

PLAN LOCAL D'URBANISME



PRÉFECTURE
DU VAL-DE-MARNE

26 JUN 2023

ARRIVÉE



Notice de Présentation de Modification

Plan Local d'Urbanisme de Créteil:

approuvé par délibération du Conseil Municipal n°2004.7/2.015 du 04/10/2004,
révisé par délibération du Conseil Municipal n°2007.2-2.003 du 26/03/2007,
modifié par délibération du Conseil Municipal n° 2008-1-2.002 du 04/02/2008,
mis à jour par arrêté du Maire n° 1295 du 26/03/2008,
modifié par délibération du Conseil Municipal n° D2009.1-2.001 du 02/02/2009,
modifié par délibération du Conseil Municipal n°D2010.6-2.043 du 06/12/2010,
modifié par délibérations du Conseil Municipal n°D2012.2-2.002, n°D2012.2-2.003 du 26/03/2012,
modifié par délibération du Conseil Municipal n°D2013.5-2.023 du 08/12/2013,
révisé par délibération du Conseil Municipal n°D2013.5-2.024 du 08/12/2013,
modifié par délibération du Conseil Municipal n°D2014-9-2.043 du 08/12/2014,
modifié par délibération du Conseil Municipal n°D2015-4-2-021 du 29/06/2015,
modifié par délibération du Conseil de Territoire n° CT2017.4/061-1 du 21/06/2017,
modifié par délibération du Conseil de Territoire n° CT2017.4/061-2 du 21/06/2017,
mis à jour par arrêté du Président de l'Etablissement public territorial n°AP2018-019 du 04/09/2018,
modifié par délibération du Conseil de Territoire n°CT2018.5/098-2 du 26/09/2018,
mis à jour par arrêté du Président de l'Etablissement public territorial n°AP2018-021 du 28/09/2018,
modifié par délibération du Conseil de Territoire n° CT2019.3/075-1 du 19/06/2019,
mis à jour par arrêté du Président de l'Etablissement public territorial n°AP2019-043 du 05/12/2019,
modifié par délibération du Conseil de Territoire n° CT2020.5/080-1 du 02/12/2020,
modifié par délibération du Conseil de Territoire n° CT2022.5/084 du 14/12/2022,
modifié par délibération du Conseil de Territoire n° CT2023.3/050 du 21/06/2023.



SOMMAIRE

1^{ère} partie : Le cadre réglementaire	4
1.1 : <u>L'historique du Plan Local d'Urbanisme en vigueur</u>	4
1.2 : <u>Le cadre législatif de la procédure de modification</u>	5
1.3 : <u>Les objectifs assignés à cette modification du P.L.U.</u>	6
1.4 : <u>Le bilan de la concertation préalable</u>	7
1.5 : <u>Le bilan de la procédure de modification</u>	9
2^{ème} partie : Les objectifs et dispositions retenus	11
2.1 : <u>Les modifications apportées au plan de zonage</u>	11
2.2 : <u>Les modifications apportées au règlement</u>	13
2.2.1 : <u>Les adaptations réglementaires apportées à la zone UA</u>	13
2.2.2 : <u>Les adaptations réglementaires apportées à la zone UC</u>	18
2.2.3 : <u>Les adaptations réglementaires apportées à l'annexe 1 : liste des emplacements réservés</u>	20
2.3 : <u>Les modifications apportées aux secteurs de plan masse</u>	22
2.4 : <u>Les modifications apportées aux plans d'alignements et à l'annexe 2 du règlement</u>	25

3^{ème} partie : Evaluation environnementale du projet de modification du P.L.U.	27
3.1 : <u>L'articulation de la modification du P.L.U. avec les documents avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte</u>	29
3.2 : <u>Analyse des perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement et les caractéristiques des zones susceptibles être touchées de manière notable par la mise en œuvre de la modification du P.L.U.</u>	35
3.3 : <u>Justification des choix retenus pour établir le projet de modification au regard des objectifs de protection de l'environnement</u>	49
3.4 : <u>Evaluation des incidences du projet sur l'environnement et les mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables de sa mise en œuvre sur l'environnement</u>	51
3.5 : <u>Critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application de la modification du P.L.U.</u>	92
3.6 : <u>Résumé non technique</u>	93

1^{ère} PARTIE : LE CADRE REGLEMENTAIRE

1.1 : L'historique du Plan Local d'Urbanisme en vigueur

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

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

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

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

1.2 : Le cadre législatif de la procédure de modification

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.

