





(Liste des pièces jointes en page 4)

<b>1. PRESENTATION DE L'ENQUETE</b> .....	<b>6</b>
1.1. OBJET DE L'ENQUETE .....	7
1.2. LE PROJET DE MODIFICATION DU PLU DE CRETEIL MIS A L'ENQUETE .....	7
1.3. ENVIRONNEMENT JURIDIQUE ET ADMINISTRATIF .....	10
1.4. DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR .....	10
1.5. MODALITES D'ORGANISATION DE L'ENQUETE.....	10
<b>2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE</b> .....	<b>13</b>
2.1. EXAMEN DU DOSSIER D'ENQUETE.....	14
2.1.1. <i>Composition du dossier d'enquête relatif à la modification du P.L.U. de Créteil (Cf. Pièce jointe 3)</i> .....	14
2.1.2. <i>Documents complémentaires demandés mis à la disposition du commissaire enquêteur et/ou du public durant l'enquête</i> .....	14
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> .....	15
2.4.1.1. Les avis dans les journaux .....	15
2.4.1.2. La mise en place de l'affichage légal en mairie .....	15
2.4.2. <i>Les autres formes de publicité</i> .....	15
2.5. DEROULEMENT DES PERMANENCES.....	16
2.6. EXAMEN DE LA PROCEDURE DE L'ENQUETE .....	16
2.7. FORMALITES DE FIN D'ENQUETE .....	17
2.7.1. <i>Recueil des observations recueillies en fin d'enquête</i> .....	17
2.7.2. <i>Communication des observations recueillies en fin d'enquête</i> .....	17
2.7.3. <i>Mémoire en réponse</i> .....	17
<b>3. EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC</b> .....	<b>18</b>
3.1. LES OBSERVATIONS ET COURRIERS RECUEILLIS AU COURS DE L'ENQUETE. ....	19
3.2. EXAMEN DES OBSERVATIONS ET COURRIERS RECUEILLIS AU COURS DE L'ENQUETE. ....	19
<b>4. APPRECIATION DU PROJET DE MODIFICATION DU P.L.U. DE CRETEIL</b> .....	<b>20</b>
4.1. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES : .....	21
4.1.1. <i>Avis de l'Agence des Espaces verts</i> .....	21
4.1.1.1. Réponses de GPSEA : .....	21
4.1.1.2. Appréciations du commissaire enquêteur : .....	21
4.1.2. <i>Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) du Val de Marne</i> .....	21
4.1.2.1. Réponses de GPSEA : .....	22
4.1.2.2. Appréciations du commissaire enquêteur : .....	22
4.1.3. <i>Avis du département du Val de Marne</i> .....	22
4.1.3.1. Questions complémentaires du commissaire enquêteur : .....	24
4.1.3.2. Réponses de GPSEA : .....	24
4.1.3.3. Appréciations du commissaire enquêteur : .....	26
4.1.4. <i>Avis de la Chambre d'Agriculture d'Ile de France</i> .....	26
4.1.4.1. Réponses de GPSEA : .....	26
4.1.4.2. Appréciations du commissaire enquêteur : .....	26
4.1.5. <i>Avis de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat</i> .....	26
4.1.5.1. Réponses de GPSEA : .....	26

4.1.5.2.	Appréciations du commissaire enquêteur : .....	26
<b>4.1.6.</b>	<b>Avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE).....</b>	<b>26</b>
4.1.6.1.	Réponses de GPSEA : .....	27
4.1.6.2.	Appréciations du commissaire enquêteur : .....	27
<b>4.1.7.</b>	<b>Les Observations relevées en cours d'enquête .....</b>	<b>28</b>
4.1.7.1.	Observation 1 du registre papier de la mairie de Créteil Un anonyme a écrit : .....	28
4.1.7.1.1.	Réponses de GPSEA : .....	28
4.1.7.1.2.	Appréciations du commissaire enquêteur : .....	28
4.1.7.2.	Observation 2 du registre papier de la mairie de Créteil M. SCHAEFER a écrit : .....	28
4.1.7.2.1.	Réponses de GPSEA : .....	28
4.1.7.2.2.	Appréciations du commissaire enquêteur : .....	29
4.1.7.3.	Observation 3 du registre papier de la mairie de Créteil Mme GRANHOMME a écrit : .....	29
4.1.7.3.1.	Réponses de GPSEA : .....	29
4.1.7.3.2.	Appréciations du commissaire enquêteur : .....	30
4.1.7.4.	Mail 1 du registre électronique Mme BOLLARD a écrit : .....	30
4.1.7.4.1.	Réponses de GPSEA : .....	30
4.1.7.4.2.	Appréciations du commissaire enquêteur.....	31
<b>5.</b>	<b>AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET DE MODIFICATION DU P.L.U. DE CRETEIL .....</b>	<b>32</b>
5.1.	OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE DE MODIFICATION DU PLU DE CRETEIL.....	33
5.2.	LE PROJET DE MODIFICATION DU PLU DE CRETEIL.....	33
5.3.	CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE .....	35
5.4.	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR .....	35
5.4.1.	Sur le déroulement de l'enquête publique.....	35
5.4.2.	Sur la réalisation du projet de modification lui-même.....	36
5.4.2.1.	S'agissant de la reconversion de l'ancien centre de tri postal, situé sur l'ilot compris entre la rue Marc Seguin et l'avenue du Maréchal Foch, en quartier d'habitation accueillant un programme de logements en mixité (comprenant du logement social et du logement en accession) aux typologies variées ainsi que du logement pour étudiants à travers la modification du zonage sur ce site et la création d'un secteur de plan masse ;.....	36
5.4.2.2.	S'agissant de l'aménagement du site du Triangle de l'Echat compris entre l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny et la rue de l'Echat pour accueillir un programme mixte comprenant des logements en mixité, des activités (bureaux, services et commerces) et des équipements publics pour répondre aux futurs besoins. Ce secteur fera l'objet d'une création de ZAC.....	36
5.4.2.3.	S'agissant de la prise en compte des préconisations du SAGE dans le règlement. ....	36
5.4.2.4.	S'agissant de la mise à jour des plans d'alignement. ....	36
5.4.2.5.	S'agissant de l'ajout des périmètres des secteurs concernés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le plan de zonage. ....	37
5.4.2.6.	S'agissant de la prise en compte dans le règlement et les annexes du Plan de Prévention des Risques de Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols approuvé par arrêté du 21 novembre 2018 par le Préfet du Val-de-Marne ;.....	37
5.4.2.7.	S'agissant de la modification des secteurs de plan masse avec la suppression du secteur de plan masse n°2, la modification du secteur de plan masse n°11 et la création de deux secteurs de plan masse sur les sites de projet de l'ancien centre de tri postal et du Triangle de l'Echat ; .....	37
5.4.2.8.	S'agissant de l'instauration d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) sur le secteur Kennedy – Chabrier situé en zone UB, conformément à l'article L151-54 du code de l'urbanisme ; .....	37
5.4.2.9.	S'agissant de la mise à jour du plan de repérage des Zones d'Aménagement Concerté suite à la clôture de deux ZAC et la création de la ZAC de rénovation urbaine du Haut du Mont-Mesly. ....	37
5.4.2.10.	S'agissant de la modification du règlement pour ajouter ou ajuster certains points réglementaires.....	37
<b>5.5.</b>	<b>CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET DE MODIFICATION DU PLU DE CRETEIL .....</b>	<b>37</b>





## Liste des pièces jointes

- Pièce 1** : Décision N° E22000040M/77 du 9 juin 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° AP2022-021 du président de Grand Paris Sud-est Avenir du 8 juillet 2022 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** : Registres mis en place à la mairie de Créteil et au siège du GPSEA recueillis à l'issue de l'enquête publique sur la modification du PLU de Créteil ;
- Pièce 10** : Lettre d'envoi du procès-verbal de synthèse rédigé à la fin de l'enquête et remis le 7 octobre 2022 à la responsable du GPSEA chargée de l'enquête portant sur la modification du PLU de Créteil ;
- Pièce 11** : Mémoire en réponse du GPSEA reçu par le commissaire enquêteur par courriel le 20 octobre 2022 et par voie postale le 22 octobre 2022.

