 21 novembre 2022, vous avez prescrit une procédure de modification du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Créteil et arrêté les modalités et la durée de l'enquête publique.

Cette procédure de modification a notamment pour objet de modifier le secteur de plan masse n°17 intitulé « Gare de Créteil l'Echat », dans lequel sont fixées les règles particulières en matière de retrait, de prospect, d'emprise au sol et de hauteur, applicables aux constructions du projet de la nouvelle gare de Créteil l'Echat et de l'ensemble immobilier, appelé « projet connexe à la gare du Grand Paris Express ».

Dans le cadre de la concertation relative à la modification du PLU, des observations concernant uniquement la gare de Créteil l'Echat ont été transmises par la Société du

Grand Paris et intégrées dans le bilan tiré de la concertation. La SGP souhaite désormais proposer de nouvelles adaptations de ce secteur de plan masse afin de permettre la réalisation du projet immobilier développé en surplomb et mitoyenneté de la future gare de Créteil l'Echat.

En 2015, la SGP a lancé une consultation, en partenariat avec la Ville, pour la réalisation d'un projet immobilier de 22 000m² sur le secteur de la future gare du Grand Paris de Créteil l'Echat.

La constructibilité sur le site était notamment permise - conformément au secteur de plan masse n°17 par :

- Un recul de 8 à 9 mètres l'ouest par rapport aux emprises de la RATP de la ligne 8 du métro
- Une zone de constructibilité au sud à destination de logements ayant une hauteur plafond à la côte NGF de 60,69m, en R+7
- Une zone de constructibilité au centre à destination de bureaux ayant une hauteur plafond à la côte NGF de 60,69m, en R+7
- Une zone de constructibilité au nord en surplomb de la gare à destination mixte logements/bureaux ayant une hauteur plafond à la côte NGF de 86,69 m

Le projet lauréat de la consultation se développait selon un ensemble de constructions sous la forme d'une double ligne agencée parallèlement à la rue Gustave Eiffel et dont les gabarits progressaient du sud vers le nord pour aboutir à une émergence culminant à 50 mètres au-dessus de la gare comme signal architectural. Cette double ligne de constructions offrait une silhouette urbaine rythmée. La combinaison des volumes bâtis de hauteurs variables et des espaces en creux ménageait des vues variées et permettait l'entrée de la lumière et du soleil au cœur du dispositif. L'objectif était d'installer le programme dans un ensemble architectural qui prenne possession du site dans toutes ses dimensions, combinant diversité des formes avec la recherche d'une image unitaire, à l'échelle du contexte et de constructions environnantes, l'émergence le rendant visible à l'échelle du territoire.

Lors de la reprise des études du projet immobilier en 2022, et à la suite d'échanges avec la Ville, une adaptation de la programmation s'est avérée nécessaire. C'est pourquoi la modification du secteur de plan masse amorcée dans le cadre de la modification du PLU en cours prévoit de faire évoluer la destination de la zone au centre du secteur plan masse n°17, en permettant la réalisation de bureaux ou de logements.

Également, nous souhaiterions compléter cette modification pour conserver l'esprit initial du projet lauréat, tant sur le plan de la constructibilité que sur le plan urbain et architectural.

Nous suggérons donc les adaptations suivantes :

- 1- Rectifier l'emprise de la gare du Grand Paris

La superposition du plan masse n°17 du PLU et du plan masse exécuté pour le projet gare a mis en exergue un décalage entre l'emprise dédiée à la gare et l'implantation réelle de celle-ci.

Il apparaît nécessaire de faire évoluer le secteur de plan masse en tenant compte de ce décalage. Cette emprise sera rectifiée pour être mise en conformité avec le bâtiment gare réalisé à la suite de la transmission d'un plan de géomètre que je vous prie de trouver en pièce jointe (annexe 1).

- 2- Créer une zone de constructibilité unique permettant d'atteindre une hauteur plafond à la côte NGF 66,03m.

Tout en gardant des constructions en R+7 maximum comme prévu sur le secteur de plan masse actuel, nous proposons de rehausser la côte NGF du plafond de 60,69 m à

66,03m pour permettre :

- a. De tenir compte de la topographie du site, et plus particulièrement sur le linéaire de la rue Gustave Eiffel qui varie de plus de deux mètres d'un bout à l'autre de l'emprise du projet.
 - b. D'accroître la hauteur sous plafond des commerces à rez-de-chaussée pour améliorer les qualités urbaines des rez-de-chaussée et favoriser l'implantation de commerces de qualité.
- 3- Recréer la possibilité de réaliser un bâtiment signal

Le secteur de plan masse actuel permet la réalisation d'un bâtiment signal uniquement en superposition du bâtiment gare. Le contexte réglementaire relatif à la sécurité incendie ayant évolué, cette imbrication n'est plus possible aujourd'hui. Afin de conserver l'esprit du concours et d'offrir un signal fort pour ce nouveau quartier, il conviendrait de maintenir la possibilité de réaliser des émergences.

Ainsi, dans la zone de constructibilité unique nous proposons la réalisation d'un bâtiment pouvant atteindre 92,03 NGF sur 30 % de l'emprise, ce qui correspond à l'emprise et à la hauteur du bâtiment signal - composé de 17 niveaux sur un rez-de-chaussée commercial -initialement prévu. L'implantation de ce signal sera déterminée avec les services de la ville pour proposer un projet urbain ambitieux et qualitatif dans le même esprit que la consultation.

L'ensemble de ces propositions d'adaptations permet de garantir la qualité des logements proposés, tout en maintenant la constructibilité initiale de 22000m², sans l'augmenter.

Une réunion s'est tenue avec le service urbanisme de la ville de Créteil le 24 mars, au cours de laquelle ont été présentées et discutées nos demandes d'adaptation du PLU indispensables au projet immobilier.

En espérant que nos demandes puissent recevoir une suite favorable, mes services restent à votre disposition pour échanger sur ces sollicitations.

4.3.3.1. Avis du GPSEA :

Ces éléments travaillés conjointement avec la commune, seront intégrés dans le règlement du PLU et le secteur de plan de masse n°17 sera modifié en conséquence

4.3.3.2. Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur considère qu'en effet, il est nécessaire de faire évoluer le secteur de plan de masse n°17 pour permettre à la Société du Grand Paris de maintenir son projet de constructibilité initiale de 22000m².

4.3.4. Observation N°4 du registre papier de la mairie de Créteil

Sophie GRIMAUD de la SGP a écrit :

Nous faisons suite au courrier adressé par le directeur adjoint juridique de la SGP le 7 avril 2023 portant sur une proposition d'évolution du secteur plan de masse 17. Nous avons présenté ce jour au commissaire enquêteur des détails sur ces propositions et nous avons déposé en annexe :

- 1) L'actuel secteur de plan masse 17 (en vigueur) ;
- 2) Notre proposition de modification ;
- 3) Un schéma expliquant le déplacement du bâtiment signal

1

GARE DE CRETEIL L'ECHAT
 Secteur de plan masse n°17
 Echelle : 1/1000e Zone: UAa



Hauteurs plafonds autorisées N.G.F.	
<i>Cote altimétrique donnée à titre indicatif (modifiable selon relevés de géométrie)</i>	
GARE	Ngf 54,68
LOGEMENTS	R + 7 Ngf 60,69
LOGEMENTS / BUREAUX	Ngf 86,69
BUREAUX	R + 7 Ngf 60,69
EMPRISE GARE	
LIMITE DE SECTEUR DE PLAN MASSE ZONE CONSTRUCTIBLE EN INFRASTRUCTURE	
SIGNAL ARCHITECTURAL	

② Proposition de Modification

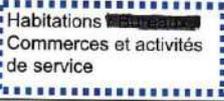
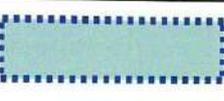
GARE DE CRETEIL L'ECHAT

