



**MODIFICATION SIMPLIFIEE  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE LA VILLE DE CRETEIL**

**Rapport de présentation**

# SOMMAIRE

## Préambule

### 1 Le PLU de Créteil

- 1.1 Les procédures d'évolution du PLU
- 1.2 Le choix de la procédure
- 1.3 Le déroulement de la procédure

### 2 L'exposé des motifs et le contenu de la modification simplifiée du PLU

#### 2.1 Traductions règlementaires des projets et orientations d'aménagement

- ❖ Le projet de rénovation urbaine du Haut Mont - Mesly / Mise à jour de l'OAP du haut Mont-Mesly

#### 2.2 Modifications rédactionnelles permettant de sécuriser et d'améliorer la lisibilité ou l'application du document d'urbanisme

- ❖ Modification de l'article 2 du règlement de la zone UA – Constructions autorisées sous conditions (1<sup>er</sup> alinéa locaux industriels)
- ❖ Modification de l'article 12 du règlement de la zone UD – (locaux commerciaux dans le centre ancien et ses abords)
- ❖ Modification des dispositions générales / article 8 – Définitions (emprise au sol)

## Préambule

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, date de création de la Métropole du Grand Paris, l'élaboration et l'évolution des PLU relèvent de la compétence de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir pour ses seize communes membres.

A ce titre la ville de Créteil a saisi Grand Paris Sud Est Avenir afin qu'une procédure de modification simplifiée soit engagée.

## 1 Le PLU de Créteil

### 1.1 Les procédures d'évolution du PLU

Le plan local d'urbanisme de Créteil a été approuvé par délibération du conseil municipal du 4 octobre 2004.

Le 27 juin 2005, les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ont fait l'objet d'un nouveau débat au Conseil Municipal, en vue de l'élaboration et de l'adoption de la première révision du PLU qui sera approuvée en conseil municipal le 26 mars 2007.

Une seconde révision a été approuvée le 8 décembre 2013 qui a eu notamment pour objet l'actualisation des orientations générales du PADD.

Le PLU a également été modifié par délibérations du conseil municipal du 4 février 2008, 2 février 2009, 6 décembre 2010, 26 mars 2012, 8 décembre 2013 (modification simplifiée), 8 décembre 2014, 29 juin 2015 (modification simplifiée), par délibérations du conseil de territoire du 21 juin 2017 (modifications simplifiées) et enfin par délibération du conseil de territoire du 26 septembre 2018 (modification simplifiée).

Une mise à jour a été effectuée par arrêté du maire du 26 mars 2008 et par arrêté du Président du territoire du 04 septembre et 26 septembre 2018.

### 1.2 Le choix de la procédure de modification simplifiée

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme le PLU peut faire l'objet d'une modification simplifiée pour :

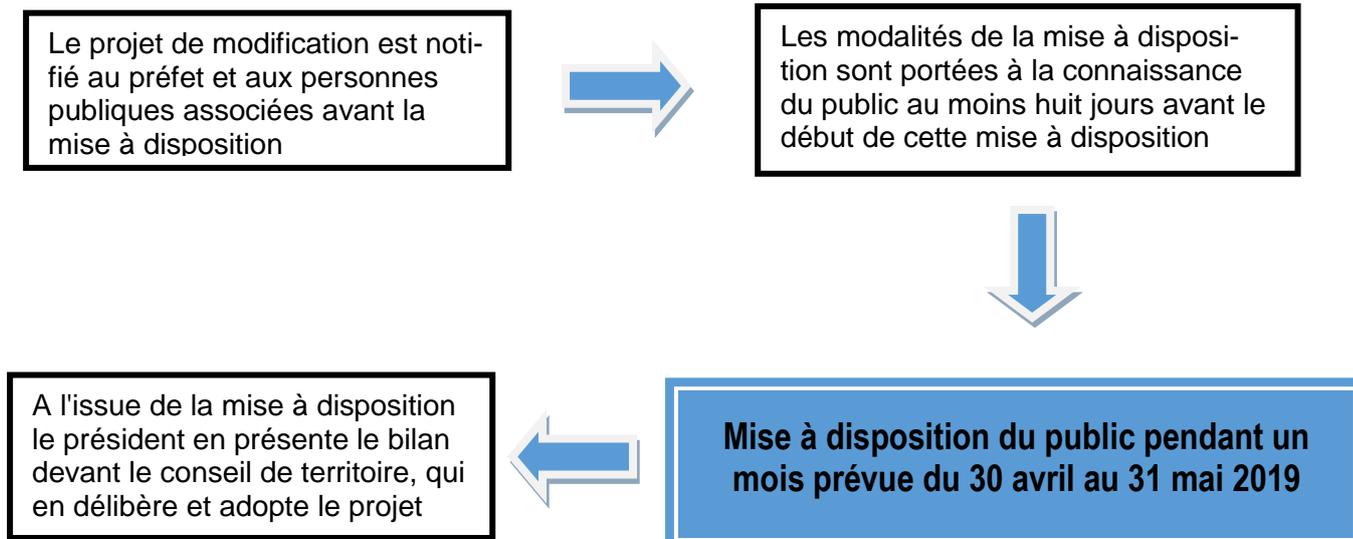
- La rectification d'une erreur matérielle
- La majoration des possibilités de construction dans les conditions prévues à l'article L.151-28 du code de l'urbanisme
- Les modifications qui n'entrent pas dans le cadre de la modification classique c'est-à-dire celles qui n'ont pas pour effet de :
  - majorer 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