La procédure soumet le projet de modification à notification, avant l'ouverture de l'enquête publique, au Préfet, au Président du Conseil Régional, au Président du Conseil Départemental ainsi qu'aux autres organismes mentionnés aux articles L.132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme.

Enfin, conformément à l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme, la modification du Plan Local d'Urbanisme est soumise à enquête publique.

Le déroulé de la procédure est le suivant :

Étape 1 : Élaboration du dossier de modification du P.L.U. et de son évaluation environnementale

Étape 2 : Transmission du dossier de modification du P.L.U. aux Personnes Publiques Associées

Étape 3 : Saisie du Tribunal Administratif pour la désignation du Commissaire enquêteur

Étape 4 : Arrêté du Territoire GPSEA pour la mise en enquête publique

Étape 5 : Enquête publique organisée selon les dispositions du Code de l'Environnement

Étape 6 : Intégration des modifications validées au sein du dossier de P.L.U.

Étape 7 : Approbation par le Conseil de Territoire de GPSEA du dossier de P.L.U. modifié

Étape 8 : Transmission du dossier de P.L.U. modifié au Préfet pour le rendre exécutoire

1.3 : Les objectifs assignés à cette modification du P.L.U.

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

- ✓ permettre l'aménagement de l'îlot Jacquard dans le quartier de l'Échât en vue de la réalisation d'un projet immobilier mixte regroupant du logement, des bureaux et des commerces, à travers la modification du règlement sur ce site ;
- ✓ limiter les hauteurs des futurs constructions le long de la rue de Bellevue et de la rue de la Pomme afin de conserver une unité des volumes le long de cet axe et de préserver ainsi le tissu pavillonnaire de cette zone ;
- ✓ modifier les secteurs de plan masse avec l'évolution du secteur de plan masse n°17 intitulé Gare de Créteil L'Echat afin de faire évoluer la vocation de l'îlot central qui est destiné aujourd'hui uniquement aux bureaux, en y autorisant de l'habitat, et avec la création d'un secteur de plan masse sur l'îlot Jacquard pour encadrer le projet sur l'îlot Jacquard dans le quartier de l'Échât ;
- ✓ mettre à jour des plans d'alignement (rue Juliette Savar).

Les différents objectifs assignés à la procédure de modification répondent au cadre réglementaire fixé par l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme dans la mesure où aucun ne porte atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du P.L.U., aucun ne réduit 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, et aucun ne comporte de graves risques de nuisances.

Les changements apportés par cette modification du P.L.U. amènent à modifier les pièces suivantes du dossier de P.L.U. :

- le plan de zonage ;
- le règlement écrit ;
- le dossier des secteurs de plan masse ;
- les plans d'alignements.

Dans le texte de chaque document ayant fait l'objet de modifications, les ajustements apportés au document écrit sont signifiés en rouge plein concernant les changements relevant d'ajouts au texte et en rouge barré pour les suppressions.

Le rapport de présentation du P.L.U. n'est quant à lui pas modifié. La notice explicative le complète.

1.4 : Le bilan de la concertation préalable

Compte tenu de son objet, la modification est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, c'est pourquoi Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) a réalisé une évaluation environnementale intégrée à cette notice de présentation du projet de modification.

Conformément à l'article L.103-2 (premier alinéa - b) du code de l'urbanisme, la procédure de modification d'un plan local d'urbanisme soumis à évaluation environnementale doit faire l'objet d'une concertation préalable, régie par le code de l'environnement. Celle-ci doit intervenir avant l'enquête publique.