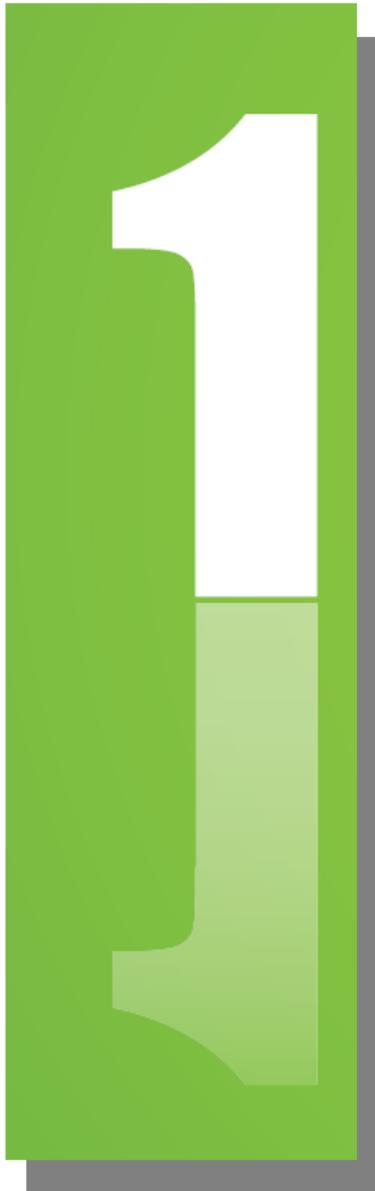




Une annexe unique, **qui fait partie intégrante du rapport** regroupe la synthèse de l'ensemble des observations, courriers et courriels recueillis au cours de cette enquête est jointe à ce rapport.

Ces observations, courriers et courriels mentionnent le ou les thèmes auxquels ils font référence et comportent les avis et commentaires de la commune de Créteil à chacune des observations déposées sur le registre papier ou envoyées à l'adresse courriel dédiée.





**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.

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 du 23 février 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. Il s'agit de la seconde procédure de modification menée par GPSEA.

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

La procédure de modification du P.L.U. est engagée en vue de :

✓ permettre la reconversion de l'ancien centre de tri postal, situé sur l'îlot compris entre la rue Marc Seguin et l'avenue du Maréchal Foch, en quartier d'habitation accueillant un programme de logements en mixité (comprenant du logement social et du

logement en accession) aux typologies variées ainsi que du logement pour étudiants à travers la modification du zonage sur ce site et la création d'un secteur de plan masse ;

✓ permettre l'aménagement du site du Triangle de l'Echat compris entre l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny et la rue de l'Echat pour accueillir un programme mixte comprenant des logements en mixité, des activités (bureaux, services et commerces) et des équipements publics pour répondre aux futurs besoins. Ce secteur fait l'objet d'une création de ZAC ;

✓ prendre en compte les préconisations du SAGE dans le règlement ;

✓ mettre à jour les plans d'alignement ;

> Suppression du plan d'alignement de la rue de Mesly

Les raisons amenant à la modification

Il s'agit de supprimer la mention de l'alignement relatif à la rue de Mesly du règlement du P.L.U., erreur matérielle qui figurait en annexe 2, alors que ce dernier avait déjà été supprimé lors d'une précédente procédure de modification de P.L.U. sans avoir été retiré du règlement du P.L.U.

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

Les raisons amenant à la modification

Dans le P.L.U. en vigueur, plusieurs plans d'alignement ont été instaurés et référencés en annexe 2 du règlement. Ils concernent les voies suivantes : rue Chéret, rue de Joly, av. Laferrière, rue Gabriel Péri et rue Juliette Savar.

La commune a souhaité indiquer les dimensions de manière plus précise au regard de la configuration des voies, excepté pour la rue Juliette Savar. A ce titre, les plans d'alignements des rues Chéret, Gabriel Péri, de Joly et l'avenue Laferrière, ont fait l'objet d'une actualisation suite aux modifications des distances.

Version en vigueur de l'annexe 2 du règlement

RUES	BENEFICIAIRE	APPROUVE LE	DIMENSION
Rue Chéret	Commune	04/04/72	15 m moyen
Rue de Joly	Commune	29/10/75	24 m
Av. Laferrière	Commune	30/11/76	- 15 m entre la RN 19 et la rue Chéret - 12,50 m entre la rue Chéret et le quai du Halage
Rue Gabriel Péri	Commune	16/02/83 22/06/93	10 et 11 m
Rue Juliette Savar	Commune	16/02/83 22/06/93	15 m moyen
Rue de Mesly	Commune	21/05/70	15 m

## 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

✓ ajouter les périmètres des secteurs concernés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le plan de zonage ;

✓ prendre en compte dans le règlement et les annexes le Plan de Prévention des Risques de Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols approuvé par arrêté du 21 novembre 2018 par le Préfet du Val-de-Marne ;

✓ modifier les secteurs de plan masse avec la suppression du secteur de plan masse n°2, la modification du secteur de plan masse n°11 et la création de deux secteurs de plan masse sur les sites de projet de l'ancien centre de tri postal et du Triangle de l'Echat ;

✓ instaurer un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) sur le secteur Kennedy – Chabrier situé en zone UB, conformément à l'article L151-54 du code de l'urbanisme ;

✓ mettre à jour le plan de repérage des Zones d'Aménagement Concerté suite à la clôture de deux ZAC et la création de la ZAC de rénovation urbaine du Haut du Mont-Mesly.

✓ modifier le règlement pour ajouter ou ajuster certains points réglementaires.

### **1.3. Environnement juridique et administratif**

Comme indiqué précédemment, 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 c'est donc par son arrêté du 23 février 2022 que le Président de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir a lancé la procédure de mise en œuvre de la modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Créteil. Il s'agit de la seconde procédure de modification menée par GPSEA.

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 résultant, 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.

A noter également que la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme peut être mise en œuvre dès lors que la modification envisagée :

- ✓ ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- ✓ ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- ✓ ne comporte pas de graves risques de nuisances ;
- ✓ n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale.

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

### **1.4. Désignation du commissaire enquêteur**

Par décision N° E22000040M/77 du 9 juin 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**.

### **1.5. Modalités d'organisation de l'enquête**

Monsieur le président de Grand Paris Sud-est Avenir a publié le 8 juillet 2022 un arrêté N° AP2022-021 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 jeudi 1<sup>er</sup> septembre au samedi 1<sup>er</sup> octobre 2022 soit pendant 31 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 aux jours et heures habituels d'ouverture de ces lieux au public 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 9h à 12h et de 14h à 17h
- 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 aux jours et heures habituels d'ouverture au public ;
- 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 pourront également être envoyées par voie électronique à l'adresse : [modification-droit-commun-plu-creteil@enquetepublique.net](mailto:modification-droit-commun-plu-creteil@enquetepublique.net) 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 ;
- 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](http://www.ville-creteil.fr)) sur le site internet du GPSEA ([www.sudestavenir.fr](http://www.sudestavenir.fr)), ainsi que sur le site de publications : <http://modification-droit-commun-plu-creteil.enquetepublique.net>
- Le commissaire enquêteur recevra en mairie de Créteil aux jours et heures suivants :

Date	Jour	Lieu	Heure
12 septembre 2022	Lundi	Mairie de Créteil	09h00 à 12h00
20 septembre 2022	Mardi	Mairie de Créteil	13h30 à 16h30
1 <sup>er</sup> octobre 2022	Samedi	Mairie de Créteil	09h30 à 11h30

- 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 ;
- Quinze jours, au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, l'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 24 avril 2012 du ministre chargé de l'environnement

- Ce même avis devra être affiché au siège de l'enquête à la mairie de Créteil par les soins du maire, et au siège du GPSEA au 14 rue Le Corbusier à Créteil ;
- 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 a.

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°AP2022-021 du 8 juillet 2022 du président du GPSEA organisant l'enquête publique ;

**Un dossier comprenant :**

1. Notice de présentation PLU Créteil
2. Règlement modification du PLU Créteil
3. Annexes modification du PLU Créteil
4. Extrait secteurs de plan de masse
5. Plan de zonage modification du PLU Créteil
6. Plan périmètre ZAC modification du PLU de Créteil
7. Carte PPRMT Créteil

**Des plans d'alignement de Créteil :**

- plan\_Cheret\_200\_a
- plan\_Cheret\_200\_b
- plan\_Cheret\_200\_c
- plan\_de\_Joly\_200
- plan\_Gabriel\_Péri\_200
- plan\_Laferriere\_200\_a
- plan\_Laferriere\_200\_b
- plan\_Laferriere\_200\_c
- plan\_Laferriere\_200\_d

**Des pièces administratives :**

- Affiche Avis d'enquête publique BAT
- Arrêté engageant la procédure modification du PLU de CRETEIL
- Avis AEV
- Avis CCI
- Avis CD94
- Avis Chambre de l'Agriculture IDF
- Avis CMA
- Avis MRAe Créteil 02 06 2022

### **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 3 août 2022 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 1<sup>er</sup> septembre 2022

## **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 nombreuses modifications envisagées sur l'ensemble de cette commune complexe et étendue.