C'est pourquoi, au regard des évolutions du PLU envisagées, la procédure de modification simplifiée a été retenue.

### 1.3 Le déroulement de la procédure

Cette procédure est conduite en application des dispositions du code de l'urbanisme, articles L.153-45 à L.153-48.

#### **A compter de l'engagement de la procédure et de la formalisation du dossier :**



## 2 L'exposé des motifs et le contenu de la modification simplifiée du PLU

### 2.1 Traductions règlementaires des projets et orientations d'aménagement

#### ❖ Le projet de rénovation urbaine du Haut Mont- Mesly / Mise à jour de l'OAP

La commune, GPSEA, l'Etat et l'ensemble des partenaires de l'Agence nationale de rénovation urbaine ont signé le 23 mars 2017 le protocole de préfiguration du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) concernant, notamment, le projet de rénovation urbaine de la partie Haut du Mont-Mesly.

Cela a permis de valider les grands axes du projet et de définir les études complémentaires nécessaires en vue de la signature de la convention pluriannuelle Anru, prévue au second semestre 2019. Ce protocole permet aussi d'engager les premières opérations de démolition des immeubles, au terme des relogements des ménages.

Les objectifs du projet de rénovation urbaine sont :

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

Le projet de rénovation urbaine du Haut du Mont-Mesly sera réalisé à travers une zone d'aménagement concerté (ZAC).