GPSEA a donc organisé une concertation avec le public dans le cadre de la procédure de modification de droit commun du P.L.U. de la ville de Créteil. L'arrêté n°AP2022-060 en date du 21 novembre 2022 a fixé les modalités de la concertation qui sont les suivantes :

- Parution d'un article dans le magazine de la Ville de Créteil « Vivre Ensemble » et sur les sites Internet de la ville de Créteil (www.ville-creteil.fr) et de GPSEA (www.sudestavenir.fr).
- Mise à disposition du projet de modification et d'un registre destiné à recevoir les observations du public au sein des locaux :
 - de la Mairie de Créteil, Direction de l'urbanisme, 1 Place Salvador Allende, 94000, Créteil, aux heures d'ouverture de la mairie, les lundi, mercredi, jeudi et vendredi de 9h à 17h, le mardi de 9h à 12h30 ;
 - de la Direction des affaires juridiques, des assemblées et du patrimoine de GPSEA, 14 rue Le Corbusier, 94000, Créteil, du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 14h à 17h.
- Mise à disposition du projet de modification sur les sites internet de la commune de Créteil (www.ville-creteil.fr) et de GPSEA (www.sudestavenir.fr) ainsi que sur le site de publication administrative suivant, destiné à recevoir les observations du public : <https://www.registrenumerique.fr/concertation-plu-creteil> et d'un registre.
- Création d'une adresse mail pour le dépôt des observations du public par voie électronique à l'adresse suivante.

Pour mettre en œuvre cette concertation, différents outils ont été utilisés. En voici la synthèse :

- Le journal municipal « Vivre Ensemble » n°427 de décembre 2022 a fait état de la procédure de modification de modification du PLU et de la mise à disposition du dossier.
- De plus, une annonce légale est parue le 25 novembre 2022 dans Le Parisien 94 n°24337 dans le but d'annoncer qu'une procédure de modification est lancée et que des modalités de concertation ont été arrêtées.
- Des articles relatifs au projet de modification du PLU ont été mis en ligne sur le site internet de la commune de Créteil (www.ville-creteil.fr) et de GPSEA (www.sudestavenir.fr) permettant aux habitants d'être informés de l'état d'avancement du projet de modification.
- Des dossiers ont été mis à disposition du public du 5 décembre 2022 au 27 janvier 2023 inclus à la Direction des affaires juridiques, des assemblées et du patrimoine de GPSEA et à la Direction de l'urbanisme de la mairie de Créteil durant les horaires d'ouverture des lieux susvisés.
Le dossier comprenait un registre papier, les projets de notice de présentation, de règlement, du plan de zonage, de l'extrait du secteur de plan de masse et du plan d'alignement de la rue Juliette Savar ainsi que les arrêtés engageant la procédure et fixant les modalités de concertation.
- Des registres papiers accompagnaient ces dossiers mis à disposition du public afin que puissent être recueillies les remarques et propositions du public.

- Le dossier était consultable sur les sites internet de la ville et de GPSEA. Cette mise à disposition a eu lieu du 5 décembre 2022 au 27 janvier 2023 inclus.
- Un site de registre numérique a été ouvert afin de pouvoir consulter le dossier en ligne et déposer des observations : <https://www.registrenumerique.fr/concertation-plu-creteil>.
- Une adresse de messagerie électronique a été créée afin de récolter les observations du public : concertation-plu-creteil@mail.registre-numerique.fr

L'arrêté n°AP2023-003 du Président de GPSEA du 22 février 2023 a tiré le bilan de la concertation relative au projet de modification du plan local d'urbanisme de la commune de Créteil.

Le bilan de cette concertation avant l'enquête publique est le suivant :

- Une personne est venue consulter le dossier en mairie de Créteil et a laissé une observation sur le registre.
- Aucune remarque n'a été apportée au dossier de modification consultable au siège de GPSEA.
- Statistiques de consultation du registre dématérialisé :
 - Nombre de visiteurs : 54
 - Nombre de visites : 74
 - Observations publiées : 6 (dont 2 en doublon)
 - Nombre de téléchargements documents : 30
 - Nombre de visualisations documents : 69
- Au total, avec le registre papier et le registre numérique, 6 observations dont 2 en doublon ont été recueillies.

Les observations portaient sur les points suivants :

- des demandes de précisions sur la règle modifiant les hauteurs rues de Bellevue et de la Pomme ;
- une remarque sur la mise à jour du plan d'alignement de la rue Juliette Savard et des questions sur les divers réseaux le long de cette voie ;
- une demande pour adapter certains éléments sur le secteur de plan masse n°17 intitulé Gare de Créteil l'Echat :
 - insérer un renvoi au secteur de plan masse n°17 au sein des dispositions réglementaires de l'article UA.2 relatif aux destinations sous condition ;
 - rectifier l'emprise de la gare sur secteur de plan masse n°17 ;
 - intégrer la possibilité de réaliser des commerces au sein de la Gare ;
 - permettre aux commerces de la gare de ne pas être soumis à la création de places de stationnements.