## **2.4. Publicité de l'enquête**

### **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 de la commune de Villeneuve-sous-Dammartin dans les journaux suivants :

➤ 1<sup>ère</sup> insertion :

- Le 16 août 2022 dans « Le Parisien » Edition 94

Cette insertion étant parue 16 jours avant le début de l'enquête.

➤ 2<sup>ème</sup> insertion :

Le 1<sup>er</sup> septembre 2022 dans « Le Parisien » Edition 94

Le 1<sup>er</sup> septembre 2022 dans « Les Echos »

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**), 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<sup>ème</sup> 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**)

Il convient cependant de souligner que l'accès à ces liens n'est pas évident et nécessite de la part du public une recherche approfondie et minutieuse !

Mais, par ailleurs, cette enquête était annoncée sur les panneaux lumineux de la ville de Créteil comme en témoigne la photo suivante :



### 2.5. Déroulement des permanences

Les 3 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
12 septembre 2022	Lundi	Mairie de Créteil	09h00 à 12h00	RAS
20 septembre 2022	Mardi	Mairie de Créteil	13h30 à 16h30	RAS
1 <sup>er</sup> octobre 2022	Samedi	Mairie de Créteil	09h30 à 11h30	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. Formalités de fin d'enquête

### 2.7.1. Recueil des observations recueillies en fin d'enquête

L'enquête s'est terminée comme prévu le 1<sup>er</sup> octobre 2022 avec une présence relativement faible du public, mais sans aucun incident notable.

Au cours de cette enquête **3** 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 9**).

Par ailleurs **1** observation a été recueillie par voie électronique

### 2.7.2. Communication des observations recueillies en fin d'enquête

J'ai au cours d'un entretien que j'avais sollicité, remis le 7 octobre 2022 à madame PELLERIN chargée d'appui FSC et 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 10**), en lui demandant de répondre dans un délai de 15 jours soit avant le 21 octobre 2022, conformément aux textes en vigueur.

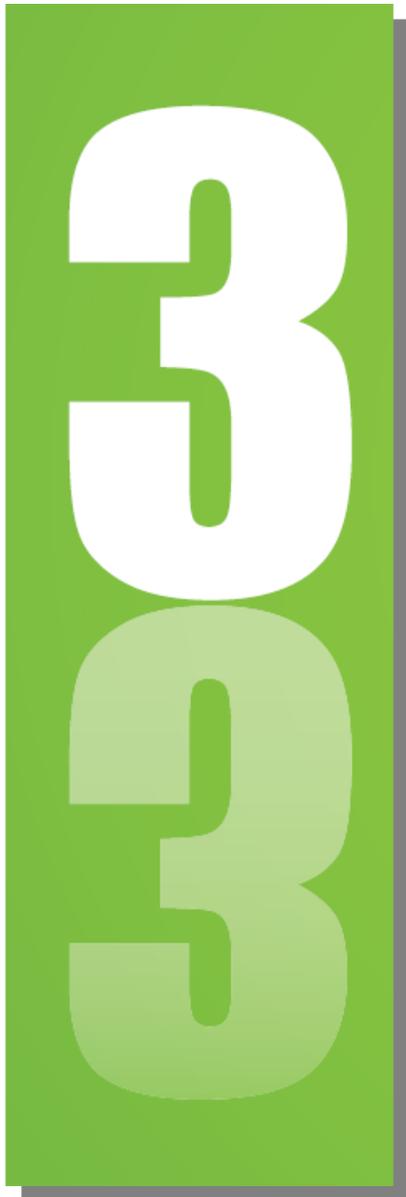
Madame PELLERIN m'a assuré que le GPSEA répondrait au procès-verbal de synthèse dans le délai fixé.

### 2.7.3. Mémoire en réponse

Le 20 octobre 2022, soit 14 jours après la remise du procès-verbal de synthèse au GPSEA, celui-ci m'a envoyé ses éléments de réponse à l'ensemble des thématiques, observations et/ou propositions évoquées dans le procès-verbal de synthèse.

Cet envoi électronique a été confirmé par un envoi postal reçu le 25 octobre 2022 (Cf. **pièce jointe 11**).





**EXAMEN DES  
OBSERVATIONS  
DU PUBLIC**

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

L'enquête a duré 31 jours du jeudi 1<sup>er</sup> septembre 2022 au samedi 1<sup>er</sup> octobre 2022.

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 le registre papier et/ou à l'adresse courriel dédiée à cette enquête.

La transcription intégrale et/ou le résumé de ces observations et courriers, quel que soit leur mode de dépôt, figure dans l'**annexe** jointe à ce rapport.

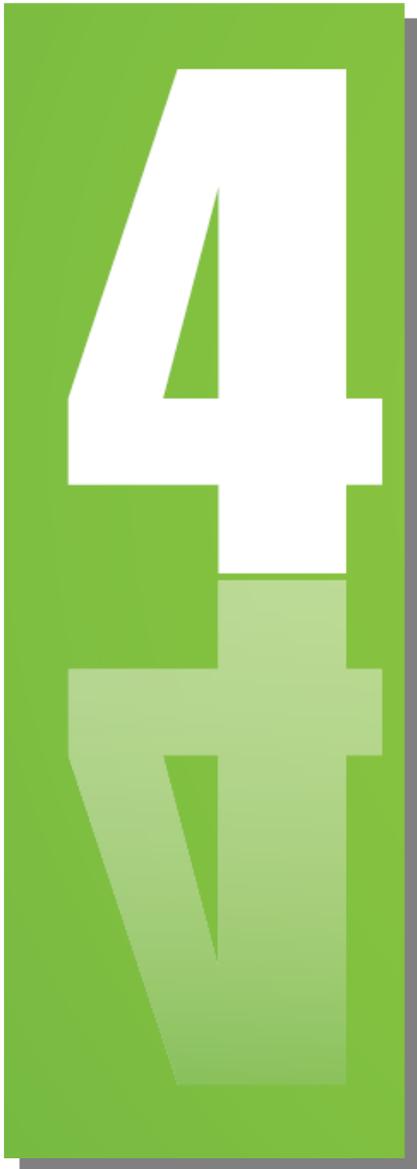
### **3.2. Examen des observations et courriers recueillis au cours de l'enquête.**

Les avis des PPA et les observations recueillies ont été insérées dans l'**annexe** et transmis au GPSEA

Le GPSEA a fait part de ses avis et commentaires dans un mémoire en réponse cité au paragraphe **2.7.3** ci-avant et faisant l'objet de la **pièce 11**.

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 des personnes publiques associées :

### 4.1.1. Avis de l'Agence des Espaces verts

L'Agence des espaces verts (AEV) a fait part de son avis le 1<sup>er</sup> juin 2022 dans les termes suivants :

L'AEV est notamment concernée par le périmètre régional d'intervention foncière (PRIF) de La Tégéval qui traverse Créteil.

L'AEV note les points suivants :

#### Notice de présentation :

- L'introduction d'une liste des espèces exotiques envahissantes (EEE, en annexe 4) qui servira de référence explicite pour les articles 13 du règlement de chaque zone, o Une liste des végétaux recommandés (en annexe 5) qui servira de référence pour les articles 13 du règlement de chaque zone,

#### Projet de modification de Règlement :

- Page 185, un emplacement réservé n° 3, dévolu à la Coulée verte de la Tégéval : il serait opportun de préciser les références cadastrales concernées par les 5750 m2 réservés.

L'Agence des espaces verts émet un avis favorable sur ce projet de modification du plan local d'urbanisme (PLU) de Créteil.

#### 4.1.1.1. Réponses de GPSEA :

GPSEA et la ville de Créteil rappellent que cette procédure de modification du P.L.U. ne porte pas sur l'emplacement réservé n° 3.

Néanmoins, il est proposé d'indiquer dans le tableau des ER situé en annexe 1 du règlement (en page 185) pour l'ER 3 : « se reporter au plan de zonage pour les références cadastrales » dans la colonne Référence.

#### 4.1.1.2. Appréciations du commissaire enquêteur :

Bien que cette remarque ne porte pas sur les modifications prévues dans la présente enquête le commissaire enquêteur apprécie la réponse positive de GPSEA.

### 4.1.2. Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) du Val de Marne

La CCI du Val de Marne a fait part de son avis le 11 avril 2022 dans les termes suivants :

Ce projet de modification apporte des nouveaux éléments et des précisions au PLU de la Ville de Créteil. Les objectifs sont notamment de prendre en compte les projets d'aménagement en cours en modifiant certains points réglementaires, en précisant au plan de zonage les périmètres des secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et en instaurant un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG).