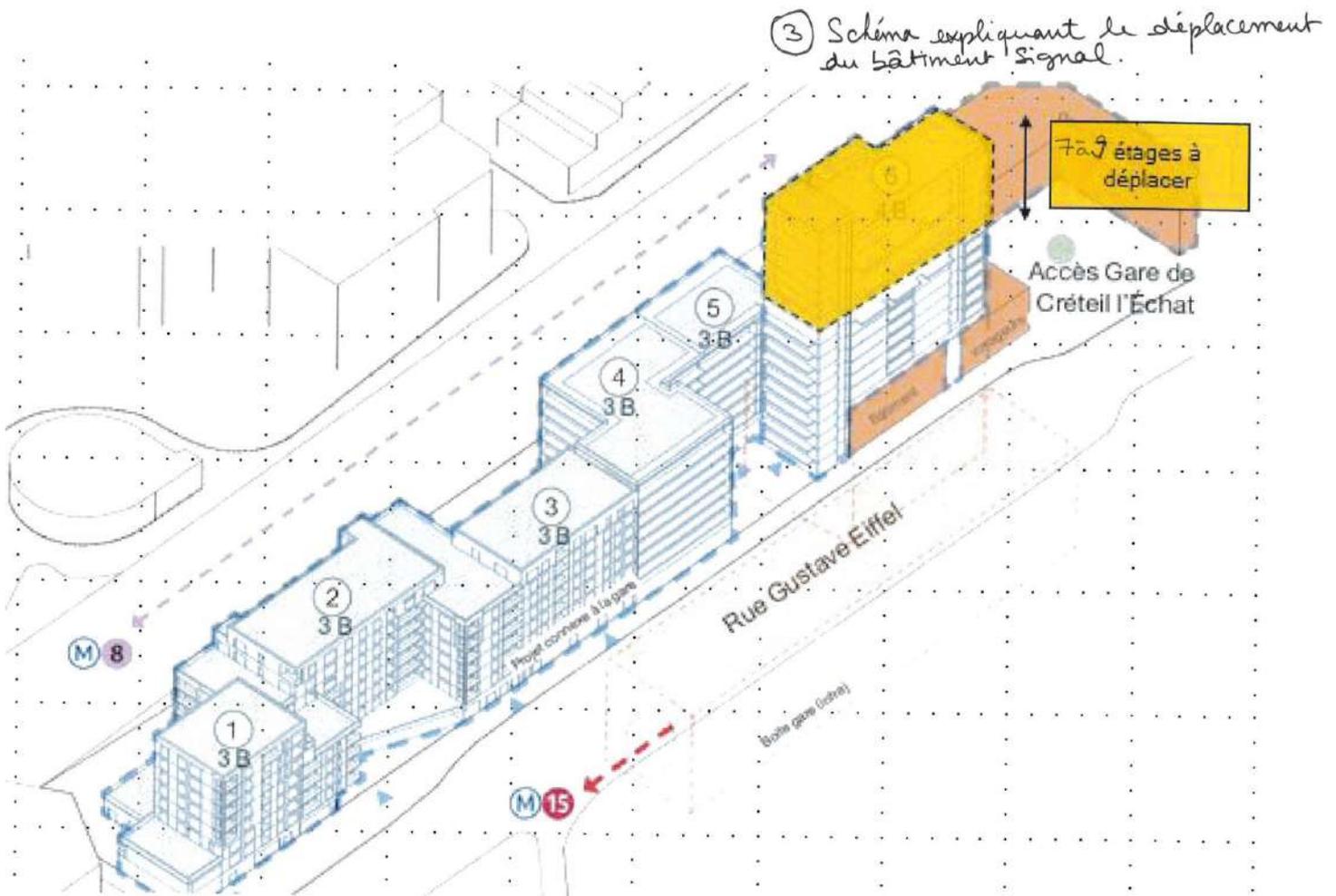
Secteur de plan masse n°17

Echelle : 1/1000e

Zone: UAa



Hauteurs plafonds autorisées en cotes NGF (cotes altimétrique données à titre indicatif (modifiable selon relevés de géométrie))	
	GARE
	Habitations Commerces et activités de service
	R+7 - 66.03 NGF El. Constructions possibles à 92.03 NGF sur 30% de l'emprise (signal architectural)
	LIMITE DE SECTEUR DE PLAN MASSE ZONE CONSTRUCTIBLE EN INFRASTRUCTURE



4.3.4.1. Avis du GPSEA :

La commune prend acte de cette demande de modification du secteur de plan de masse n°17 qui sera modifié en conséquence en lien avec la SGP

4.3.4.2. Appréciations du commissaire enquêteur :

La réponse du commissaire enquêteur est identique à celle formulée sous l'observation précédente en notant que les schémas fournis permettent de se faire une idée plus précise des modifications demandées du secteur de plan de masse n°17.

4.3.5. Courriel N°1 du registre électronique

, Mme PLANES a écrit :

Je vous envoie ma contribution en pièce jointe.

Je vous ai rencontré le samedi 25 mars et je vous ai remis ma contribution écrite mais qui comporte quelques erreurs.

C'est pourquoi, je souhaiterais ne transmettre que cette contribution en pièce jointe

Pièce jointe :

Deux thèmes me portent à cœur et je me dois de vous les signaler.

1^e Thème : vacance des logements à Créteil

On apprend à la lecture du rapport de la Mission Régionale d'Autorité environnementale que "le nombre de logements vacants a fortement progressé à Créteil depuis 2008 (+665 unités)".

Questions :

- Quel est le nombre de logements vacants aujourd'hui à Créteil ?

La ville, le GPSEA ou la métropole pourraient-ils faire une enquête auprès des propriétaires sous forme de questionnaire pour connaître la raison de la vacance des logements et depuis quand ils sont vides ?

- Pourquoi continuer à construire et dévorer tant d'espaces alors qu'il y a tellement de logements vides ?
- Par ailleurs, le nombre d'élèves en école maternelle et primaire a diminué de 1090 élèves entre 2010 et 2022. Comment la ville analyse-t-elle ces chiffres ? Les familles avec enfants auraient-elles tendance à quitter Créteil ?

2^d Thème : compenser la densification de l'Echat en augmentant les espaces verts

Au total, 1900 logements seront construits à l'Echat dans un contexte de nuisances intenses.

Le triangle de l'Echat, qui devait se limiter à 1000 habitants atteindrait finalement les 1400 habitants. Cette zone, d'environ 9 hectares, enclavée entre l'A86 et la RD19 sera la source d'importantes nuisances sonores routières et de pollution de l'air. Les habitants subiront aussi les vibrations du métro ainsi que le bruit des hélicoptères de Mondor.

Les habitants seront aussi mis à l'épreuve des canicules sur ce site qui se transformera en îlot de chaleur difficilement supportable.

Compte tenu de l'augmentation des habitants dans ce secteur très carencé en espaces verts, soit moins de 5 m² d'espace vert par habitant, il paraît essentiel que cela soit compensé pour un mieux-vivre par la création d'un espace vert.

Ainsi demandons-nous que la ville de Créteil transforme le 32 rue de Mesly (cf plan de masse n°15 du PLU) occupé actuellement par les services des parcs et jardins, non pas en un énième programme immobilier, mais en espace vert en agrandissant le parc Dupeyroux.

Ce poumon vert, situé à moins d'un kilomètre, permettra aux habitants de l'Echat de remédier un peu au manque d'espace vert de leur quartier en leur offrant calme et possibilité de se ressourcer.

Cette compensation en espace vert est nécessaire et indispensable pour les habitants de l'Echat et pour toute la population de Créteil.

4.3.5.1. Avis du GPSEA :

Ces questions et réponses sont identiques aux points 4.3.1.1 et 4.3.1.3

4.3.5.2. Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur demande de se reporter à ses appréciations formulées aux points 4.3.1.2 et 4.3.1.4.

4.3.6. Courriel N°2 du registre électronique

Un anonyme a écrit une contribution illisible qui semble totalement hors sujet.

4.3.6.1. Avis du GPSEA :

Il s'agit d'un mail publicitaire

4.3.6.2. Appréciations du commissaire enquêteur :

Pas d'appréciations particulières s'agissant d'un mail étranger à cette enquête.

4.3.7. Courriel N°3 du registre électronique

Mme Barbara MOCETTI a déposé une contribution hors sujet avec la présente enquête.

4.3.7.1. Avis du GPSEA :

Il s'agit d'un mail publicitaire

4.3.7.2. Appréciations du commissaire enquêteur :

Pas d'appréciations particulières s'agissant d'un mail étranger à cette enquête.

4.3.8. Courriel N°4 du registre électronique

M. Philippe UNGERE pour l'association « Partage ta rue 94 » a écrit ;

Objet : Mobilité et stationnement.

Notre association est très inquiète des conditions d'accès à la future gare Créteil l'Echat qui deviendra un nœud du réseau et qui est donc amenée à connaître une évolution importante du trafic. Actuellement l'accès à la station de l'Echat est très rébarbatif pour les piétons (trottoirs étroits et en dévers, traversées peu protégées) et plus encore pour les cyclistes (suppression des pistes cyclables et du parking vélos au début du chantier GPE il y a 5 ans). Les usagers du métro qui y viennent à vélo utilisent préférentiellement la station de Maisons Alfort Juillottes, dont les 80 places de parking vélos sont bien occupées. Cette situation est le résultat d'une politique très peu favorable aux vélos et aux piétons dans le quartier depuis le début du chantier de la gare GPE Créteil l'Echat. Par exemple l'une des rares pistes cyclables du quartier (rue Gustave Eiffel) a été convertie en parking auto gratuit. Les piétons ne sont guère mieux lotis avec de multiples obstacles sur les trottoirs et des traversées mal protégées des 2x2 voies du quartier (D19, rue Gustave Eiffel, avenue Charles de Gaulle). Il nous semble très important que la Ville de Créteil prenne davantage en compte la circulation protégée des piétons et des vélos dans son plan d'urbanisme, afin que ces modes soient effectivement prioritaires dans les réalisations à venir. L'objectif d'un réseau continu de pistes cyclables séparées de la circulation générale doit être affirmé. Notre association appuie fortement la recommandation de l'Agence de l'Environnement "établir une stratégie de mobilité afin de restreindre le trafic automobile et favoriser l'usage des mobilités alternatives dans le quartier de L'Échat, préciser les parts modales attendues et prévoir des places de stationnement vélos en conséquence ainsi qu'un réseau de voies piétonnes et cyclables assurant les déplacements quotidiens ;".

4.3.8.1. Avis du GPSEA :

Il est rappelé que la commune, à travers son Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), porte, de manière permanente, l'ambition de trouver le juste équilibre entre la nécessaire évolution urbaine du territoire cristolien et la préservation des qualités et spécificités de ses différents quartiers.

Cette volonté permanente a permis de faire de Créteil ce qu'elle est aujourd'hui, une ville répondant aux besoins et aux défis de la région Ile-de-France, que ce soit en matière d'habitat, **de déplacement et de circulation**, de dynamisme économique et de respect de l'environnement, pour une meilleure qualité de vie de ses habitants.

La commune a largement intégré que, loin d'un phénomène de mode, le vélo est une des réponses au problème de congestion de nos villes par l'automobile : économie d'énergie et d'espace, ponctualité, respect de l'environnement, fluidité du trafic...

Chaque projet urbain est donc interrogé afin de concilier la place de la voiture encore considéré comme indispensable pour bon nombre de nos concitoyens et l'absolue nécessité de favoriser les circulations douces confortables et sécurisées contribuant par ailleurs aux ambitions d'amélioration du cadre de vie.

4.3.8.2. Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur considère qu'en effet, toute politique de circulation se doit désormais de concilier la place du vélo devenue très importante avec la place des transports en commun qu'il convient également de favoriser et le maintien de la voiture certes en diminution mais dont la disparition n'est pas encore actée pour un nombre important de cristoliens et d'habitants d'autres communes riveraines continuant à emprunter les axes de Créteil.

4.3.9. Courriel N°5 du registre électronique

Mme Brigitte LAUDE a déposé la contribution suivante pour le groupe EELV de Créteil :

Le groupe local EELV Créteil souhaite apporter sa contribution à l'enquête publique sur le projet de modification du Plan local d'urbanisme.