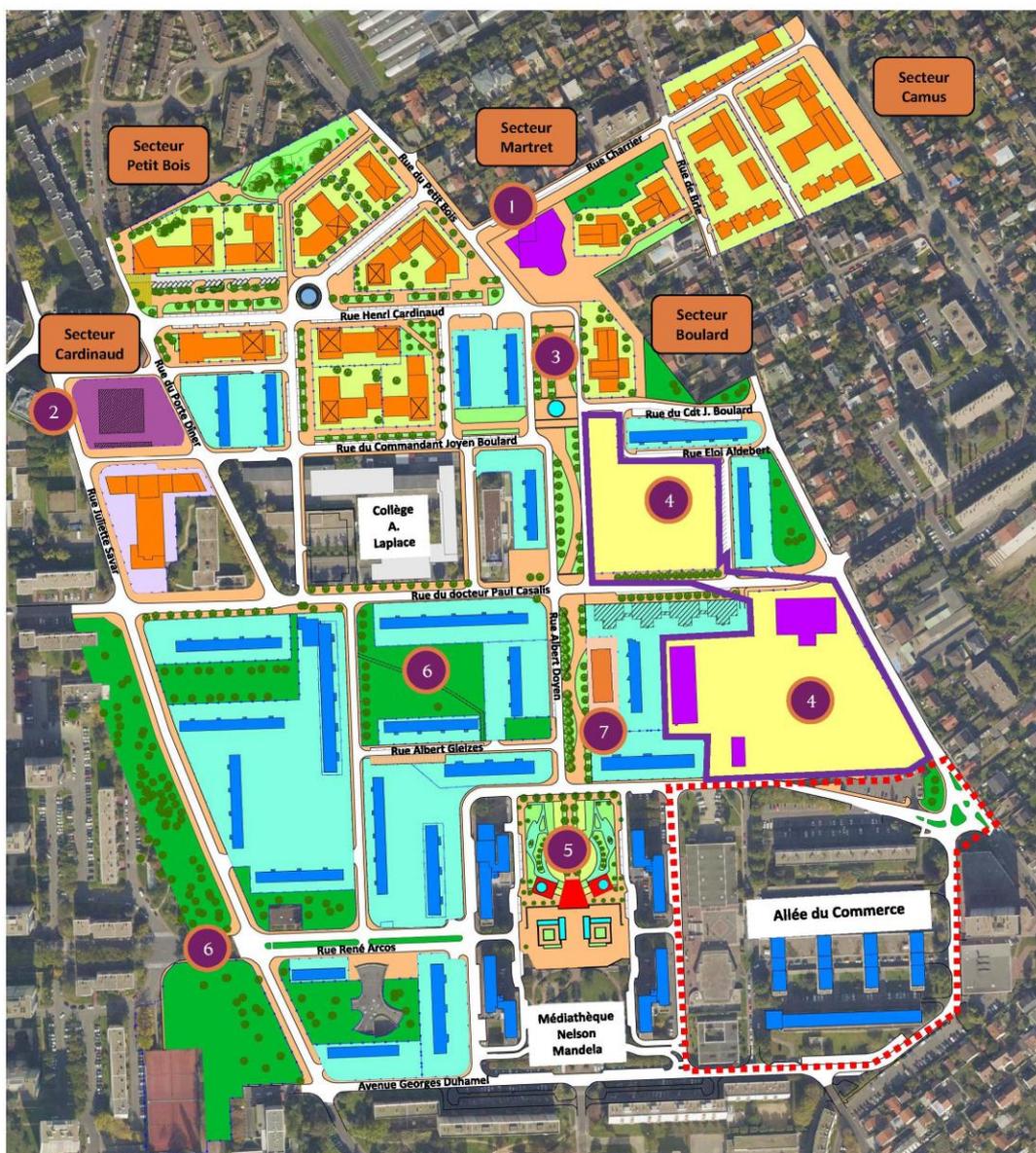
Afin de permettre l'engagement des travaux sans avoir à modifier à nouveau le PLU et ce dès après l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC, **les orientations d'aménagement du projet ont d'ores et déjà été intégrées au document d'urbanisme par la mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dédiée lors de la précédente procédure de modification simplifiée du PLU approuvée le 26 septembre 2018 par le conseil de territoire**, ce projet de rénovation urbaine étant inscrit au titre des orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du Plan Local d'Urbanisme.

Pour autant, les études récentes menées en partenariat avec l'ANRU ont fait évoluer cette opération de rénovation urbaine dont le programme prévisionnel modifié ci-dessous a été présenté en réunion publique de concertation le 7 novembre 2018.

Ces évolutions concernent notamment la réalisation d'un carrefour éducatif et d'un centre socio-culturel

Il s'avère donc nécessaire de mettre à jour cette OAP.

### Projet NPRU Mont-Mesly



- 1** Un nouvel équipement socio-culturel
- 2** Une nouvelle halle de marché
- 3** Un mail piétonnier structurant
- 4** Le Carrefour Educatif
- 5** La place de l'Abbaye restructurée
- 6** Des espaces verts requalifiés
- 7** Une Maison des Séniors

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, articles L.151-6 et L.151-7, les orientations d'aménagement et de programmation « comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. (...) Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics

- Il est donc proposé de mettre à jour l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) définissant les grands principes d'aménagement du projet de rénovation urbaine Haut du Mont Mesly tel qu'il a été présenté en concertation publique (carrefour éducatif, centre socio-culturel...)
- En conséquence, d'apporter la traduction réglementaire de cette mise à jour de l'OAP dans la zone UC qui représente environ 191 ha et qui comprend une petite partie du projet de 1,21ha environ dans le périmètre de l'OAP, afin d'ajuster la souplesse induite par cet outil de l'urbanisme de projet, la zone UB restant inchangée.