Les nombreuses modifications et améliorations apportées par cette modification sont cohérentes avec les projets présentés. Cependant nous attirons votre attention sur la deuxième modification de zonage Ulb (zone de services publics ou d'intérêt collectif) en UG (zone d'habitat collectif haut et bas associé à des équipements et des immeubles de bureaux, où les constructions sont implantées en ordre continu ou discontinu, selon une organisation propre à chaque quartier) afin de permettre la reconversion d'un ancien site d'activités en quartier d'habitation. Bien que ce secteur est à proximité d'une gare RER et de la future gare du Grand Paris Express, il est entouré de zones d'activité Ula (zone industrielle, d'activités artisanales et de bureaux). Nous questionnons la pertinence de

ce changement de zonage de la parcelle D160 au vu de son environnement. Ce site d'une superficie de 18 784 m<sup>2</sup> qui était occupé par un important bâtiment d'activité d'environ 7 600 m<sup>2</sup> sur 3 niveaux (correspondant à l'ancien centre de tri postal) qui vient d'être démolie, aurait été l'opportunité de développer du foncier d'activité orienté par exemple vers de l'espace de stockage et de la logistique urbaine. Une option aurait pu être de réhabiliter l'ancien centre de tri afin de développer de nouvelles activités.

Après étude du dossier, j'ai l'honneur de vous informer que la Chambre de commerce et d'industrie du Val-de-Marne émet un avis favorable moyennant une attention particulière de la ville sur l'impact de l'évolution de la parcelle D160 de la présente modification.

#### 4.1.2.1. Réponses de GPSEA :

Concernant le site de l'ancien tri postal, il s'agit d'un secteur déjà en mutation urbaine avec notamment la reconversion du site de la société Pernod-Ricard, situé le long de l'avenue du Maréchal Foch et du chemin des Mèches, qui accueille aujourd'hui un ensemble de 819 logements avec des commerces en pied d'immeuble.

La poursuite de cette mutation s'opère logiquement avec ce projet porté par la société ARKADEA, sur le site de l'ancien tri postal, friche industrielle depuis 2016.

Par ailleurs, pour ce qui concerne l'impact sur le développement d'espaces de stockage et de logistique urbaine, l'extension de la zone UG du PLU pour le projet susvisé n'impactera pas cette zone, comme cela était le cas de l'ancienne usine Pernod – Ricard désaffectée depuis 2002.

En effet, il existe à l'ouest du site projeté, la zone d'activité du Grand Marais dédiée à ces types d'activités, dont le centre de tri postal qui y a été transféré, ainsi que d'autres sociétés spécialisées dans les entrepôts et la logistique comme SOGARIS qui a récemment obtenue deux permis de construire relatifs à la création de deux zones à vocations d'entrepôts dans ce secteur.

#### 4.1.2.2. Appréciations du commissaire enquêteur :

La réponse de GPSEA me paraît répondre aux préoccupations de la CCI du Val de Marne en faisant observer que des zones à vocation d'entrepôts et de logistique seront maintenues notamment dans la zone d'activité du Grand Marais.

### 4.1.3. Avis du département du Val de Marne

Le département du Val de Marne a fait part de son avis dans un courrier daté du 13 juillet 2022 dans les termes suivants :

Concernant les mobilités et la voirie, le Département rappelle que le Code de la Voirie Routière et le règlement départemental de voirie restent applicables sur le réseau départemental. Ainsi, toutes modifications ou créations de bateau d'accès sur les routes départementales doivent faire l'objet d'une concertation avec les services de la voirie et des déplacements du Département et sont soumises à l'accord préalable du Département en tant que gestionnaire de ces voies. Ce pourrait, en effet, être le cas pour le secteur de plan masse créé à l'angle de la rue Marc Seguin et de l'avenue du Maréchal Foch (RD6), en vue de la reconversion de l'ancien centre de tri postal.

La Ville a souhaité ajouter une nouvelle catégorie pour prendre en compte le stationnement de véhicules généré par le nouveau mode d'habitation que représente le coliving. De la même façon, il pourrait être créé une nouvelle catégorie pour prendre en compte le stationnement vélo, également généré par le coliving.

Concernant la construction de logements sociaux, les secteurs de plan masse, créés au niveau de l'ancien centre de tri postal et de la ZAC du Triangle de l'Echat, portent sur des projets devant accueillir notamment des programmes de logements sociaux et de logements étudiants (résidence universitaire). Je tiens à vous préciser que le

Département ne pourra pas financer ces constructions de logements sociaux, ni celles de résidence étudiante, car le taux SRU de la commune de Créteil est de 44,89 %. En effet, le Département ne soutient plus financièrement la construction de nouveaux logements sociaux dans les villes qui en comptent plus de 40 %, au sens de la loi SRU, mais il continue de soutenir la réhabilitation de logements sociaux et les opérations de reconstitution d'une offre de logements sociaux démolie dans le cadre de NPNRU, afin de contribuer à un développement du territoire harmonieux et équilibré.

J'ai bien noté, par ailleurs, la création d'un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) sur le secteur Kennedy - Chabrier, du fait de la pression foncière constatée dans ce secteur, situé entre le centre commercial Créteil Soleil et le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) Mont Mesly - la Habette - Coteaux du Sud. Deux équipements départementaux sont notamment situés à proximité de ce PAPAG : la crèche - PMI Edgar Degas et la crèche Juliette Savar. Dans l'hypothèse où la réflexion et les études urbaines que la commune souhaite mener porteraient sur un périmètre élargi à ces deux équipements, je vous remercie de vous rapprocher le plus en amont possible des services départementaux.

Concernant la gestion des eaux pluviales, les services départementaux d'assainissement saluent cette modification qui va permettre de prendre en compte les préconisations du SAGE Marne Confluence dans le règlement du PLU.

En complément de la modification apportée à l'article 4 « Desserte par les réseaux de toutes les zones » (p. 19 de la notice), les services départementaux d'assainissement proposent d'apporter les précisions suivantes, relatives aux prescriptions à respecter pour les rejets au réseau départemental de différents types de pluies :

« Le Service Public d'Assainissement n'a pas d'obligation de collecter les eaux pluviales issues des espaces privés. Le raccordement des eaux pluviales est donc par principe interdit. Par exception, le rejet d'eaux pluviales au-delà des pluies courantes (10 premiers millimètres) peut être effectué dans le réseau public de collecte après avoir été préalablement autorisé par le Service Public d'Assainissement dans les conditions prévues par son règlement, notamment la présentation d'un plan de gestion intégré des eaux pluviales à la parcelle.

Les prescriptions à respecter pour les rejets au réseau départemental d'eaux pluviales sont les suivantes :

- Pour les pluies courantes, soient les pluies ne dépassant pas un niveau de 10mm sur une journée : application de la règle du zéro rejet ;
- Pour les pluies supérieures aux pluies courantes, jusqu'à la décennale : comme pour les pluies courantes, la gestion à la parcelle est la règle et le rejet au réseau d'assainissement public à débit régulé constitue l'exception. Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement départemental après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions favorisant la réduction des volumes et de la pollution de ces eaux de ruissellement. Les eaux pluviales rejetées au réseau public auront un débit limité. Sur la ville de Créteil, la valeur de limitation de débit est définie par le zonage pluvial départemental, qu'il est par ailleurs conseillé d'ajouter aux annexes du présent Plan Local d'Urbanisme : le débit limité dépend de la localisation du projet et ne devra pas être dépassé quel que soit l'événement pluvieux à l'origine de ces eaux pluviales. Aucune surverse, ni aucun bypass, du système de régulation avant le raccordement au réseau public d'assainissement départemental, ne sont admis.

En règle générale, l'excédent des eaux pluviales généré au-delà des pluies dimensionnantes doit être géré à la parcelle et non ruisselé sur les voiries publiques. C'est pourquoi, pour tout projet d'aménagement, il est nécessaire d'estimer les volumes générés pour une pluie supérieure à la pluie

dimensionnante, d'identifier les espaces de la parcelle qui pourront alors être inondés, sans avoir de conséquences sur les biens et les personnes, usuellement au-delà de la pluie cinquantennale.

- Pour les pluies exceptionnelles : leur gestion s'inscrit dans la multifonctionnalité des espaces. Généralement, lors des événements pluvieux exceptionnels, les espaces publics et leurs réseaux d'assainissement sont saturés et ne peuvent recevoir les eaux provenant des parcelles privées. Aucune surverse, ni aucun bypass ne sont admis. Les pluies exceptionnelles doivent être gérées en débordement sur un espace de l'aménagement considéré peu utilisé par temps de pluie (cheminement secondaire, placette...) en évitant des dommages aux biens et personnes. »

Les services départementaux d'assainissement suggèrent également deux modifications :

- La possibilité d'utiliser un « revêtement poreux » pour la réalisation des places de stationnement pourrait être reprise également pour l'aménagement des cheminements piétons et des voies cyclables, toujours dans l'objectif de favoriser l'infiltration des eaux pluviales dans le sol et le sous-sol ;
- Il est proposé d'utiliser le terme « solution alternative » plutôt que « technique alternative » pour valoriser les solutions fondées sur la nature.