Le projet d'aménagement du triangle de l'Échat ne nous paraît toujours pas un projet soutenable à plusieurs titres, même dans sa version modifiée.

Nous avons la conviction qu'une gestion raisonnable de l'urbanisme doit tenir compte de la santé physique et mentale des futurs habitant.e.s ainsi que de la situation et de l'évolution des conditions environnementales. Les politiques publiques doivent assurer aux habitants de la ville des conditions d'existence décente dans un cadre protecteur.

Chaque jour l'urgence sociale et climatique se rappelle à nous, au fil des rapports du GIEC, les alertes des ONG ou d'associations comme Dernière Rénovation.

Comment peut-on encore, en 2023, à Créteil, promouvoir un urbanisme qui ne tient pas compte de l'augmentation de la fréquence des épisodes climatiques extrêmes (pics de chaleurs et épisodes pluvieux intenses), et des altérations de la santé engendrées par les multiples types de pollution, des risques inhérents à la diminution des espaces verts et à l'augmentation des gaz à effet de serre ?

Nos remarques portent **en premier lieu sur l'environnement** dans le quartier de l'Échat.

Il est connu et documenté que l'artificialisation des sols diminue la résilience face aux épisodes de chaleur et aux inondations.

Lors des canicules, le triangle de l'Échat et les alentours de la gare seront des îlots de chaleur difficilement supportables. L'artificialisation des terrains ne permettra pas la pénétration de l'eau dans les sols. La végétalisation et notamment la présence d'arbres en nombre permet de remédier en partie à cette situation.

Or à Créteil nous avons le sentiment que de nombreux arbres sont abattus. Si l'abatage des arbres malades est parfois indispensable, nous souhaiterions connaître le nombre et la cartographie des arbres abattus ainsi que les mécanismes de compensations mis en place par la ville.

Limiter les surfaces d'artificialisation des sols, préserver les espaces verts existants et en créer davantage permettront de lutter contre ces phénomènes et de préserver une biodiversité déjà mise à mal.

Nous ne considérons pas acceptable de construire encore dans un **quartier au cœur d'un nœud routier où la qualité de l'air est alarmante.**

Le triangle de l'Échat est au cœur d'un échangeur routier entre l'A86 et la RD 19. Rien que sur la A86, ce sont **100 000 véhicules par jour** qui circulent. Est-ce un service rendu à la population de proposer des logements, une école et une crèche dans ce contexte ?

Pour rappel, en France, la pollution de l'air extérieur engendre **48 000 décès prématurés par an** (étude « santé publique France ») soit 9 % de la mortalité en France et une perte d'espérance de vie à 30 ans pouvant dépasser 2 ans :

(<https://www.ecologie.gouv.fr/pollution-lair-oriaines-sit...>)

Nous proposons que cette zone critique soit dévolue à d'autres usages que la création de logements, au profit d'une occupation intermittente, locaux d'activité ou tiers lieux participatifs par exemple.

Par ailleurs nous pensons qu'il serait utile d'installer des panneaux informant en temps réel du degré de pollution de l'air afin notamment de renforcer la vigilance des personnes exposées à risque et de préserver au mieux les enfants.

Ce quartier est pris dans un **maillage routier qui entraîne des nuisances sonores.**

Bien souvent les nuisances sonores sont passées "sous silence". A Créteil, le volume sonore dépasse les 68 décibels réglementaires, les recommandations de l'Organisation Mondiale de la Santé sont de 53 décibels maximum.

Les cartes de bruit Paris indiquent des valeurs jusqu'à **70-75 décibels** à Créteil, niveau sonore qui altère durablement la santé. Il est estimé que 8 mois de vie en bonne santé sont perdus à cause du bruit routier à Créteil.

Nous souhaitons que la ville élabore un plan de prévention de la pollution sonore. Les murs antibruits ne suffisent pas. Les enrobés phoniques parfois présentés comme une solution n'en constituent pas une : l'usure rend leur remplacement nécessaire au bout de 6 ans maximum.

Nous ne voyons qu'une solution de bon sens et de courage politique pour lutter contre le bruit et la pollution : **la réduction des vitesses autorisées.** Elle permettrait de surcroit d'effectuer de substantielles économies de carburant et de diminuer l'accidentologie.

Dans un deuxième temps, nous appelons à **reconsidérer les mobilités urbaines.**

Dans une ville dédiée au tout voiture, nous souhaitons que des alternatives solides à l'usage de l'automobile soient mises en place avec vigueur.

Le projet actuel ne favorise pas les mobilités alternatives et ne donne pas de place aux piétons et vélos.

En l'état, il ne fera que renforcer l'usage de l'automobile et donc la pollution de l'air et les nuisances sonores.

Nous proposons que le PLU présente un plan des voies piétonnes et des pistes cyclables. Trop souvent à Créteil les aménagements cyclables se font sur les trottoirs, entraînant inconfort mutuel et conflit d'usages.

Nous demandons aussi l'installation de stationnements vélo sécurisés et en nombre afin de promouvoir l'usage de la bicyclette. Comme rappelé par le FUB, le manque d'infrastructures cyclables et de stationnements sécurisés constituent les 2 principaux freins à l'usage du vélo.

Nous souhaitons également que le plan prévoit une intermodalité entre les différents types de déplacement pour réduire l'usage des véhicules individuels et les nuisances liées à « l'autosolisme ».

Dans un troisième temps, **nous remettons en cause l'utilité de la construction de nouveaux bâtiments.** Au vu du **nombre de logements vacants sur Créteil, est-ce bien nécessaire** ? L'autorité environnementale note dans son rapport (page 12/21) que la ville disposait en 2019 de 1629 logements vacants et que leur nombre a très fortement augmenté dans les 11 dernières années (+665 unités).

Nous avons la conviction que la rénovation des bâtiments existants à la construction de nouveaux est une alternative plus soutenable.

L'isolation des logements est l'une des mesures les plus efficaces pour augmenter le confort des habitants, diminuer leurs dépenses d'énergie et l'émission des gaz à effet de serre.

Nous proposons que la ville établisse et rende public un diagnostic de l'état d'isolation des bâtiments existants. Isoler les habitats sociaux et favoriser la rénovation de

l'ensemble des habitations est du point de vue de l'intérêt public, bien plus intéressant que la construction d'un énième projet de promoteur qui aggraverait encore l'artificialisation des sols.

Nous demandons a *minima* à la Ville et aux promoteurs du projet de respecter les recommandations proposées par l'Autorité environnementale dans son rapport et dont nous rappelons la synthèse ci-dessous :

- Traiter au sein du rapport environnemental, l'ensemble des composantes du projet de modification du PLU, au-delà du seul secteur de plan masse n°21 ;
- Approfondir l'état initial et l'analyse des incidences pour les enjeux forts (enjeux sanitaires, paysager, adaptation au changement climatique) afin de proposer des mesures ERC adaptées dans le champ de compétence du PLU ;
- Doter le dispositif de suivi de valeurs cibles ;
- Justifier les évolutions du PLU permettant la localisation et les caractéristiques du projet immobilier au regard notamment des enjeux environnementaux et sanitaires du secteur concerné ainsi que du nombre de logements vacants en forte progression dans la commune
- Revoir le projet de modification du PLU afin de ne pas permettre l'implantation des habitations en bordure des avenues Bernard Halpern et du Général de Gaulle qui exposerait de nouvelles populations à des pollutions sonores et atmosphériques induisant des risques sanitaires, sauf à mettre en place au préalable des mesures de réduction des nuisances à la source ;
- Établir une stratégie de mobilité afin de restreindre le trafic automobile et favoriser l'usage des mobilités alternatives dans le quartier de l'Échat, préciser les parts modales attendues et prévoir des places de stationnement vélos en conséquence ainsi qu'un réseau de voies piétonnes et cyclables assurant les déplacements quotidiens ;
- Évaluer le volume des émissions de gaz à effet de serre susceptibles d'être générées par les projets permis par la modification du PLU et de définir en conséquence des dispositions permettant de les éviter, de les réduire, voire, à défaut, les compenser, dans le champ de compétence du PLU, en complément des mesures propres aux futures opérations d'aménagement et permettant de les encadrer.

Nous espérons que les remarques présentées ci-dessus participeront à la réflexion et aux prises de décisions concernant ce projet.

4.3.9.1. Avis du GPSEA :

Il est rappelé que cette procédure de modification du PLU n'a pas pour objectif l'aménagement du secteur du triangle de l'Échat porté par Grand Paris Aménagement pour le compte de l'Etat.

L'ensemble des sujets abordés ont été traités à travers l'avis délibéré de la MRAe relatif au projet de plan local d'urbanisme (PLU) à l'occasion de sa modification en date du 16 février 2023, et du Mémoire de réponse (et ses annexes).

4.3.9.2. Appréciations du commissaire enquêteur :

S'agissant de la place du vélo le commissaire enquêteur demande de se reporter à ses appréciations portées sous le courriel précédent.

Il considère qu'il convient, en effet, de donner une place plus importante au vélo sans vouloir faire disparaître les autres modes de circulations existants.

Tout en effet repose sur la cohabitation harmonieuse entre tous les modes de circulation dont bien entendu des limitations de vitesse à prévoir dans certains quartiers de manière à fluidifier mais également sécuriser ces différents modes de circulation afin de pouvoir adapter les dispositions prises en fonctions des évolutions constatées ultérieurement.