Au regard des réponses apportées par GPSEA et la Ville de Créteil suite aux observations émises, le dossier de modification a été modifié en conséquence avant enquête publique.

1.5 : Le bilan de la procédure de modification

➤ Bilan des avis des Personnes Publiques Associées

Concernant les avis des personnes publiques associées consultées, l'EPT GPSEA a reçu les avis suivants :

Personnes Publiques Associées	AVIS
Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Val-de-Marne	Aucune d'observation
Chambre d'Agriculture d'Île-de-France	Aucune d'observation
Commune de Choisy-le-Roi	Avis favorable
Chambre de Commerce et d'Industrie	Avis favorable
Département du Val-de-Marne	<p>Une remarque :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les nouveaux logements orientés vers la RD1 devront faire l'objet d'une isolation renforcée au regard du classement sonore de la RD1 (catégorie 3)
Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Val de Marne	<p>Une remarque :</p> <ul style="list-style-type: none"> - demande la préservation des alignements d'arbres côté avenue du Générale de Gaulle avec plein de la pleine
Syndicat Marne Vive	<p>Un ensemble de remarques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - certaines ont déjà été intégrées dans le cadre de la modification du P.L.U. approuvée par la délibération du Conseil de Territoire n°CT2022.5/084 le 14/12/2022 - les autres seront prises en compte dans le cadre du PLUI en cours d'élaboration

➤ Bilan de l'enquête publique

Monsieur le Président de l'établissement public territorial "Grand Paris Sud Est Avenir" a prescrit, par arrêté n°AP2023-002 du 3 février 2023, l'ouverture d'une enquête publique portant sur la modification du P.L.U. de la commune de Créteil.

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 13 mars au jeudi 13 avril 2023 avec quatre permanences du commissaire enquêteur en mairie de Créteil :

- Le mercredi 15 mars 2023 de 14h00 à 17h00,
- Le samedi 26 mars 2023 de 9h30 à 11h30,
- Le vendredi 31 mars 2023 de 14h00 à 17h00,
- Le jeudi 13 avril 2023 de 14h00 à 17h00.

L'avis d'enquête publique relatif au projet de modification du P.L.U. de Créteil a été affiché sur les panneaux administratifs de la commune et au siège de l'EPT GPSEA.

L'avis de l'enquête publique a été publié dans les journaux suivants :

- Le Parisien Edition 94 du 24 février 2023 ;
- Les Echos du 44 février 2023, soit 17 jours avant le début de l'enquête.

Puis :

- Le Parisien Edition 94 du 13 mars 2023 ;
- Les Echos du 13 mars 2023, soit le premier jour de l'enquête.

Un dossier complet a été mis à disposition du public sur deux sites, avec un registre papier pour recevoir les observations écrites et documents annexés :

- en mairie de Créteil à la Direction de l'urbanisme opérationnel ;
- à la Direction des Affaires Juridiques des Assemblées et du Patrimoine de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir, 14 rue Le Corbusier à Créteil.

Le dossier d'enquête publique ainsi que les informations relatives à l'organisation étaient également consultables pendant la durée de l'enquête publique sur le site internet de la ville de Créteil ainsi que sur le site internet du GPSEA. Le public pouvait adresser ses observations par voie électronique.

Concernant la participation et les observations des habitants, trois observations ont été recueillies en mairie lors des permanences du commissaire enquêteur. Les deux registres mis à disposition du public comportent :

- sur le registre papier : quatre observations ;
- sur le registre dématérialisé : onze observations.

Le procès-verbal de synthèse a été communiqué le 17 avril 2023 à l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir. Il expose une liste de remarques sur lesquelles le commissaire enquêteur a souhaité connaître la position de la commune et de Grand Paris Sud Est Avenir. La présentation du mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur a été transmis le 2 mai 2023 par le Territoire.

Le commissaire enquêteur a transmis en date du 8 mai 2023 son rapport, ses conclusions et son avis motivé. Il a émis un **avis favorable**.