Dans la partie de la notice relative à l'évaluation environnementale, plus particulièrement concernant le zonage pluvial départemental d'assainissement (p.l 39), il convient de distinguer infiltration concentrée et infiltration diffuse des eaux pluviales (cf. la carte d'infiltrabilité du zonage pluvial départemental d'assainissement).

Au sein du secteur du Triangle de l'Echat par exemple, l'infiltration des eaux pluviales en zone rouge du zonage pluvial départemental d'assainissement n'est pas impossible mais rendue plus complexe par la nature du sol et nécessite le recours à des solutions alternatives à étudier. Ainsi, même en zone rouge, l'infiltration des pluies courantes peut se faire de façon diffuse, c'est-à-dire là où tombe la pluie, par la mise en place de solutions alternatives et quelle que soit la nature du sol en place.

Pour conclure, je vous informe que le Règlement de Service Départemental d'Assainissement (RSDA) du Département est en cours de révision. Dans l'attente de ce nouveau RSDA, je vous informe que vous pouvez vous procurer auprès des services départementaux de l'assainissement (DSEA) le document intitulé « La politique départementale relative à la gestion intégrée des eaux pluviales », pouvant être transmis aux porteurs de projet, en complément du RSDA actuel.

4.1.3.1. Questions complémentaires du commissaire enquêteur :

**Question N°1 :**

La ville de Créteil possède 44,89 % de logements sociaux au sens de la loi SRU soit très largement au-delà des 25% exigés par la loi voire aux 30% recommandés par le SDRIF.

Pour quelles raisons la ville de Créteil souhaite-t-elle continuer à édifier des logements sociaux ?

**Question N°2 :**

S'agissant de la création d'un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) sur le secteur Kennedy – Chabrier, le département souhaite que GPSEA se rapproche de lui pour définir le futur contenu de de PAPAG. Quelle suite le GPSEA entend -il réserver à cette demande ?

4.1.3.2. Réponses de GPSEA :

Pour ce qui concerne les accès voiries au droit des voies départementales, l'opération d'aménagement portée par la société ARKADEA sera desservie depuis la voie communale rue Marc Seguin. En cas de modification de ces accès, les services du

département seront, bien évidemment, consultés dans le cadre de l'autorisation d'urbanisme.

Concernant le stationnement vélo pour le Co living, cette thématique est déjà prise en compte dans le règlement du P.L.U en vigueur, les résidences du co living ayant la destination d'habitat.

Sur ce point, les dispositions règlementaires sur le stationnement des vélos pour seront donc également appliquées pour les projets de Co living.

Concernant les prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales, les services de la D.S.E.A sont systématiquement consultés dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme et les observations de l'instance départementale sont prises en compte lors de la délivrance des dossiers d'autorisations de construire pour tout projet se raccordant au réseau départemental d'assainissement.

Par ailleurs, dès son approbation, le nouveau règlement d'assainissement départemental sera bien évidemment intégré dans les documents d'urbanisme.

Concernant la proposition sur les revêtements poreux pour les liaisons douces et les pistes cyclables, il est proposé d'ajouter dans l'article 3 de l'ensemble des zones du PLU, la phrase suivante : « *Les liaisons douces et pistes cyclables en surface pourront, dans la mesure du possible, être réalisées avec des revêtement poreux* ».

Concernant la proposition d'utiliser le terme « solution alternative » plutôt que « technique alternative » pour valoriser les solutions fondées sur la nature, GPSEA et la ville de Créteil y répondent favorablement.

Concernant le paragraphe sur le zonage pluvial départemental d'assainissement dans la partie de la notice relative à l'évaluation environnementale, celui-ci sera corrigé en précisant :

*« Au sein du secteur du Triangle de l'Echat, l'infiltration des eaux pluviales en zone rouge du zonage pluvial départemental d'assainissement n'est pas impossible mais rendue plus complexe par la nature du sol et nécessite le recours à des solutions alternatives à étudier. Des études complémentaires en lien avec la D.S.E.A seront nécessaires pour pouvoir y envisager l'infiltration des eaux pluviales. »*

Réponse à la question 1 :

### **Concernant la question relative à la réalisation de logements sociaux :**

Les dernières données de l'INSEE indiquent que la commune compte 37 029 résidences principales, dont 15 793 logements conventionnés, soit 42,65 %.

La commune va voir se réaliser une très importante nouvelle offre de logements diversifié dans le cadre de différents projets urbains portés par ; Grand Paris Aménagement pour le compte de l'Etat ; la Société du Grand Paris ; et la commune en lien avec Grand Paris Sud Est Avenir.

La programmation de ces opérations urbaines propose un nombre très important de logements en accession à la propriété, mais aussi une offre plus limitée de logements sociaux.

D'une part, la commune a l'obligation de reconstituer l'offre locative sociale démolie dans le cadre du projet de rénovation urbaine du Mont-Mesly conventionné avec l'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU).

D'autre part, la Municipalité désire garder un taux important de logements sociaux au regard des besoins constatés, et ce en plein accord avec l'Etat (Direction régionale interdépartementale du logement et de l'habitat).

C'est pourquoi l'objectif est de réaliser 20 à 30 % de logements sociaux par grande opération en complément des logements en accession à la propriété et autres logements

programmés. Le taux de logement sociaux ne sera donc pas plus important au terme des opérations urbaines.

Réponse à la question 2 :

Concernant la création du Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) sur le secteur Kennedy – Chabrier, la commune se rapprochera des services départementaux à l'issue de la réflexion menée sur l'avenir de ce site.

4.1.3.3. Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur apprécie les réponses apportées par GPSEA aux remarques et préoccupations du département et note que les documents du PLU seront modifiés en conséquence.

S'agissant des réponses aux questions posées par le commissaire enquêteur :

Sur la question N°1 et même si la demande en logements sociaux est très importante, il convient d'en répartir la charge entre toutes les communes d'Ile de France en garantissant non seulement la mixité sociale mais également des programmes de différents standings permettant effectivement une meilleure mixité sociale. Je note cependant que le taux de logements sociaux ne sera pas plus important au terme des opérations urbaines qui vont être menées.

Sur la question N°2 concernant le PAPAG sur le secteur Kennedy, il conviendra effectivement que GPSEA se rapproche du département s'agissant de la réflexion menée sur l'avenir de ce site mais également lorsque les études aboutiront que le GPSEA organise une large communication avec la population et/ou les comités de quartier par des réunions publiques ou la diffusion de documents permettant d'informer la population inquiète du devenir de cette zone.

#### **4.1.4. Avis de la Chambre d'Agriculture d'Ile de France**

La chambre d'Agriculture d'Ile de France a fait part de son avis le 11 avril 2022 dans les termes suivants :

En l'absence d'impact négatif sur l'activité agricole, ce projet de modification du PLU ne suscite pas de remarque particulière de la part de notre Compagnie.

4.1.4.1. Réponses de GPSEA :

Sans objet puisque aucune remarque particulière.

4.1.4.2. Appréciations du commissaire enquêteur :

Pas de remarques particulières.

#### **4.1.5. Avis de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat**

La Chambre des Métiers et de l'Artisanat a fait part de son avis par courrier en date du 6 juillet 2022 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.

4.1.5.1. Réponses de GPSEA :

Sans objet puisque aucune remarque particulière.

4.1.5.2. Appréciations du commissaire enquêteur :

Pas de remarques particulières

#### **4.1.6. Avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE)**

La MRAE a fait part de son avis le 2 juin 2022 selon les principales réflexions suivantes :

Cette modification vise notamment à permettre la réalisation des projets d'aménagement sur l'ancien site du tri postal et du Triangle de l'Echat. Compte-tenu de l'ampleur de ces projets et de leurs incidences potentielles sur l'environnement et la santé, l'EPT a engagé directement une évaluation environnementale de la procédure de modification.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe résultent de la localisation des deux projets d'aménagement du site de l'ancien tri postal et du Triangle de l'Echat et de leurs effets cumulés à l'échelle de la commune. Ils concernent principalement la santé, compte tenu notamment de l'exposition des futurs habitants et usagers de ces deux sites aux pollutions sonores, atmosphériques et des sols, et aux inondations.