**Il s'agit en particulier de prévoir dans la zone UC, au titre de l'article L 151-28 du code de l'urbanisme :**

- l'application de dispositions différentes concernant les règles relatives à l'implantation des constructions dans la limite des conditions définies aux articles UC 9 et UC 10,
- la limitation à 50 % du coefficient d'emprise au sol pour cette petite partie du secteur de l'OAP identifié permettant de développer une nouvelle offre sur un parcellaire contraint,
- l'ajustement des règles de hauteur des constructions à R+3+Combles maximum pour cette petite partie de ce secteur de l'OAP identifié.

## **2.2 Modifications rédactionnelles permettant de sécuriser et d'améliorer la lisibilité ou l'application du document d'urbanisme**

**❖ Ajustement de l'article 2 du règlement de la zone UA – Type d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés sous conditions.**

Les dispositions réglementaires de l'article UA 2 du plan local d'urbanisme en vigueur précisent dans le 1<sup>er</sup> alinéa que les constructions à usage d'activités artisanales ou industrielles sont autorisées si leur surface de plancher n'excède pas 500 m<sup>2</sup>.

Pour autant, cet alinéa n'énumère pas les activités industrielles qui sont limitées à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher notamment en raison des nuisances qu'elles pourraient occasionner dans cette zone et ne différencie pas celles qui n'engendrent aucune difficulté d'intégration au regard de l'environnement bâti.

Afin de sécuriser la prise en compte des conditions de délivrance des autorisations de construire pour les constructions de type « industrielles », il est proposé d'apporter une précision à l'article UA 2 conformément au 5<sup>ème</sup> alinéa de l'article R 151-27 du code de l'urbanisme qui comprend notamment la sous-destination « industrie ».

Cette sous destination recouvre les constructions destinées à l'activité extractive manufacturière du secteur primaire (*ressources de la terre et agriculture, construction ...*), les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire (*transformation des matières premières issues du secteur primaire, construction, production...*) ainsi que les constructions artisanales du secteur de l'industrie.

- En conséquence, il est proposé une nouvelle rédaction de ce 1<sup>er</sup> alinéa de l'article UA 2 du plan local d'urbanisme définissant les constructions à usage d'activité industrielle limitées à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans cette zone et celles autorisées sans conditions.

### **L'article UA 2 est ainsi modifié :**

#### **ARTICLE UA 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS**

- ~~Les constructions à usage d'activités artisanales ou industrielles si leur surface de plancher n'excède pas 500m<sup>2</sup>.~~
- Les constructions à usage d'activités artisanales ou industrielles (*d'extraction, de manufacture, de production, de construction ou de réparation*) si leur surface de plancher n'excède pas 500 m<sup>2</sup>.  
*Les activités de laboratoires dédiés à la recherche et à la formation industrielle sont autorisées sans conditions.*
- L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation ou déclaration uniquement si elles sont nécessaires à l'équilibre économique et social de la zone (chaufferies urbaines, parcs de stationnements, climatisation, etc...).
- L'implantation et l'extension des installations classées soumises à déclaration dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le caractère de la zone, c'est-à-dire si elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la salubrité, la sécurité ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les constructions à usage d'habitation en zone UAa, à condition qu'elles bénéficient d'un isolement suffisant tenant compte de l'environnement sonore.
- Sont également admises les constructions et les utilisations du sol non interdites à l'article UA1, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

### **❖ Ajustement de l'article 12 du règlement de la zone UD – Stationnements**

La zone UD est une zone du centre-ville ancien composée d'habitat semi-dense et de petits commerces de proximité.

Lors de l'instruction des demandes d'urbanisme relatives au réaménagement de ces commerces de proximité existants dans ce secteur, il est souvent difficile pour les demandeurs de répondre aux dispositions réglementaires du PLU en termes de places de stationnement.

Afin de maintenir et pérenniser le commerce de proximité dans le centre ancien et ses abords, mais également compte tenu de l'offre publique de places de stationnement renouvelée dans ce secteur (parking de la Porte de Brie et Joly), il est proposé d'intégrer une disposition différente dédiée à ces locaux commerciaux permettant la délivrance des autorisations d'urbanisme, le cas échéant, lorsqu'il n'est pas possible de répondre aux dispositions réglementaires en la matière.