4.3.10. Courriel N°6 du registre électronique

Mme Sylvie ANE a écrit :

Objet : De l'inadéquation du projet de modification du PLU au regard des enjeux sanitaires et climatiques

Je souhaite attirer votre attention sur les recommandations de la MRAe qui relèvent les problèmes majeurs posés par ce projet de modification du PLU qui permettrait notamment la création de logements. Les pollutions (air et bruits) vont altérer la santé des futurs habitant.e.s. C'est largement documenté dans le rapport et dans les études de recherche clinique médicales en général. En outre, le projet ne tient aucun compte des enjeux actuels environnementaux et de l'évolution du climat. Pas de lutte véritable contre les îlots de chaleur, pas de places données aux piétons et au vélo, pas de préservation de la biodiversité. Et surtout, il n'existe pas d'utilité réelle du projet au vue du nombre de logements vacants sur Créteil. Alors pourquoi donner suite à ce projet qui relève d'un modèle ancien et obsolète d'organisation de l'urbanisme ? J'espère contribuer à la réflexion que nécessite ce projet majeur qui engage la ville pour les 30 ans à venir. (Elle a joint à son observation l'avis de la MRAE qui figure dans le dossier)

4.3.10.1. Avis du GPSEA :

Même réponse que celle donnée au point 4.3.9.1

4.3.10.2. Appréciations du commissaire enquêteur :

Se reporter également aux appréciations portées au point 4.3.9.2. ci-dessus.

4.3.11. Courriel N°7 du registre électronique

Mme Elise FISHER a écrit :

Objet : Pour le projet de modification du PLU

L'investissement dans l'amélioration des logements actuels vaudrait mieux que la construction de nouveaux dans un quartier pollué

4.3.11.1. Avis du GPSEA :

Il s'agit d'une compétence métropolitaine. Cette thématique doit être traitée au niveau du Plan Local de l'Habitat métropolitain. Aujourd'hui ce document n'existe pas.

4.3.11.2. Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de l'avis du GPSEA auquel il adhère.

Le Plan Local de l'Habitat métropolitain devrait, en effet, apporter des éléments de réponse plus précis au courriel de Mme Fisher.

4.3.12. Courriel N°8 du registre électronique

Mme Agathe FISHER a écrit :

Objet : Le PLU plutôt pour améliorer la qualité de vie à Créteil.

Créteil a besoin de plus d'espaces verts, de plus de voies pour les piétons et les vélos, pas de plus de logements qui ne seront pas agréables à habiter : chaleur, bruits, pollutions, ...

4.3.12.1. Avis du GPSEA :

Face aux enjeux environnementaux, concilier habitat et écologie est devenu une absolue nécessité. Comment trouver un juste milieu entre développement urbain et préservation de notre environnement ? C'est là toute la problématique que pose cette question.

L'absence, ou la diminution du végétal, implique l'absence ou la perte de fraîcheur en milieu urbain. La végétation joue un rôle essentiel de protection contre la chaleur grâce au phénomène d'évapotranspiration et d'ombrage des sols et des bâtiments, qui permet à l'air ambiant de se refroidir

Plusieurs solutions existent pour limiter l'effet d'îlot de chaleur urbain et l'élévation du niveau des températures dans les milieux urbains que la commune impose autant faire se peut dans chacun des projets urbains

D'abord, les solutions fondées sur la nature. En effet, les arbres et espaces végétalisés jouent un rôle important dans la régulation thermique de l'espace urbain par l'ombre projetée et l'évapotranspiration : c'est le pouvoir rafraîchissant du végétal. De plus, ils favorisent le développement de la biodiversité et participent aux corridors écologiques. La présence d'eau joue également un rôle dans la sensation de confort et de fraîcheur (ouvrages paysagers de gestion des eaux pluviales, plans d'eau, etc.)

Il existe ensuite des solutions techniques relatives aux infrastructures urbaines : revêtements à albedo élevée, mobilier urbain (fontaines, ombrages, brumisateurs...), forme urbaine bioclimatique, travail sur l'isolation et l'inertie thermique du bâti... Toutes contribuent à diminuer les îlots de chaleur urbains.

A titre d'exemple

La commune de Créteil rappelle que sur Mont-Mesly, l'aménagement des espaces paysagers de la ZAC du Mont-Mesly a fait l'objet d'une charte paysagère réalisée par l'Agence Péna Paysages qui met en œuvre un concept fort : l'ambition de planter une forêt urbaine qui investira les interstices de la trame construite par :

- L'augmentation des espaces verts ;
- La préservation des espaces verts existants ;
- Une gestion différenciée des espaces pour protéger la faune et la flore ;
- Une réorganisation des emprises foncières pour distinguer les espaces publics et privés et préserver la qualité paysagère de ces lieux.

Ces espaces verts publics seront de type square, ils accueilleront des aires de jeux ou de repos.

Des mails et liaisons douces permettront de qualifier les trajets piétons, de participer à la qualité de vie et de connecter les espaces verts entre eux.

La création de nouveaux espaces paysagers et leur interconnexion avec ceux existants permettra de reconstruire une trame verte sur le quartier et de restaurer des corridors écologiques au cœur de la ville. Les impacts seront positifs pour le développement de la biodiversité.

De plus, la stratégie végétale vise à conserver le maximum d'arbres existants. Le diagnostic phytosanitaire réalisé sur les 425 arbres au nord de la rue Casalis a permis de déterminer ceux qui présentent des risques pour les habitants à court et moyen termes. Cette analyse a permis de connaître leur adaptation au site (substrat, climat, environnement urbain) permettant de déterminer les futures essences à planter.

La sélection des nouveaux sujets se fera également sur leur qualité paysagère et leur capacité à accueillir des habitats pour la faune.

Au-delà de la préservation des arbres existants, le projet d'aménagement paysagé a pour objectif de diversifier les essences et de renouveler les essences vieillissantes, de façon à engager le renouvellement total de la strate arborée.

Tous les arbres seront choisis en fonction de leur compatibilité avec les conditions climatiques et pédologiques du site pour garantir leur bon développement.

4.3.12.2. Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur ne peut qu'approuver la réponse apportée par le GPSEA qui montre l'attention qu'il porte :

- A développer ou compléter les espaces verts comme ceux du Mont Mesly ;
- A conserver le maximum d'arbres existants dès lors qu'ils sont en bonne santé ;
- De diversifier les essences et de renouveler les essences vieillissantes, de façon à engager le renouvellement total de la strate arborée

4.3.13. Courriel N°9 du registre électronique

M. Michel DEMAREST a écrit :

Objet : Modification du PLU ville de Créteil.

Je suis tout à fait opposé à cette modification car j'estime que l'on ne peut plus continuer à exposer les populations à la pollution de l'air et à la pollution sonore. Il faut arrêter ces concentrations de personnes dans des espaces ultra pollués par une surexposition à la circulation automobile. De l'air, de l'air, de l'air ! Laissez-nous respirer. ...

4.3.13.1. Avis du GPSEA :

Concernant la pollution de l'air, pour rappel, une campagne de mesure in-situ s'est déroulée du 10 au 24 mai 2022 et a concerné quatre polluants : dioxyde d'azote, particules PM10, particules PM2,5 et benzène. Les conclusions sont les suivantes :

- Pour le dioxyde d'azote, principal traceur des émissions du trafic routier, les concentrations les plus fortes mesurées sont logiquement relevées, au regard de l'influence que le trafic routier a sur ce polluant, au niveau des points situés à proximité d'axes routiers structurants : Avenue du Général de Gaulle et bretelle de sortie de la RD1. D'après les données disponibles d'Airparif, le respect de la valeur limite en moyenne annuelle sur la zone d'aménagement du projet, dont la construction des bâtiments est prévue en retrait des axes routiers, est très probable. En effet, les niveaux mesurés à proximité des axes routiers décroissent au fur et à mesure de l'éloignement à ces derniers.
- S'agissant des particules PM10, la valeur limite fixée à 50 µg/m³ en moyenne journalière a été respectée durant la campagne de mesure.
- S'agissant des particules PM2,5, il est très probable que la valeur limite annuelle est également respectée.
- S'agissant du benzène, le point de mesure présente une concentration faible, bien en deçà de la valeur limite annuelle et de l'objectif de qualité en vigueur, soit respectivement 5 µg/m³ et 2 µg/m³. La valeur limite annuelle et l'objectif de qualité annuel en benzène sont respectés sur la zone du projet.

Pour limiter l'exposition de la population à la pollution de l'air, il est prévu que :

- La forme urbaine créée par le projet favorise la circulation d'air ainsi que la dispersion des polluants, et contribue à la réduction des particules en suspension et polluants.
- Les toitures végétales captent les particules fines et que la végétation maintenue en bordure de route capte une partie des émissions liées à la circulation routière.
- Les menuiseries mises en place et les systèmes de ventilation installés permettent de garantir une bonne qualité d'air intérieur (étanchéité, filtration, taux de renouvellement d'air, ...)

Concernant la pollution sonore, pour rappel, une étude d'impact acoustique sur le projet de l'Arbre de vie a été réalisée par le bureau d'études Diagobat Environnement en juillet 2022.

Dans le cadre de cette étude, une campagne de relevés de bruit a été réalisée sur le site afin de déterminer le bruit ambiant existant à proximité de l'emprise du projet, de jour et de nuit au niveau de la voie Jacquard.

La mesure de jour a été effectuée sur un créneau plus long afin d'étudier la répétitivité des passages de métros de la ligne 8.

Il résulte de cette étude que l'ambiance sonore préexistante au niveau du projet est dite « modérée » au sens de l'arrêté du 5 mai 1995 : le bruit ambiant est inférieur à 65dB(A) de jour et 60 dB(A) de nuit.

La commune de Créteil sera particulièrement attentive à cette problématique. Elle veillera à ce que le porteur de projet mette en œuvre des dispositions constructives nécessaires au confort acoustique dans les bâtiments et espaces extérieurs au vu des nuisances sonores constatées.

Pour s'assurer d'un confort acoustique extérieur, il est, ainsi prévu, les mesures suivantes :

- La végétalisation des espaces extérieurs permettra dans une certaine mesure de réduire la perception des niveaux sonores pour les usagers.
- Les matériaux utilisés en façade ou pour les revêtements extérieurs pourra permettre d'atténuer la réverbération.