Ces deux projets sont soumis à évaluation environnementale et ont donné lieu à des avis des autorités environnementales :

- Avis délibéré de la MRAe en date du 28 avril 2022 sur le projet de reconversion de l'ancien centre de tri postal porté par la société Arkadea ;
- Avis de l'autorité environnementale (Ae) du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) en date du 16 décembre 2020 sur le dossier de réalisation de la ZAC du Triangle de l'Echat.

Ces avis incluent des recommandations fortes sur certains enjeux. Or la MRAe constate que ces recommandations ne sont pas mentionnées dans le dossier, que la notice renvoie principalement aux dispositions réglementaires s'imposant par ailleurs (risques, isolation des bâtiments) et aux mesures prévues par les projets et donc que la modification ne prévoit pas, dans le champ de compétence du PLU, de dispositions complémentaires adaptées pour répondre à ces recommandations et éviter, réduire voire compenser les incidences de ces projets sur la santé. Bien que la modification du PLU objet du présent avis ait été engagée avant la réception de l'avis de la MRAe du 28 avril 2022, pour la MRAe le niveau requis sur la qualité de l'évaluation environnementale demeure identique.

Le présent avis est donc ciblé sur le rappel des enjeux de ces projets et les principales recommandations de la MRAe sont de :

- Justifier comment la procédure entend répondre aux avis des autorités environnementales sur les projets d'aménagement sur l'ancien site du tri postal et du Triangle de l'Echat,
- Prévoir le cas échéant, dans le champ de compétence du PLU, des dispositions pour éviter, réduire et si besoin compenser les incidences des projets sur l'environnement et la santé.

La MRAe a également recommandé de :

- Doter les indicateurs de suivi de valeurs cibles et prévoir des mesures correctrices à mettre en œuvre le cas échéant,
- Analyser l'articulation du PLU avec le PCAET de Grand Paris Sud Est Avenir.

#### 4.1.6.1. Réponses de GPSEA :

Afin de répondre aux recommandations de la MRAE, la commune et GPSEA ont produit un mémoire qui a été annexé au PLU ainsi qu'à l'enquête publique.

Ce mémoire explicite l'ensemble des corrections qui seront à apporter aux documents composant la modification du P.L.U. pour prendre en compte ces recommandations.

#### 4.1.6.2. Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur considère qu'en effet le mémoire en réponse de la commune et de GPSEA apporté aux recommandations de la MRAE sont suffisamment complètes et détaillées et répondent positivement à l'avis de la MRAE.

#### 4.1.7. Les Observations relevées en cours d'enquête

4.1.7.1. Observation 1 du registre papier de la mairie de Créteil Un anonyme a écrit :

Si le PLU est adopté concernant l'alignement impactant la rue Gabriel PERI et notamment au 34 de la rue ainsi que pour les jardins, comment sera-t-il adopté ? Expropriation ? Modification supplémentaire ? Quel est l'objectif de la mise en alignement sur cette rue ? Piste cyclable ? Elargissement simple ?

4.1.7.1.1. Réponses de GPSEA :

Le projet de refonte des alignements des rues de Chéret, Laferrière, Joly et Gabriel Péri a pour objet de réactualiser ces projets, dont la dernière mise à jour date de 1999, au regard notamment des aménagements de voirie réalisés par la commune et des reprises d'alignement effectuées.

S'agissant plus particulièrement de la rue Gabriel Péri, un nouveau tracé du projet d'alignement vise à conserver en l'état le tracé de cette voie du côté impair et à réduire à 1 mètre sa reprise du côté pair, afin d'avoir à terme une largeur de trottoirs plus confortable pour les piétons.

En ce qui concerne le projet de mise à l'alignement de la propriété du 34 rue Gabriel Péri qui impacte une construction, cette reprise ne pourra se faire qu'à l'occasion d'une cession de cette propriété, dans le cadre d'une démolition /reconstruction ou en toute dernière possibilité dans le cadre d'une expropriation pour cause d'utilité publique.

4.1.7.1.2. Appréciations du commissaire enquêteur :

La question concernait, en effet, plus spécialement le projet d'alignement du 34 rue Gabriel Péri qui impacte un bâtiment qu'il conviendra à terme de démolir pour permettre cet alignement.

Compte tenu de l'épée de Damoclès qui pèse donc sur les habitants de ce bâtiment et même si cet alignement sera vraisemblablement différé dans le temps, il serait souhaitable que l'alignement concernant ce bâtiment se fasse lorsque les propriétaires de ce bâtiment souhaiteront le céder plutôt qu'agir par la voie de l'expropriation qui ne devra être utilisée en dernier recours.

4.1.7.2. Observation 2 du registre papier de la mairie de Créteil M. SCHAEFER a écrit :

Secteur de plan de masse de la ZAC l'Echat Souhait que les emprises de voirie envisagées permettent une évaluation future du système de circulation D19a et D19b, non plus en deux sens uniques mais en deux fois double sens. En effet les deux sens uniques relèvent d'une logique de « plus de voitures » datant de plusieurs décennies, avec un caractère presque de voix rapide en prolongement de A86 (bretelles de raccordement et poursuites) Une largeur suffisante de ces deux axes devra permettre :

- De rétablir les doubles sens ;
- D'assurer une place suffisante aux piétons et aux vélos dans les deux sens ;
- D'envisager des couloirs bus le long de la D19 pour une meilleure desserte en transports collectifs de proximité (et pas seulement ceux lourds à l'échelle de toute l'agglomération)

4.1.7.2.1. Réponses de GPSEA :

Une étude de circulation en lien avec le Département a été réalisée dans le cadre de l'aménagement de la ZAC du triangle de l'Echat et une réflexion globale a été menée avec le Département sur l'ensemble du projet pour permettre de répondre aux différents besoins et contraintes engendrés par cette opération d'aménagement.

## 4.1.7.2.2. Appréciations du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur considère que les préoccupations exprimées par cette observation concernant la circulation de la ZAC l'Echat méritent d'être prises en considération.

## 4.1.7.3. Observation 3 du registre papier de la mairie de Créteil Mme GRANHOMME a écrit :

1) Au cours de ma visite de l'examen de l'enquête publique, j'ai constaté que le projet de zonage du PLU de la zone UB était envisagé. Je suis opposée à toute construction dans cette zone donc favorable pour geler ce quartier nous protégeant pendant 5 ans.

Je souhaite également que les habitants soient consultés à travers le conseil de quartier.

2) Comment est-il envisagé de protéger les pavillons de la rue G. FAURE face aux demandes d'achats amiables des promoteurs souhaitant faire du collectif en offrant un prix déraisonnable aux propriétaires concernés.

3) Également est-il prévu de durcir les conditions de verdissement des nouvelles constructions collectives prévues dans la zone des Petits Bois : capteurs solaires, panneaux photovoltaïques et végétalisation des toits.

4) Est-il prévu un renforcement des conditions d'abattage des arbres existants. Le remplacement par de nouvelles plantations ne remplissant pas le déficit menant à ces abattages.

J'espère que ma visite ne sera pas inutile. Je regrette que peu de publicité de cette enquête ait été faite en particulier aux comités de quartier concernés, ce qui explique la faible participation à cette enquête.

## 4.1.7.3.1. Réponses de GPSEA :

1) Concernant la création du Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) sur le secteur Kennedy – Chabrier, celui-ci a pour objectif de contenir la pression immobilière des promoteurs privés, dans l'attente d'un éventuel projet urbain cohérent avec le tissu urbain de cette partie de la Ville. Bien évidemment, aucun projet ne serait être validé par la Ville sans concertation préalable des habitants.

2) La création du Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) sur le secteur Kennedy – Chabrier répond à cette préoccupation que la ville partage.

3) Pour ce qui concerne le durcissement des conditions du verdissement de la zone du petit Bois, ce thème ne concerne pas cette procédure de modification du PLU, mais la commune reste bien entendu disponible pour échanger avec cette personne sur le projet de la ZAC du Haut du Mont-Mesly.

4) Concernant les conditions d'abattage des arbres existants sur le haut du 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 espaces publics et privés grâce à :

- 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 paysager 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.

A travers ce projet, l'identité paysagère, imaginée par l'architecte Gustave Stoskopf, sera amplifiée et sublimée pour améliorer la qualité de vie de tous les habitants.

#### 4.1.7.3.2. Appréciations du commissaire enquêteur :

1) S'agissant du PAPAG, il convient de se reporter à mon appréciation sous la question N°2 de l'avis du conseil Départemental (Paragraphe 4.1.3.3. Ci-dessus). J'observe d'ailleurs avec intérêt que dans sa réponse à l'observation de Mme GRANHOMME, GPSEA affirme « *qu'aucun projet ne serait validé par la ville sans concertation préalable des habitants* »

2) Face à la demande de Mme GRANHOMME GPSEA répond que l'instauration d'un PAPAG a entre autres, pour but de protéger les pavillons de la rue G. FAURE. Il conviendra donc d'attendre le contenu ultérieur de ce PAPAG pour examiner de quelle manière il entendra contenir la pression immobilière des promoteurs privés.