### L'article UD 12 est ainsi modifié :

#### **ARTICLE UD 12 : STATIONNEMENT**

Si le respect des autres règles de construction l'exige (espaces verts notamment), les parkings devront être réalisés en partie ou en totalité en sous-sol de la propriété.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules. Le nombre d'emplacements à prévoir sera au minimum (en fonction de la surface de plancher) de :

- **Habitat :**

1 place de stationnement par logement  $\leq 80$  m<sup>2</sup> de surface de plancher

1,5 places de stationnement par logement  $\leq 100$  m<sup>2</sup> de surface de plancher

1, 80 places de stationnement par logement au-delà

Pour les locaux à usage d'habitation individuelle, aucune place de stationnement ne sera exigée si la création de surface de plancher est inférieure à 20 m<sup>2</sup> à condition qu'il existe déjà sur la propriété une place de stationnement au moins.

- **Bureaux :**

En application des dispositions du Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France, les normes maximales de places de stationnements pour les programmes de nouvelles constructions à usage de bureaux sont définies de la manière suivante selon la proximité du réseau de transport collectif structurant :

- 1 place pour 90 m<sup>2</sup> de SP dans le rayon de 500 m d'une Gare (RER / Metro), au-delà 1 place pour 70 m<sup>2</sup> de SP.

- **Industrie / Entrepôt :** emprise de stationnement correspondant à 10 % de la SP créée.

- **Commerce / Artisanat :**

- SP < 200 m<sup>2</sup> : 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de SP ou 1 place pour 80 m<sup>2</sup> de surface de vente (condition la plus contraignante des deux), sans être inférieure à 2.

- 200 m<sup>2</sup> < SP < 5000 m<sup>2</sup> : 1 place pour 80 m<sup>2</sup> de SP ou 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de vente, sans être inférieur à 4 (condition la plus contraignante des deux).

- Pour les locaux à usage de commerces et artisanat d'une SP existante inférieure à 200 m<sup>2</sup>, aucune place de stationnement nouvelle ne sera exigée pour le réaménagement des locaux, sans changement d'affectation, ni création de SP, ni de surface de vente supplémentaire, sauf si la nouvelle destination est susceptible de porter atteinte à la commodité du voisinage, à cet égard.

- Salles de spectacle

- SP < 200 m<sup>2</sup> : 1 place de stationnement pour 5 sièges.

- SP > 200 m<sup>2</sup> : 1 place pour 20 sièges.

- Restaurant : 1 place pour 5 couverts.

- Hôtel : 1 place pour 3 chambres.

Des dispositions différentes pourront être autorisées le cas échéant pour le réaménagement de locaux commerciaux existants en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnements publics du secteur.

**• Services Publics ou d'intérêt collectif :**

- Locaux d'enseignement supérieur universitaire et professionnel : 1 place pour 70 m<sup>2</sup> de SP créée ou réaménagée.
- Résidence Etudiants, travailleurs : 1 place pour 5 chambres.
- **Autres** : la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité, des possibilités de desserte par les transports en commun et des possibilités de stationnements publics liés au quartier avoisinant.

**❖ Modification des dispositions générales / article 8 – Définitions (emprise au sol)**

L'application des coefficients d'emprise au sol réglementés au sein des diverses zones du PLU et en particulier celui fixé en zones UC zone mixte composée d'habitat, d'activités et de bureaux, et UE essentiellement dédiée à l'habitat individuel, comprend notamment un coefficient d'emprise au sol spécifique « reconstruction » applicable aux projets de constructions nouvelles consécutifs à la démolition totale de constructions existantes.