Pour garantir un confort acoustique intérieur, il est également prévu :

- Pour chaque partie du projet, la mise en œuvre de procédés constructifs et de vitrages permettant d'atteindre les niveaux d'affaiblissement acoustiques de façades adaptés aux contraintes extérieures et aux objectifs visés (qu'ils soient réglementaires ou liés aux certifications visées).
- Dans le cas des bâtiments de logement, ces niveaux sont définis par l'Arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'Arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.
- Plus largement, il s'agira d'assurer par le choix des matériaux ou procédés constructifs que chaque occupant bénéficiera d'un niveau de confort acoustique adapté. Par ailleurs, les niveaux de performances acoustiques définis par les différentes certifications ou labels visés par les porteurs de projet seront atteints suivant les projets, allant au-delà des exigences réglementaires : HQE Bâtiment Durable, OSOZ, BREEAM, ...

4.3.13.2. Appréciations du commissaire enquêteur :

Les réponses apportées par le GPSEA tendent à montrer que s'agissant des quatre polluants suivants : dioxyde d'azote, particules PM10, particules PM2,5 et benzène, la ville de Créteil se situe dans les normes préconisées.

S'agissant également du bruit le GPSEA considère que l'étude qu'il a menée montre que l'ambiance sonore préexistante au niveau du projet est dite « modérée » au sens de l'arrêté du 5 mai 1995 : le bruit ambiant est inférieur à 65dB(A) de jour et 60 dB(A) de nuit.

Bien évidemment il ne convient pas de se satisfaire des résultats de ces études mais de tout mettre en œuvre pour continuer à réduire tans les émissions polluantes que les bruits constatés.

A cet effet les mesures préconisées par le GPSEA tant pour réduire l'exposition de la population à la pollution de l'air que pour l'assurer d'un confort acoustique extérieur et intérieur lui paraissent aller dans le bon sens et devront être poursuivies voire amplifiées.

4.3.14. Courriel N°10 du registre électronique

Marc POMMIER a écrit :

Objet : Projet de modification PLU - plateforme logistique GHU APHP-HUHM.

Veillez trouver en PJ la contribution du GHU APHP. HUHM. Meilleures salutations,

Marc POMMIER

Directeur des Investissements et de la Maintenance, GHU APHP. HUHM.

Hôpitaux Henri MONDOR CONTRIBUTION A L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le 13 avril 2023

A l'attention de M. le Commissaire Enquêteur

Le Groupe Hospitalier Universitaire Assistance publique-Hôpitaux de Paris Hôpitaux Universitaires Henri MONDOR (GHU AP-HP. HUHM), lauréat de l'appel d'offres européen, porte un projet de développement d'une plateforme logistique destinée à renforcer la réponse opérationnelle européenne pour réagir aux urgences sanitaires et incidents CBRN (chimiques, biologiques, radiologiques et nucléaires).

Ce projet, qui s'implanterait sur un foncier appartenant à l'AP-HP (voir plan d'implantation joint, parcelle BC 337), a l'avantage d'une position stratégique étroitement liée à l'hôpital Henri Mondor, hôpital choisit pour sa situation privilégiée en Ile de France du fait du maillage routier et aéroportuaire proche, et pour son expertise déjà en place sur les situations de crises via le SAMU 94.

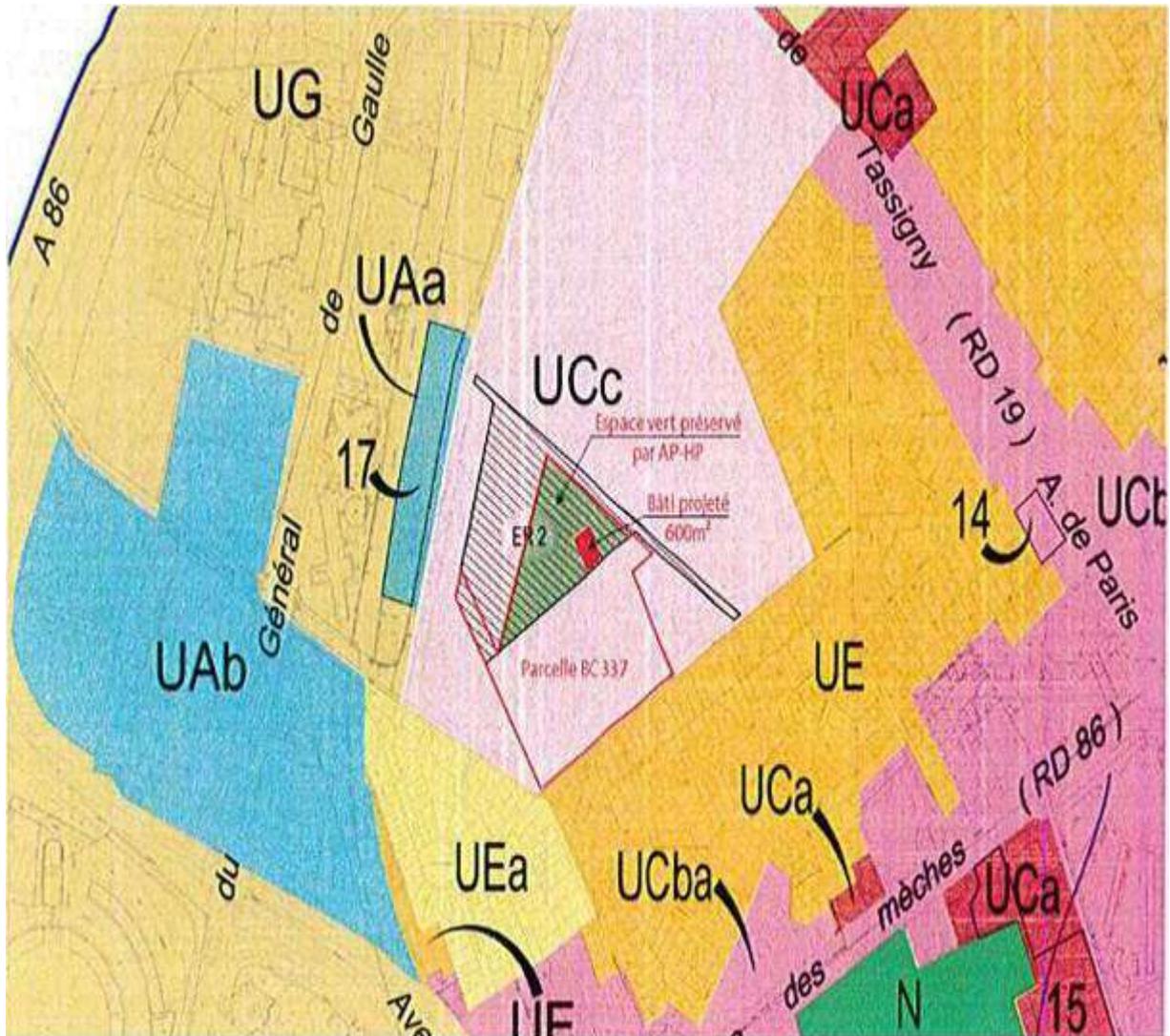
Ce terrain est situé en zone UCc. Il s'agit d'une zone couvrant essentiellement le secteur du centre hospitalier de l'hôpital Henri-Mondor, occupé par des constructions relativement hautes. Dans ce secteur, sont autorisées les constructions à usage d'activités ou d'entrepôts dont l'ensemble occuperait une surface de plancher de moins de 2 000 m². Le projet, d'une surface d'environ 600 m², avec possibilité d'évolution dans la limite d'autorisation, entrerait dans ce cadre. Dans le cadre des études de développement du projet, les services de l'AP-HP ont pris connaissance du projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Créteil.

Nous avons bien noté que la procédure de modification est engagée en vue de la réalisation de quatre objectifs, précisés dans la Notice de présentation du projet de modification, à savoir l'aménagement de l'îlot Jacquard, la modification/création de deux secteurs de plan masse (Gare de Créteil L'Echat/îlot Jacquard), la préservation du tissu pavillonnaire de la zone des rues de Bellevue et de la Pomme, et la mise à jour des plans d'alignement de la rue Juliette Savar.

Nous souhaitons partager nos observations sur les dispositions réglementaires s'appliquant à la parcelle identifiée pour l'installation du projet.

Le terrain fait l'objet d'un emplacement réservé n°2, à destination de « Circulations, stationnements et espaces verts ». Le règlement précise : « Cet emplacement est situé dans l'emprise foncière de l'Hôpital de Jour. Il a été retenu dans le but de préparer la maîtrise publique communale de ces espaces urbains, afin de permettre un désenclavement du quartier, en même temps qu'un réinvestissement public d'une partie des espaces verts. » Le projet de plateforme n'occupera que 10% de la parcelle BC337 et ne contrarie pas l'emplacement réservé sur la moitié de la zone. Afin d'accompagner et de permettre la réalisation du projet de plateforme logistique sur ce terrain, nous souhaitons que la commune lève partiellement cet emplacement au profit du projet.

Vous remerciant vivement de l'attention que vous porterez à cette demande, je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en l'assurance de notre considération distinguée.





4.3.14.1. Avis du GPSEA :

GPSEA et la commune de Créteil répondent favorablement à cette demande de réduction de l'emplacement réservé n° 2 en vue de la réalisation d'une plateforme logistique sur le terrain de l'AP/HP.