3) S'agissant des conditions du verdissement de la zone du petit Bois qui est une préoccupation actuelle pour tout PLU, la commune de Créteil devra être attentive à toute proposition raisonnable faite dans cette optique.

4) S'agissant de la gestion des arbres existants et de l'augmentation des espaces verts, je souscris pleinement aux réponses apportées par GPSEA qui sont, en effet, de nature à préserver les espaces verts existants et à en augmenter significativement le nombre et la qualité.

5) S'agissant des conditions de publicité de cette enquête, il convient de se reporter au Titre II de ce rapport sur les conditions de déroulement de l'enquête. En tout état de cause, j'observe que les conditions réglementaires de publicité sont loin d'être suffisantes pour faire connaître l'existence d'une enquête appelée à se dérouler sur une commune, mais qu'il convient de faire appel à toutes les autres formes de publicité (Annonce dans le bulletin municipal local, courriel éventuel aux comités de quartier, boitage, etc...)

#### 4.1.7.4. Mail 1 du registre électronique Mme BOLLARD a écrit :

Dans le cadre de l'enquête publique en cours menée sur le projet de modification du PLU de Créteil, la ZAC du Triangle de l'Echat ne figure pas sur le plan de repérage des ZAC modifié (pièce n°6)

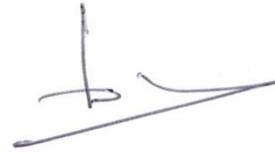
Serait-il possible de me confirmer la bonne prise en compte de cette observation dans le registre ?

#### 4.1.7.4.1. Réponses de GPSEA :

Le périmètre de cette ZAC sera ajouté au plan de repérage des ZAC et l'arrêté préfectoral sera également ajouté dans la notice de présentation de la modification du P.L.U.

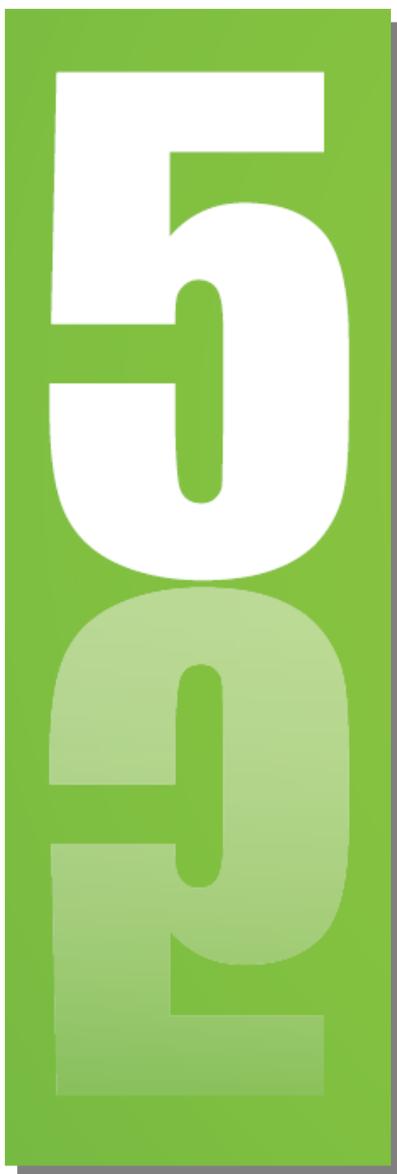
4.1.7.4.2. Appréciations du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend bonne note de l'ajout de ces documents dans la notice de présentation de la modification du PLU de Créteil.



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.

L'arrêté du Président de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir du 23 février 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. Il s'agit de la seconde procédure de modification menée par GPSEA.

## **5.2. Le projet de modification du PLU de Créteil**

La procédure de modification du P.L.U. est engagée en vue de :

✓ permettre la reconversion de l'ancien centre de tri postal, situé sur l'îlot compris entre la rue Marc Seguin et l'avenue du Maréchal Foch, en quartier d'habitation accueillant un programme de logements en mixité (comprenant du logement social et du logement en accession) aux typologies variées ainsi que du logement pour étudiants à travers la modification du zonage sur ce site et la création d'un secteur de plan masse ;

✓ permettre l'aménagement du site du Triangle de l'Echat compris entre l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny et la rue de l'Echat pour accueillir un programme mixte comprenant des logements en mixité, des activités (bureaux, services et commerces) et des équipements publics pour répondre aux futurs besoins. Ce secteur fait l'objet d'une création de ZAC ;

✓ prendre en compte les préconisations du SAGE dans le règlement ;

✓ mettre à jour les plans d'alignement ;

> Suppression du plan d'alignement de la rue de Mesly

Les raisons amenant à la modification

Il s'agit de supprimer la mention de l'alignement relatif à la rue de Mesly du règlement du P.L.U., erreur matérielle qui figurait en annexe 2, alors que ce dernier avait déjà été supprimé lors d'une précédente procédure de modification de P.L.U. sans avoir été retiré du règlement du P.L.U.

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

Les raisons amenant à la modification

Dans le P.L.U. en vigueur, plusieurs plans d'alignement ont été instaurés et référencés en annexe 2 du règlement. Ils concernent les voies suivantes : rue Chéret, rue de Joly, av. Laferrière, rue Gabriel Péri et rue Juliette Savar.

La commune a souhaité indiquer les dimensions de manière plus précise au regard de la configuration des voies, excepté pour la rue Juliette Savar. A ce titre, les plans d'alignements des rues Chéret, Gabriel Péri, de Joly et l'avenue Laferrière, ont fait l'objet d'une actualisation suite aux modifications des distances.

Version en vigueur de l'annexe 2 du règlement

RUES	BENEFICIAIRE	APPROUVE LE	DIMENSION
Rue Chéret	Commune	04/04/72	15 m moyen
Rue de Joly	Commune	29/10/75	24 m
Av. Laferrière	Commune	30/11/76	- 15 m entre la RN 19 et la rue Chéret - 12,50 m entre la rue Chéret et le quai du Halage
Rue Gabriel Péri	Commune	16/02/83 22/06/93	10 et 11 m
Rue Juliette Savar	Commune	16/02/83 22/06/93	15 m moyen
Rue de Mesly	Commune	21/05/70	15 m

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

✓ ajouter les périmètres des secteurs concernés par les Orientations  
d'Aménagement et de Programmation sur le plan de zonage ;

✓ prendre en compte dans le règlement et les annexes le Plan de Prévention des Risques de Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols approuvé par arrêté du 21 novembre 2018 par le Préfet du Val-de-Marne ;

✓ modifier les secteurs de plan masse avec la suppression du secteur de plan masse n°2, la modification du secteur de plan masse n°11 et la création de deux secteurs de plan masse sur les sites de projet de l'ancien centre de tri postal et du Triangle de l'Echat ;

✓ instaurer un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) sur le secteur Kennedy – Chabrier situé en zone UB, conformément à l'article L151-54 du code de l'urbanisme ;

✓ mettre à jour le plan de repérage des Zones d'Aménagement Concerté suite à la clôture de deux ZAC et la création de la ZAC de rénovation urbaine du Haut du Mont-Mesly.

✓ modifier le règlement pour ajouter ou ajuster certains points réglementaires.