2^{ème} PARTIE : LES OBJECTIFS ET DISPOSITIONS RETENUS

2.1 : Les modifications apportées au plan de zonage

- Ajout d'un périmètre de secteur de plan masse (n°21) intitulé « Îlot Jacquard » sur la zone UAb

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

Les raisons amenant à la modification

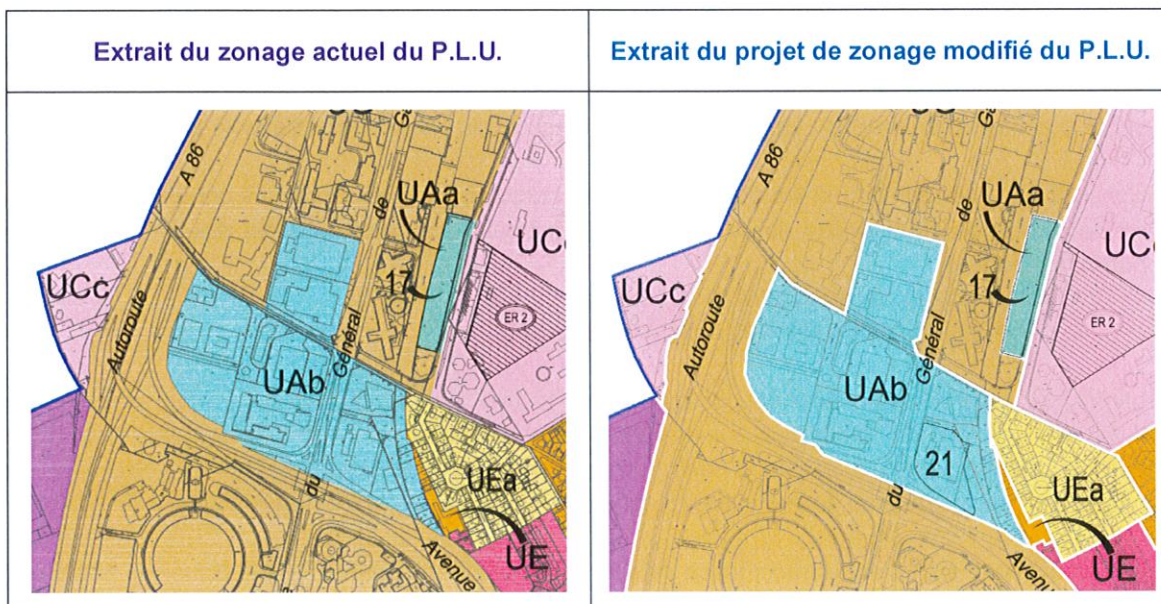
Il s'agit, en effet, d'un des projets structurants développés à l'interconnexion entre la ligne 8 du métro et la future gare du Grand Paris Express, en créant un futur signal architectural à l'entrée du quartier de l'Echat, et ce, à travers un projet architectural ambitieux accueillant un programme immobilier mixte de logements, de commerces et de bureaux avec une tour végétalisée en son cœur.