4.3.14.2. Appréciations du commissaire enquêteur :

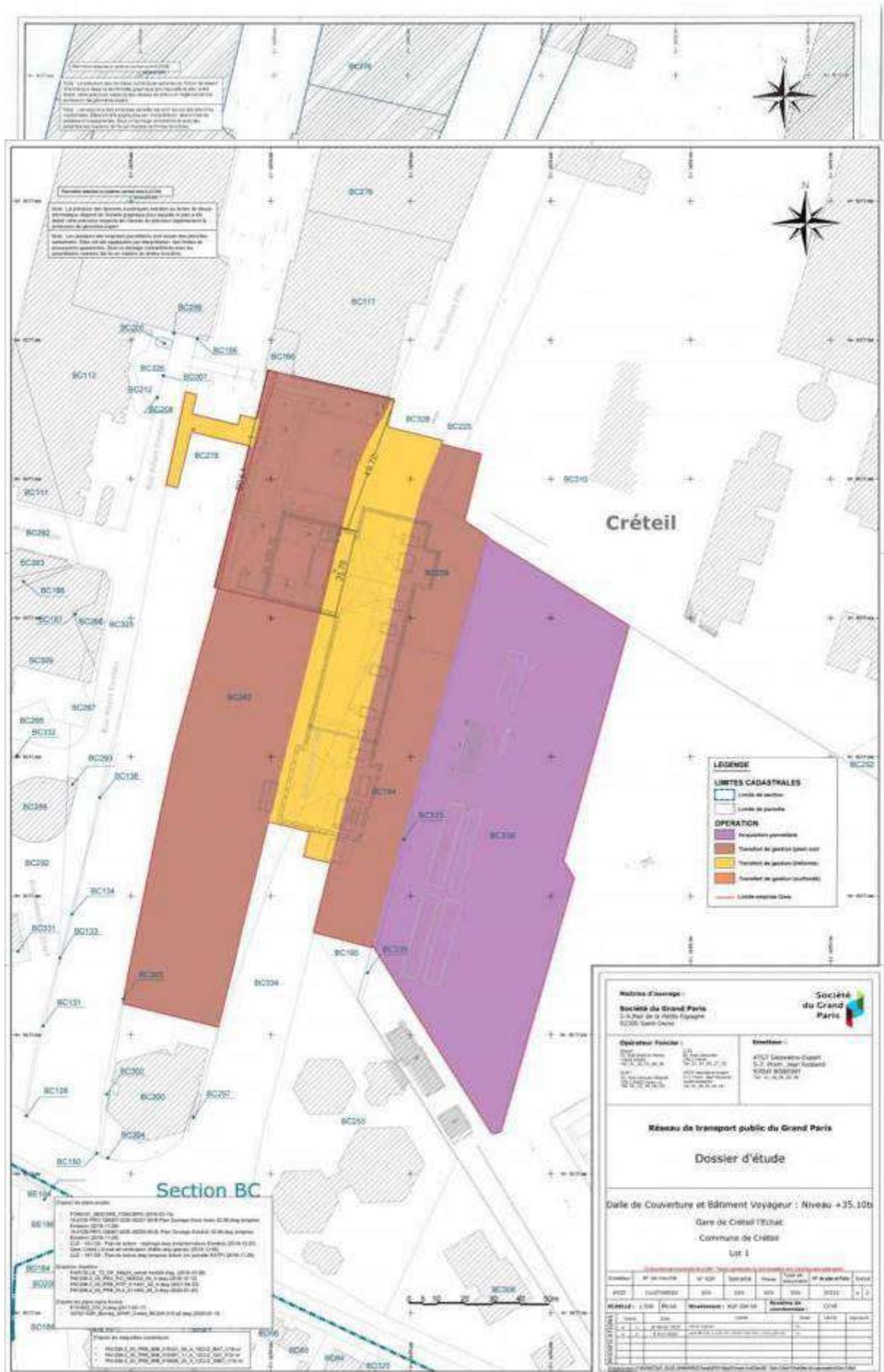
Le commissaire enquêteur est également favorable à cette demande de réduction de l'emplacement réservé n°2 qu'il conviendra d'évaluer pour porter sur le plan du PLU le tracé de la surface du nouvel emplacement réservé.

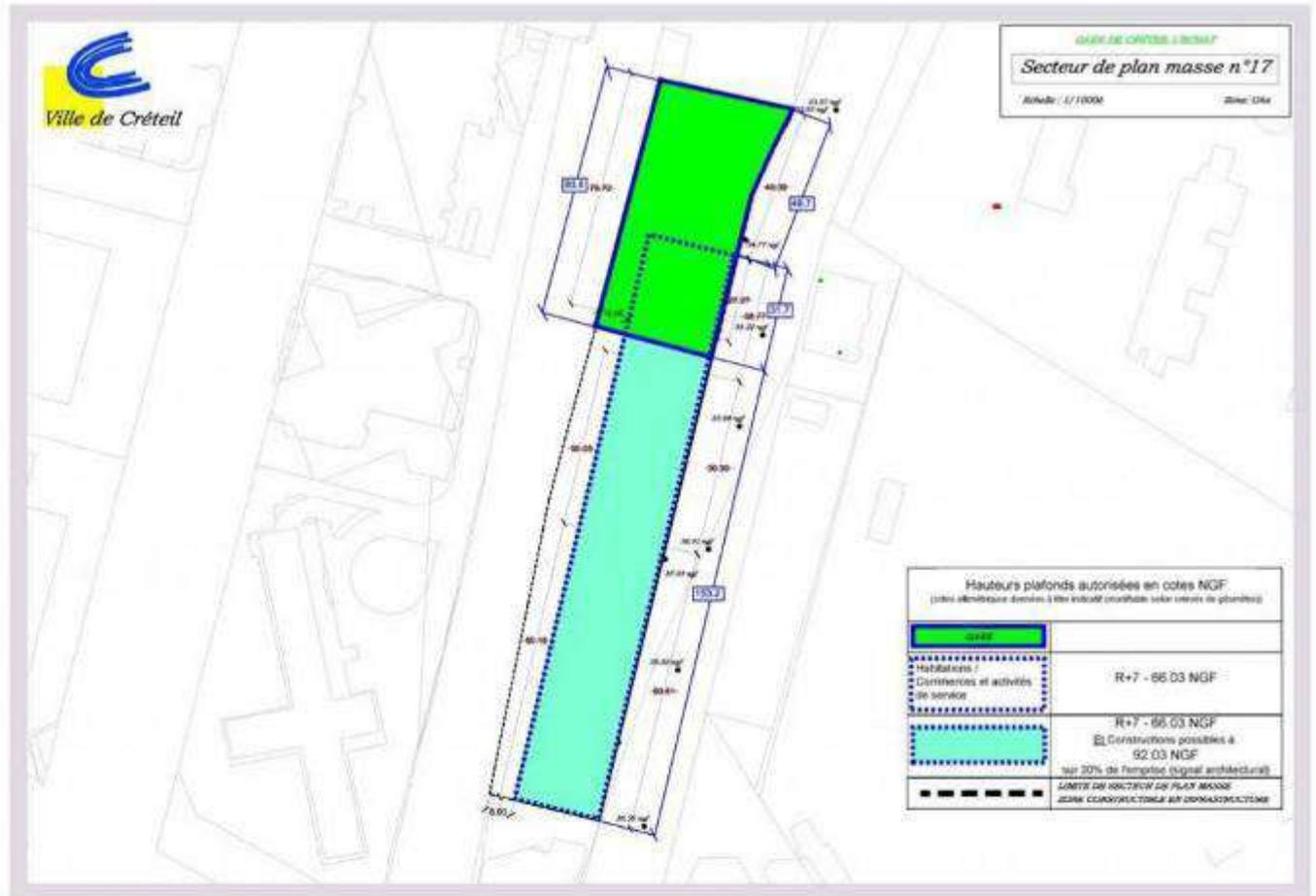
4.3.15. Courriel N°11 du registre électronique

Mme Sophie GRIMAUD de la Société du Grand Paris a écrit :

OBJET : : PROJET DE MODIFICATION DU PLU - CONTRIBUTION DE LA SOCIETE DU GRAND PARIS.

En complément de la version papier qui vous a été adressée la semaine dernière, vous trouverez en pièces jointes, la contribution de la Société du Grand Paris et les annexes associées.





4.3.15.1. Avis du GPSEA :

GPSEA et la commune de Créteil répondent favorablement à la modification du plan masse n°17 proposée.

4.3.15.2. Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur est également favorable à cette modification du plan masse n°17 et demande de se reporter à ses appréciations formulées au point 4.3.4.2. ci-dessus.

4.4. Questions complémentaires du commissaire enquêteur

4.4.1. Question complémentaire N°1

S'agissant du secteur plan de masse N°21, il est indiqué dans le dossier mis à l'enquête : « Le projet prévoit l'implantation d'un programme mixte (bureaux, commerces et logements) sur un terrain d'assiette de 9 490 m² et la réalisation d'un parking souterrain dédié aux employés des bureaux, des commerces ainsi qu'aux habitants des logements. Le porteur de projet prévoit la réalisation d'un programme immobilier mixte comprenant une partie « tour » dédiée aux logements sur environ 7 200 m² et une partie socle, appelée « patio » avec environ 8 500 m² de bureaux et environ 1 000 m² de commerces. Ces enveloppes sont à titre indicatif, elles peuvent évoluer au fil de l'avancée du projet en fonction des options retenues.

Pour un signal fort, l'immeuble d'habitation sera en forme de prisme carrée droit et s'élèvera en direction du ciel. C'est grâce au jeu des terrasses, qui habilleront le bâtiment

dans toute sa hauteur, qu'apparaîtra un effet de torsion. Chacun des appartements disposera d'une grande terrasse végétalisée, conférant à la tour l'aspect d'arbre ».

Toujours d'après le plan de masse il est indiqué que la tour envisagée, appelée dans les dépliants diffusés par la commune « L'arbre de vie » (Cf. dépliant joint **en pièce 15**) aurait une hauteur de 107,50 mètres.

Comment envisagez-vous de l'intégrer visuellement dans son environnement compte tenu de sa très grande hauteur par rapport aux bâtiments situés dans sa proximité ?

4.4.1.1. Avis du GPSEA :

Il s'agit avant tout de réaliser un signal architectural marquant. Par conséquent ce bâtiment a vocation à marquer le lieu en proposant certes un bâtiment haut mais surtout vert avec le principe de forêt verticale.

C'est autour de ce signal fort que le quartier s'animera et se développera aussi bien avec la tour destinée aux logements, qu'avec la partie socle et patio composée de bureaux et commerces.

L'insertion se fera en tant que lieu de vie dans toutes ces composantes : on y habite, on y travaille, on s'y distrait. Sa grande hauteur permet le rassemblement de toutes et tous et permettra d'installer un lieu fédérateur au cœur de ce quartier.

4.4.1.2. Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend bonne note de la réponse apportée par le GPSEA dont la volonté en proposant d'édifier cette tour arborée de grande hauteur était de réaliser un signal architectural marquant fédérateur au cœur du quartier.