### **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 31 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 1 journal paraissant dans le département de Seine-et-Marne, département du projet de PLU de la commune et dans deux journaux de Seine et Marne dans les 8 premiers jours de l'enquête ;
- Qu'il ne semble pas que l'absence d'une parution dans un journal de Seine et Marne dans les 15 jours avant l'enquête soit à l'origine de la faible participation du public à cette 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 : [modification-droit-commun-plu-creteil@enquetepublique.net](mailto:modification-droit-commun-plu-creteil@enquetepublique.net) 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 3 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, courriers et 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**

5.4.2.1. S'agissant de la reconversion de l'ancien centre de tri postal, situé sur l'îlot compris entre la rue Marc Seguin et l'avenue du Maréchal Foch, en quartier d'habitation accueillant un programme de logements en mixité (comprenant du logement social et du logement en accession) aux typologies variées ainsi que du logement pour étudiants à travers la modification du zonage sur ce site et la création d'un secteur de plan masse ;

*Je n'ai pas de remarques particulières à formuler en faisant cependant observer comme GPSEA l'a mentionné que le taux de logement sociaux ne devrait pas être plus important au terme des opérations urbaines*

5.4.2.2. S'agissant de l'aménagement du site du Triangle de l'Echat compris entre l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny et la rue de l'Echat pour accueillir un programme mixte comprenant des logements en mixité, des activités (bureaux, services et commerces) et des équipements publics pour répondre aux futurs besoins. Ce secteur fera l'objet d'une création de ZAC

*Là également pas de remarques particulières à formuler si ce n'est comme GPSEA s'y ait engagé à ce que le périmètre de cette ZAC soit ajouté au plan de repérage des ZAC et que l'arrêté préfectoral soit également ajouté dans la notice de présentation de la modification du P.L.U.*

5.4.2.3. S'agissant de la prise en compte des préconisations du SAGE dans le règlement.

*Les réponses très complètes du GPSEA notamment à l'avis du Département, s'agissant de la gestion des eaux pluviales, me paraissent de nature à compléter utilement le <PLU sur ce point.*

5.4.2.4. S'agissant de la mise à jour des plans d'alignement.

*Leur mise à jour indispensable compte tenu de leur ancienneté me paraît indispensable et ne pose pas pour l'essentiel difficultés. Seul le projet d'alignement du 34 rue Gabriel Péri qui impacte un bâtiment qu'il conviendra à*

terme de démolir pour permettre cet alignement devra faire l'objet d'une information particulière des propriétaires de ce bâtiment afin de porter à leur connaissance les possibles conditions de réalisation de cet alignement pour ce bâtiment soit lors de sa cession soit en agissant en dernier recours par voie d'expropriation.

5.4.2.5. S'agissant de l'ajout des périmètres des secteurs concernés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le plan de zonage.

Je n'ai pas de remarque particulière à formuler

5.4.2.6. S'agissant de la prise en compte dans le règlement et les annexes du Plan de Prévention des Risques de Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols approuvé par arrêté du 21 novembre 2018 par le Préfet du Val-de-Marne ;

Il s'agit là d'une obligation réglementaire prévue par le Code de l'urbanisme et je n'ai donc pas de remarque particulière à formuler.

5.4.2.7. S'agissant de la modification des secteurs de plan masse avec la suppression du secteur de plan masse n°2, la modification du secteur de plan masse n°11 et la création de deux secteurs de plan masse sur les sites de projet de l'ancien centre de tri postal et du Triangle de l'Echat ;

Je n'ai également pas de remarque particulière à formuler sur cette mise à jour.

5.4.2.8. S'agissant de l'instauration d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) sur le secteur Kennedy – Chabrier situé en zone UB, conformément à l'article L151-54 du code de l'urbanisme ;

Il convient sur ce point de répondre aux légitimes interrogations voire inquiétudes des habitants du quartier lorsque les études menées en liaison avec le Département seront suffisamment avancées en organisant une large communication avec la population et/ou les comités de quartier par des réunions publiques ou la diffusion de documents adaptés.

5.4.2.9. S'agissant de la mise à jour du plan de repérage des Zones d'Aménagement Concerté suite à la clôture de deux ZAC et la création de la ZAC de rénovation urbaine du Haut du Mont-Mesly.

Je n'ai pas de remarques particulières à formuler.

5.4.2.10. S'agissant de la modification du règlement pour ajouter ou ajuster certains points réglementaires

Tout projet de modification de PLU est l'occasion d'ajouter ou ajuster certains points du règlement, je souscris donc à ces modifications du règlement.

## **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.

Seule la 1<sup>ère</sup> parution, dans les 15 premiers jours de l'enquête, prévue dans le journal les Echos prévue à l'article 5 de l'arrêté n'a pas été effectuée, mais je considère :

- Que cette omission n'a pas empêché la participation du public relativement faible cependant ;
- Qu'elle ne devrait pas avoir d'influence sur les sens de la décision qui sera rendue après cette enquête.

**S'agissant des modifications apportées au PLU de Créteil par ce projet de modification :*****J'estime que ce projet :***

- Respecte globalement la diversité des objectifs de modification qu'il s'est fixé ;
- A modifié, en conséquence, les divers documents du PLU existant.

***Je regrette cependant que ce projet :***

- N'ait pas fait l'objet d'une concertation plus approfondie de nature à éclairer davantage la population sur le contenu des changements envisagés ;
- Ne s'en soit tenu globalement qu'aux dispositions réglementaires de publicité.

***Et donc je recommande pour ce projet :***

- De bien maîtriser le taux des logements sociaux déjà très élevé à Créteil en favorisant autant que possible la mixité sociale ;
- D'ajouter le périmètre de la ZAC créée dans le triangle de l'Echat au plan de repérage des ZAC et d'ajouter également l'arrêté préfectoral dans la notice de présentation de la modification du P.L.U ;
- D'informer les propriétaires du bâtiment du 34 rue Gabriel Péri des conditions de réalisation de l'alignement prévu pour cette rue impactant leur bâtiment.

**EN CONCLUSION, je donne un AVIS FAVORABLE** à ce projet de modification du PLU de Créteil sous l'unique réserve suivante :

**RESERVE :**

Lorsque les études concernant l'aménagement du PAPAG sur le secteur Kennedy seront suffisamment avancées, GPSEA en liaison avec la commune de Créteil devra largement communiquer avec la population et spécialement les habitants du quartier sur les aménagements envisagés dans ce PAPAG

A Nogent sur Marne le 26 octobre 2022



Jean, Pierre CHAULET  
Commissaire enquêteur



# **ANNEXE AU RAPPORT D'ENQUÊTE PORTANT SUR LA MODIFICATION DU PLU DE CRETEIL**

## Observations recueillies lors de l'enquête publique portant sur la modification du PLU de Créteil

THEMES→	AVIS			Commentaires
←--Observations courriers ou mails	FAVORABLE	DEFAVORABLE	NON EXPRIME	Compléments apportés sur autres problématiques ou précisions importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.
Obs 1			<b>X</b>	<p><b><u>ANONYME a écrit :</u></b> Si le PLU est adopté concernant l'alignement impactant la rue Gabriel PERI et notamment au 34 de la rue ainsi que pour les jardins, comment sera-t-il adopté ? Expropriation ? Modification supplémentaire ? Quel est l'objectif de la mise en alignement sur cette rue ? Piste cyclable ? Elargissement simple ?</p>
Obs 2			<b>X</b>	<p><b><u>M. SCHAEFER a écrit :</u></b> Secteur de plan de masse de la ZAC l'Echat Souhait que les emprises de voirie envisagées permettent une évaluation future du système de circulation D19a et D19b, non plus en deux sens uniques mais en deux fois double sens. En effet les deux sens uniques relèvent d'une logique de « plus de voitures » datant de plusieurs décennies, avec un caractère presque de voix rapide en prolongement de A86 (bretelles de raccordement et poursuites) Une largeur suffisante de ces deux axes devra permettre :  <ul style="list-style-type: none"> <li>- De rétablir les doubles sens ;</li> <li>- D'assurer une place suffisante aux piétons et aux vélos dans les deux sens ;</li> <li>- D'envisager des couloirs bus le long de la D19 pour une meilleure desserte en transports collectifs de proximité (et pas seulement ceux lourds à l'échelle de toute l'agglomération)</li> </ul> </p>
Obs 3			<b>X</b>	<p><b><u>Mme GRANHOMME a écrit :</u></b> 1) Au cours de ma visite de l'examen de l'enquête publique, j'ai constaté que le projet de zonage du PLU de la zone UB était envisagé. Je suis opposée à toute construction dans cette zone donc favorable pour geler ce quartier nous protégeant pendant 5 ans. Je souhaite également que les habitants soient consultés à travers le conseil de quartier. 2) Comment est-il envisagé de protéger les pavillons de la rue G. FAURE face aux demandes d'achats amiables des promoteurs souhaitant faire du collectif en offrant un prix déraisonnable aux propriétaires concernés. 3) Également est-il prévu de durcir les conditions de verdissement des nouvelles constructions collectives prévues dans la zone des Petits Bois : capteurs solaires, panneaux photovoltaïques et végétalisation des toits. 4) Est-il prévu un renforcement des conditions d'abattage des arbres existants. Le remplacement par de nouvelles plantations ne remplissant pas le déficit menant à ces abattages. J'espère que ma visite ne sera pas inutile. Je regrette que peu de publicité de cette enquête ait été faite en particulier aux comités de quartier concernés, ce qui explique la faible participation à cette enquête.</p>
Mail 1			<b>X</b>	<p><b><u>Mme BOLLARD a écrit :</u></b> Dans le cadre de l'enquête publique en cours menée sur le projet de modification du PLU de Créteil, la ZAC du Triangle de l'Echat ne figure pas sur le plan de repérage des ZAC modifié (pièce n°6). Serait-il possible de me confirmer la bonne prise en compte de cette observation dans le registre ?</p>
<b>4</b>				