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

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

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

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



➤ **Modification de l'emprise de l'emplacement réservé n°2**

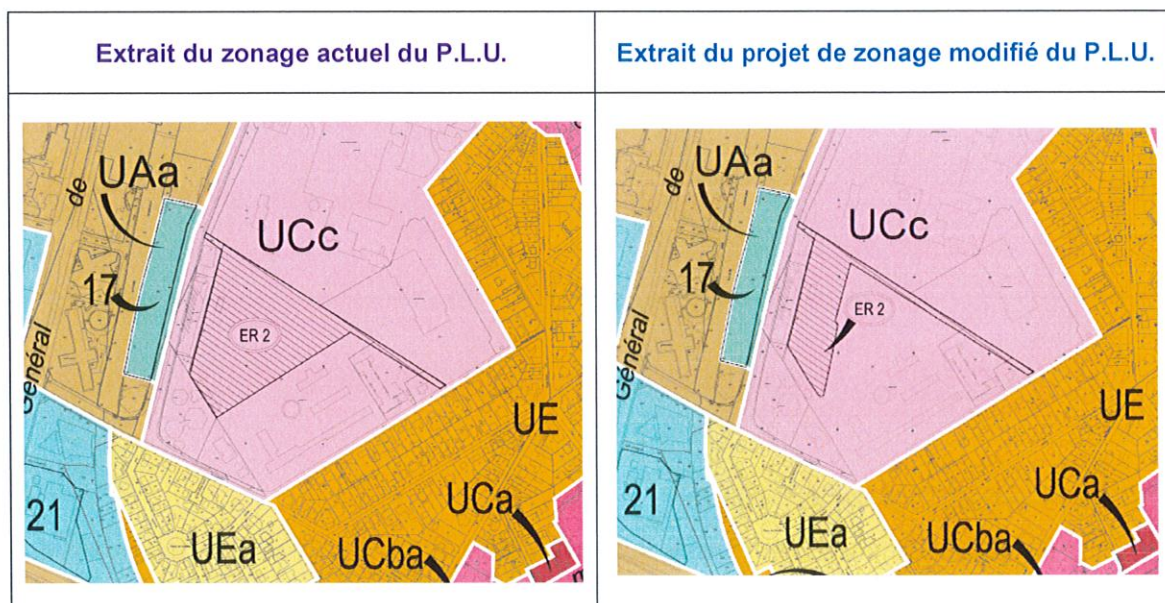
Les raisons amenant à la modification

Lors de l'enquête publique, le Groupe Hospitalier Universitaire Assistance publique-Hôpitaux de Paris Hôpitaux Universitaires Henri MONDOR (GHU AP-HP. HUHMH) a émis une demande pour lever une partie de l'emplacement réservé n°2. Cet emplacement réservé se situe dans la zone UCc, dans l'emprise foncière de l'Hôpital de Jour Henri Mondor. Il a été mis en place dans le but de préparer la maîtrise publique communale de ces espaces urbains, afin de permettre un désenclavement du quartier, en même temps qu'un réinvestissement public d'une partie des espaces verts.

Lauréat de l'appel d'offres européen, le Groupe Hospitalier Universitaire Henri MONDOR porte un projet de développement d'une plateforme logistique destinée à renforcer la réponse opérationnelle européenne pour réagir aux urgences sanitaires et incidents CBRN (chimiques, biologiques, radiologiques et nucléaires).

Ce projet s'implanterait sur un foncier appartenant à l'AP-HP sur la parcelle BC 337 pour accueillir un bâtiment d'une surface d'environ 600 m² avec possibilité d'évolution. Ce site détient une position stratégique étroitement liée à l'hôpital Henri Mondor, hôpital choisi pour sa situation privilégiée en Île-de-France du fait du maillage routier et aéroportuaire proche, et pour son expertise déjà en place sur les situations de crises via le SAMU 94.

Pour répondre favorablement à cette demande, le périmètre de l'emplacement réservé n°2 a donc évolué avec le retrait d'une grande partie de la parcelle n° BC 337.



2.2 : Les modifications apportées au règlement

2.2.1 : Les adaptations réglementaires apportées à la zone UA

➤ Modification au niveau du « Caractère actuel de la zone »

Les raisons amenant à la modification

Il s'agit de mettre à jour le texte concernant la partie « Caractère actuel de la zone » portant sur le secteur UAb, suite à la création d'un secteur de plan masse n°21 dit Îlot Jacquard situé avenue du Général de Gaulle.

Version actuelle du règlement	Nouvelle version du règlement
<p>[...]</p> <p>Secteur UAb</p> <p>Il s'agit d'une zone principalement de bureaux, d'équipements, d'entrepôts, de surfaces commerciales, implantés en ordre discontinu</p> <p>[...]</p>	<p>[...]</p> <p>Secteur UAb</p> <p>Il s'agit d'une zone principalement de bureaux, d'équipements publics, d'entrepôt et de surfaces commerciales. Outre sa vocation économique, l'arrivée de la gare du Grand Paris Express permet un nouveau développement de ce secteur vers une offre mixte bureaux / logements.</p> <p>Cette zone regroupe des dispositions particulières liées au secteur de plan masse suivant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Secteur de plan masse n°21 Îlot Jacquard</u> <p>[...]</p>

➤ Modification au niveau de l'article UA2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisées sous conditions

Les raisons amenant à la modification

Il s'agit d'autoriser, en zone UAb dans le secteur de plan masse 21, la création de logements à condition qu'ils bénéficient d'un isolement suffisant tenant compte de l'environnement sonore, pour permettre la réalisation du projet urbain sur l'îlot Jacquard.