4.4.2. Question complémentaire N°2

S'agissant également de cette tour « L'arbre de vie », il est prévu que chacun des appartements disposera d'une terrasse végétalisée.

Or il est parfois apparu que les arbres de telles terrasses situées dans des tours présentaient des difficultés pour se développer et que par ailleurs la prolifération des insectes attirés par ces arbres pouvaient être une gêne pour les habitants de ces appartements végétalisés.

Quelles dispositions comptez-vous prendre pour faire face à ces deux problèmes ?

4.4.2.1. Réponses de GPSEA :

Une attention toute particulière sera mise en œuvre par le porteur de projet pour s'assurer d'une part du bon développement des essences choisies, et d'autre part que ces essences ne soient pas source de prolifération d'insectes et donc de source de nuisances pour les habitants. C'est pourquoi le cœur de la végétalisation de l'Arbre de vie repose sur un choix particulier des essences végétales.

4.4.2.2. Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend bonne note des précautions qui seront prises quant au choix des futures essences tant en termes d'essences au développement harmonieux qu'en termes d'essences peu favorables à l'accueil d'insectes sources de nuisances pour les habitants de cette tour.

4.4.3. Question complémentaire N°3

Il est envisagé de compléter l'article UA12 : stationnement par la phrase suivante : « Dans le secteur de plan de masse n°17, il ne sera pas exigé de places de stationnement pour les activités commerciales situées dans la Gare du Grand Paris Express ».

Comment comptez-vous alors maintenir une bonne fréquentation des commerces de ce secteur de plan masse 17 si les offres de stationnement ne sont pas suffisantes ?

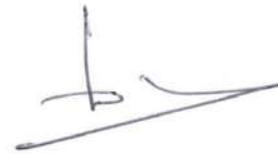
4.4.3.1. Avis du GPSEA :

L'exonération des places de stationnement pour les commerces concerne uniquement les activités situées à l'intérieur de la gare et par conséquent essentiellement destinées aux usagers des transports en commun, ce qui permet de justifier cette exonération.

Par contre, dans le cadre du programme Nexity, situé à proximité de la gare, des places de stationnement pour les commerces seront exigées, comme cela est le cas dans les autres secteurs de la commune.

4.4.3.2. Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur note donc que dans le cadre du programme Nexity, situé à proximité de la gare, des places de stationnement pour les commerces seront exigées qui devraient faciliter leur fréquentation.



Jean, Pierre CHAULET
Commissaire enquêteur





**AVIS ET CONCLUSIONS DU
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
SUR LE PROJET DE
MODIFICATION DU P.L.U. DE
CRETEIL**

5.1. Objet de l'enquête publique de modification du PLU de Créteil

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé le 4 octobre 2004 par délibération du Conseil Municipal de Créteil, puis révisé et modifié de nombreuses fois jusqu'en 2015 par la ville de Créteil.

Depuis le 1er janvier 2016, la commune de Créteil a intégré la nouvelle intercommunalité, l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir, GPSEA, compétente en matière de plans locaux d'urbanisme et 5 modifications et 2 mises à jour ont été effectuées entre 2017 et 2020 par délibération du Conseil du Territoire ou par arrêté du président de cet EPT.

Une seconde procédure de modification menée par GPSEA a amené à la délibération du Conseil de Territoire n° CT2022.5/084 du 14/12/2022,

L'arrêté du Président de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir n°AP2022-059 du 21 novembre 2022 a lancé une nouvelle procédure de mise en œuvre de la modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Créteil, objet de la présente enquête.

5.2. Le projet de modification du PLU de Créteil

La modification principale porte sur l'ajout d'un périmètre de secteur de plan masse (n°21) intitulé « Îlot Jacquard » sur la zone UAb située dans le quartier de l'Échât le long de l'avenue du Général de Gaulle et la voie Jacquard, et qui correspond au site de projet immobilier de « l'Arbre de Vie ».

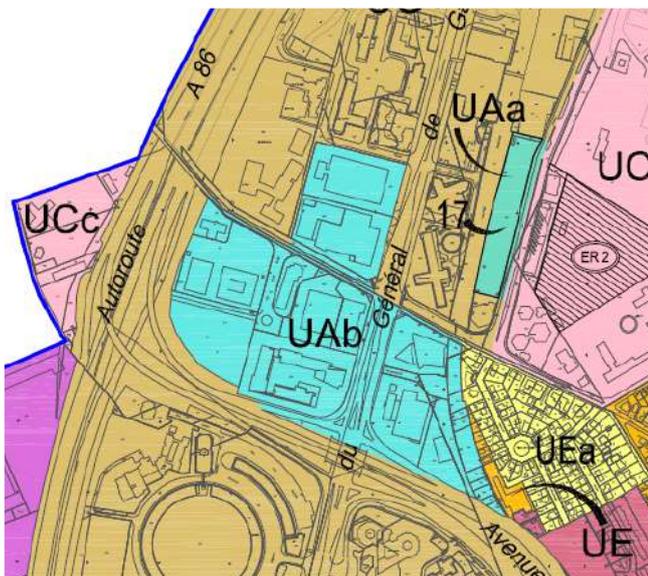
En sus des règles de la zone UA et du secteur UAb qui s'appliquent, il s'agit ici d'instaurer des règles de construction spécifiques à ce secteur (implantation des constructions, emprises, hauteurs, prospects, ...) représentées graphiquement en trois dimensions.

Cela permettra à la commune d'encadrer ainsi ce projet d'envergure, au regard de dispositions urbanistiques et architecturales.

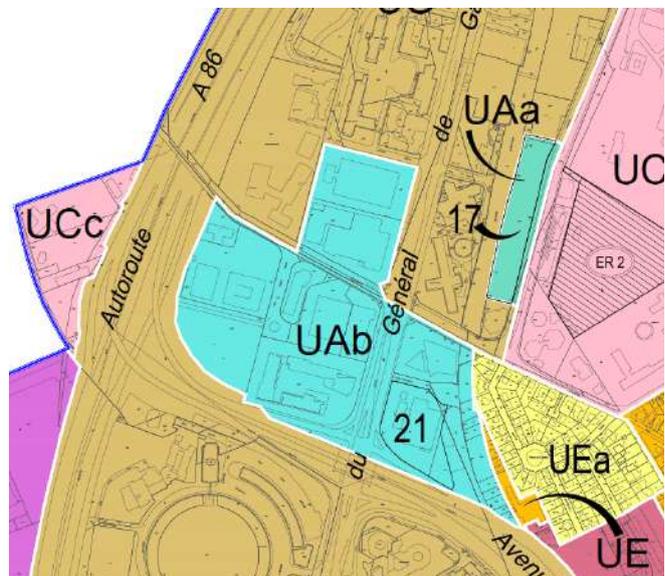
Ce plan masse instaure des hauteurs, des distances et des vocations par ilots pour encadrer le futur programme mixte de bureaux, de commerces et de logements sur un terrain d'assiette de 9 490 m².

En outre, c'est un outil que la commune utilise régulièrement dans le cadre de son P.L.U. car ce dernier compte de nombreux secteurs à plan masse

Extrait du zonage actuel du P.L.U.



Extrait du projet de zonage modifié du P.L.U.



Les modifications apportées au règlement

Les adaptations réglementaires apportées à la zone UA

- Modification au niveau du « Caractère actuel de la zone »
- Modification au niveau de l'article UA2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisées sous conditions
- Modification au niveau de l'article UA7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Modification au niveau de l'article UA8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Modification au niveau de l'article UA9 : Emprise au sol
- Modification au niveau de l'article UA10 : Hauteur des constructions
- Modification au niveau de l'article UA12 : Stationnement
- Modification au niveau de l'article UA13 : Espaces libres et plantations

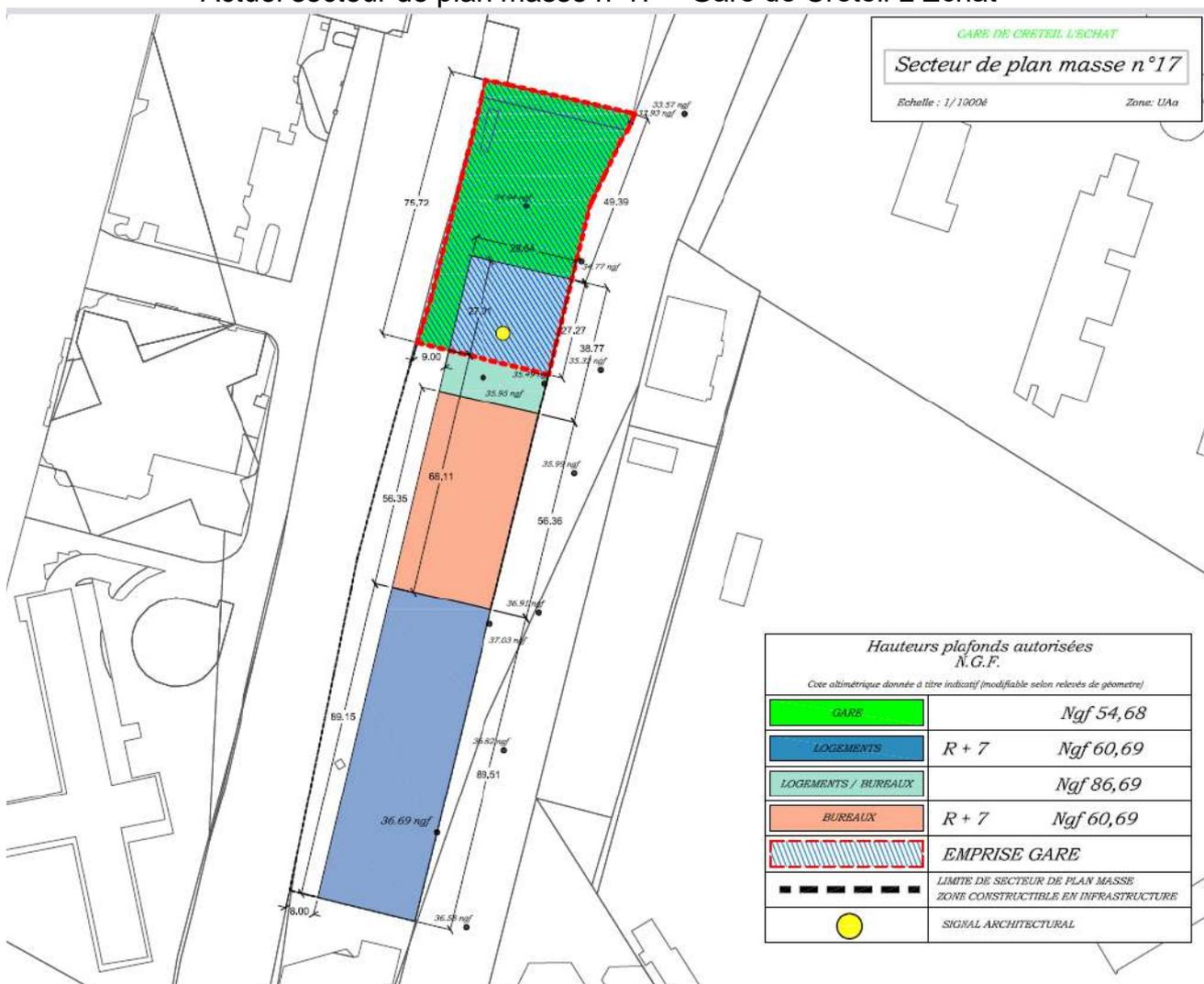
Les adaptations réglementaires apportées à la zone UC