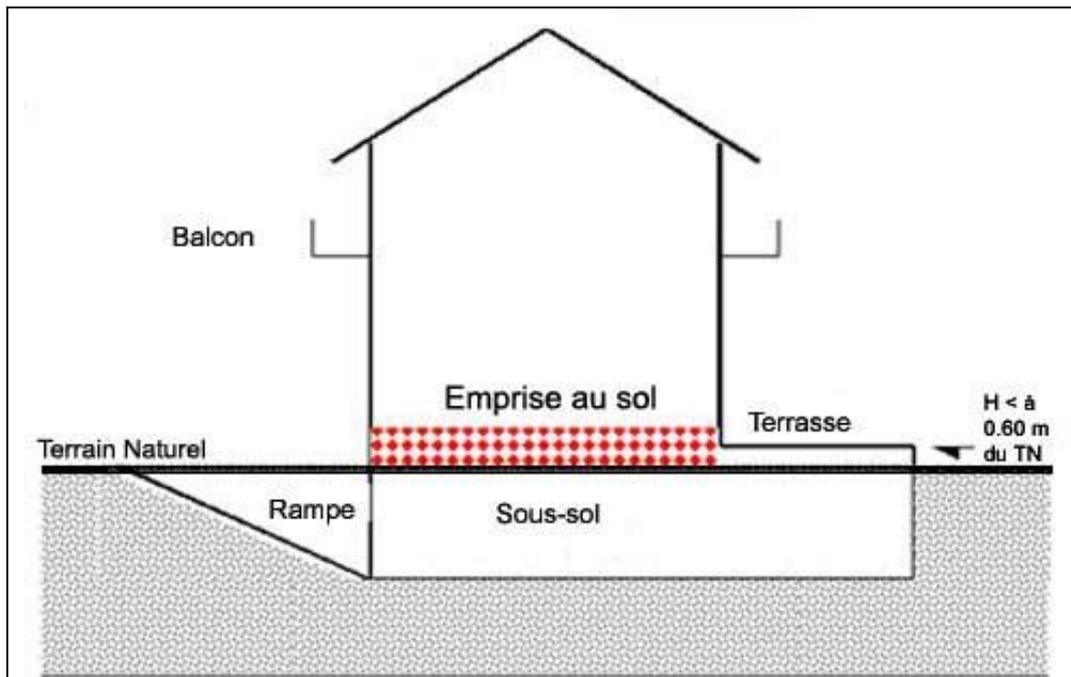
Cette disposition spécifique du Plan Local d'Urbanisme, qui n'entre pas dans le champ d'application de l'article L 111-15 du code de l'urbanisme relatif à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli, permet notamment aux propriétaires de terrains de petites dimensions situés en zone pavillonnaire supportant déjà une construction de pouvoir édifier une construction nouvelle répondant aux conditions d'habitabilité actuelles.

Afin de ne pas interdire et de sécuriser toute opération de construction, il est proposé d'apporter une précision sur la définition de ce coefficient « démolition/reconstruction » permettant à la commune de délivrer les autorisations d'urbanisme sur ces terrains, sans modification des ratios d'emprise au sol.

**L'article 8 des dispositions générales est ainsi complété :****Définitions****COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise indique le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment à la surface de la parcelle, exception faite des débords de toiture, des balcons, oriels, et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0,60 m au-dessus du terrain naturel avant travaux.

L'emprise au sol est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis figurant sur le terrain (constructions principales, constructions annexes.....) ainsi que de tous les ouvrages ou installations soumis à autorisation préalable (terrasses de plus de 0,60 mètre par rapport au sol, piscines, etc.)



La surface de la parcelle prise en compte est déduction faite des surfaces des voies d'accès à l'unité foncière.

Lorsque la propriété est partiellement atteinte par un emplacement réservé, la surface de la parcelle prise en compte est celle qui reste hors emprise de l'emplacement réservé.

Les coefficients d'emprise au sol (CES) des terrains issus de division depuis moins de 10 ans s'apprécient au regard de la consommation totale de ces droits sur la parcelle d'origine et au taux applicable à cette parcelle d'origine (à l'exclusion des secteurs de plan de masse).

Par ailleurs la reconstruction d'annexes pourra être autorisée à l'intérieur des emprises préexistantes, quel que soit le coefficient d'emprise au sol en résultant.

Pour les annexes de type abris de jardin, abris bois et locaux vélos, ainsi que pour les auvents (inférieurs à 10m<sup>2</sup>), l'emprise au sol sera libre.

Le coefficient d'emprise au sol reconstruction applicable à l'unité foncière s'apprécie au regard de la démolition du ou des bâtiments en totalité (en dehors des annexes).

Il est précisé que ce coefficient spécifique « reconstruction » applicable depuis l'approbation du plan local d'urbanisme du 4/10/2004, n'entre pas dans le champ d'application des dispositions réglementaires de l'article L 111-15 du code de l'urbanisme relatif à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli. Par conséquent, le bénéfice du coefficient d'emprise au sol « reconstruction » ne requiert pas l'édification d'une construction à l'identique après démolition.

Il s'agit d'un coefficient d'emprise au sol modulé en fonction de la taille des terrains précisé à l'article 9 des zones UC et UE du présent règlement, qui permet, notamment pour les terrains de petite dimension supportant déjà une construction, de réaliser une construction nouvelle après démolition totale de la construction existante.