- Modification au niveau de l'article UC10 : Hauteur des constructions

Les modifications apportées aux secteurs de plan masse

- Modification du secteur de plan masse n°17 – Gare de Créteil L'Echat

Actuel secteur de plan masse n°17 – Gare de Créteil L'Echat



Nouveau secteur de plan masse n°17 – Gare de Créteil L'Echat



- Ajout du secteur de plan masse n°21 – Îlot Jacquard

Nouveau secteur de plan masse n°21 Îlot Jacquard



Modification des distances des plans d'alignement et actualisation des plans

- Nouvelle version de l'annexe 2 du règlement

RUES	BENEFICIAIRE	APPROUVE LE	DIMENSION
Rue Chéret	Commune	04/04/72	De 12,76 à 11,80 m entre la rue Chéret à la rue Laferrière De 3,79 à 15,09 m entre la rue Laferrière à la rue de l'Espérance De 3,88 à 12,25 m de la rue de l'Espérance jusqu'à la rue du Cap
Rue de Joly	Commune	29/10/75	De 16,80 à 24 m
Av. Laferrière	Commune	30/11/76	De 17,88 à 13,73 m entre la RD 19 et la rue Chéret De 12,79 à 3,80 m entre la rue Chéret et le quai du Halage
Rue Gabriel Péri	Commune	16/02/83 22/06/93	De 10,80 et 11,83 m
Rue Juliette Savar	Commune	16/02/83 22/06/93	15 m moyen à 12,41m

5.3. Cadre juridique de l'enquête publique

Le champ d'application de la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme est défini par les articles L.153-41 à L153-44 du Code de l'Urbanisme. Cette procédure peut être mise en œuvre soit pour :

- ✓ Majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultants, dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- ✓ Diminuer ces possibilités de construire ;
- ✓ Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Conformément à l'article L153-37 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification est une procédure unilatérale, sous la responsabilité du Territoire GPSEA et ne fait l'objet d'aucun acte particulier, c'est-à-dire qu'il n'est pas possible de surseoir à statuer aux demandes d'occuper ou d'utiliser le sol au cours de la mise en œuvre de ce type de procédure

5.4. Avis du commissaire enquêteur

5.4.1. Sur le déroulement de l'enquête publique

A l'issue d'une enquête publique ayant duré 32 jours, il apparaît :

- Que la publicité par affichage a été faite dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête,
- Que les publications légales dans les journaux ont été faites 15 jours avant l'enquête dans 2 journaux paraissant dans le département de Seine-et-Marne, département du projet de PLU de la commune et renouvelées dans deux journaux du même département dans les 8 premiers jours de l'enquête ;
- Que le dossier papier relatif à ce projet a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête dans les locaux de la commune de Créteil et au siège du GPSEA ;
- Que ce même dossier était consultable en ligne sur le site internet de la commune de Créteil, sur le site internet du GPSEA et sur un poste informatique à la disposition du public en mairie de Créteil ;
- Qu'un registre d'enquête a été également mis à la disposition du public dans les locaux de la mairie de Créteil et au siège du GPSEA ;
- Que les observations pouvaient également être envoyées par voie électronique à l'adresse : <https://www.registre-numerique.fr/modification-plu-creteil> ou par courrier adressée à l'attention du commissaire enquêteur à l'adresse postale de la mairie sise 1, place Salvador Allende – 94000 Créteil où elles seront consultables sur place ;
- Que les 4 permanences prévues dans l'arrêté d'organisation de l'enquête, pour recevoir le public ont été tenues par le commissaire enquêteur ;
- Que tous les termes de l'arrêté du président du GPSEA ayant organisé l'enquête ont donc bien été respectés ;
- Que le commissaire enquêteur n'a à rapporter aucun incident notable qui aurait pu perturber le bon déroulement cette enquête ;
- Que 4 observations déposées sur les registres papier et 11 courriels concernant ce projet de révision du PLU de Créteil ont été recueillis au cours de cette enquête.

5.4.2. Sur la réalisation du projet de modification lui-même

S'agissant de la modification principale portant sur l'ajout d'un périmètre de secteur de plan masse (n°21) intitulé « Îlot Jacquard » sur la zone UAb située dans le quartier de l'Échat le long de l'avenue du Général de Gaulle et la voie Jacquard, et qui correspond au site de projet immobilier de « l'Arbre de Vie » les règles de constructions spécifiques à ce secteur proposées devraient, en effet, permettre d'encadrer ce projet d'envergure, au regard de dispositions urbanistiques et architecturales.

S'agissant des modifications apportées au règlement :

Elles paraissent parfaitement justifiées et ne soulèvent pas de remarques particulières

S'agissant des modifications apportées au secteur de plan masse n°17, gare de Créteil l'Échat prévues et complétées suite à la demande de la Société du Grand Paris visant à :

- Rectifier l'emprise de la gare du Grand Paris ;
- Créer une zone de constructibilité unique permettant d'atteindre une hauteur plafond à la côte NGF 66,03m ;

- Et permettant de recréer la possibilité de réaliser un bâtiment signal.

Elles me paraissent également pertinentes et justifient l'adaptation de ce secteur de plan masse n°17 pour permettre notamment la construction de cette gare du Grand Paris Express selon les normes proposées par la SGP

S'agissant de la modification des distances des plans d'alignement et de l'actualisation des plans, les modifications proposées ne suscitent pas de remarques particulières et les réponses apportées par GPSEA sont adaptées et satisfaisantes.

S'agissant de la demande de modification de l'emplacement réservé N°2 faisant suite à la demande du Groupe Hospitalier Universitaire Assistance publique-Hôpitaux de Paris Hôpitaux Universitaires Henri MONDOR (GHU AP-HP. HUHMH), d'une plateforme logistique destinée à renforcer la réponse opérationnelle européenne pour réagir aux urgences sanitaires et incidents CBRN (chimiques, biologiques, radiologiques et nucléaires), il me paraît nécessaire de donner suite à cette demande qui revêt un caractère urgent et obligatoire en redéfinissant la nouvelle emprise de cet ER n°2.

S'agissant enfin des autres points abordés au cours de cette enquête, je souscris pleinement à toutes les réponses détaillées et argumentées apportées par le GPSEA

5.5. Conclusions du commissaire enquêteur sur le projet de modification du PLU de Créteil

En ce qui concerne la procédure de cette enquête, cette enquête s'est déroulée sans incident notable, dans les conditions fixées par l'arrêté d'organisation du président du GPSEA.

Les parutions dans les journaux ainsi que les affichages ont été faits conformément aux conditions et délais fixés par le code de l'environnement

Le public a pu se manifester soit en rencontrant le commissaire enquêteur dans les locaux du Service de l'Urbanisme de la ville de Créteil au 7^{ème} étage du bâtiment de la mairie de Créteil soit par voie électronique sur le registre électronique mis à la disposition du public.

Le GPSEA a répondu de façon fort détaillée à l'ensemble des observations ou questions complémentaires du commissaire enquêteur dans les 15 jours suivant la réception du procès-verbal de synthèse rédigée par le commissaire enquêteur.

S'agissant des modifications apportées au PLU de Créteil par ce projet de modification :

J'estime que ce projet qui a fait préalablement l'objet d'une concertation :

- Respecte globalement la diversité des objectifs de modification qu'il s'est fixé ;
- A modifié, en conséquence, les divers documents du PLU existant.
- A pris en compte des demandes de modification complémentaires entrant cependant dans le champ de cette enquête
- A répondu de façon détaillée à l'ensemble des observations et questions complémentaires qui ne faisaient pas toutes cependant l'objet des modifications proposées.

Je regrette cependant que ce projet :

- N'ait pas, malgré le respect par GPSEA des conditions de publicité, attiré davantage le public cristolien ;

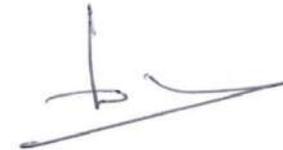
Et donc je recommande pour ce projet :

- De bien prendre en compte l'ensemble des demandes pour lesquelles GPSEA a donné un avis favorable s'agissant notamment des secteurs de plan masse n°17 et n°21 ;

- De redéfinir l'emprise de l'emplacement réservé n°2 suite à la demande du Groupe Hospitalier Universitaire Assistance publique-Hôpitaux de Paris Hôpitaux Universitaires Henri MONDOR (GHU AP-HP. HUHMH)

EN CONCLUSION, je donne un AVIS FAVORABLE sans réserve à ce projet de modification du PLU de Créteil.

A Nogent sur Marne le 9 mai 2023



Jean, Pierre CHAULET
Commissaire enquêteur