Version actuelle du règlement	Nouvelle version du règlement
<p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'habitation en zone UAa à condition qu'elles bénéficient d'un isolement suffisant tenant compte de l'environnement sonore. <p>[...]</p>	<p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'habitation en zone UAa et en zone UAb dans le secteur de plan masse n°21, à condition qu'elles bénéficient d'un isolement suffisant tenant compte de l'environnement sonore. <p>[...]</p>

➤ **Modification au niveau de l'article UA6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les raisons amenant à la modification

Il s'agit de prendre en compte le nouveau secteur de plan masse n°21, dit Îlot Jacquard, dans cet article au niveau des règles pour les voies publiques et les autres emprises publiques. Il est donc précisé que pour les nouvelles constructions situées dans ce nouveau plan masse, ces dernières doivent suivre les règles d'implantation définies au plan masse n°21.

Version actuelle du règlement	Nouvelle version du règlement
<p>1. <u>Voies publiques ou privées :</u> [...] Pour les secteurs de plan masse 17 et 20, les constructions pourront être édifiées suivant les implantations maximum définies au plan de masse.</p> <p>2. <u>Autres emprises publiques :</u> [...] Pour les secteurs de plan masse 17 et 20, les constructions pourront être édifiées suivant les implantations définies au plan de masse. [...]</p>	<p>1. <u>Voies publiques ou privées :</u> [...] Pour les secteurs de plan masse 17, 20 et 21, les constructions pourront être édifiées suivant les implantations maximum définies au plan de masse.</p> <p>2. <u>Autres emprises publiques :</u> [...] Pour les secteurs de plan masse 17, 20 et 21, les constructions pourront être édifiées suivant les implantations définies au plan de masse. [...]</p>

➤ **Modification au niveau de l'article UA7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les raisons amenant à la modification

Il s'agit de prendre en compte le nouveau secteur de plan masse n°21 dit Îlot Jacquard dans cet article. Il est donc précisé que pour les nouvelles constructions situées dans ce nouveau plan masse, ces dernières doivent suivre les règles d'implantation définies au plan masse n°21.

Version actuelle du règlement	Nouvelle version du règlement
<p>[...] Pour les secteurs de plan masse 17 et 20, les constructions pourront être édifiées suivant les implantations maximum définies au plan de masse. [...]</p>	<p>[...] Pour les secteurs de plan masse 17, 20 et 21, les constructions pourront être édifiées suivant les implantations maximum définies au plan de masse. [...]</p>

➤ **Modification au niveau de l'article UA8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les raisons amenant à la modification

Il s'agit de prendre en compte le nouveau secteur de plan masse n°21 dit Îlot Jacquard dans cet article. Il est donc précisé que pour les nouvelles constructions situées dans ce nouveau plan masse, ces dernières doivent suivre les règles d'implantation définies au plan masse n°21.

Version actuelle du règlement	Nouvelle version du règlement
<p>[...] Dans les secteurs de plan masse 17 et 20, les constructions pourront être édifiées suivant les implantations définies au plan de masse. Cependant la longueur de vue directe à réserver par rapport aux bâtiments sur une même propriété demeurera dans tous les cas d'au moins 8 m. [...]</p>	<p>[...] Dans les secteurs de plan masse 17, 20 et 21, les constructions pourront être édifiées suivant les implantations définies au plan de masse. Cependant la longueur de vue directe à réserver par rapport aux bâtiments sur une même propriété demeurera dans tous les cas d'au moins 8 m. [...]</p>

➤ **Modification au niveau de l'article UA9 : Emprise au sol**

Les raisons amenant à la modification

Il s'agit de prendre en compte le nouveau secteur de plan masse n°21 dit Îlot Jacquard dans cet article. Il est donc précisé que pour les nouvelles constructions situées dans ce nouveau plan masse, ces dernières doivent respecter l'emprise maximale définie au plan masse n°21.

Version actuelle du règlement	Nouvelle version du règlement
<p>[...] Dans les secteurs de plan de masse 17 et 20, les constructions nouvelles s'inscriront dans les emprises constructibles maximales indiquées au plan de masse. [...]</p>	<p>[...] Dans les secteurs de plan masse 17, 20 et 21, les constructions nouvelles s'inscriront dans les emprises constructibles maximales indiquées au plan de masse. [...]</p>

➤ **Modification au niveau de l'article UA10 : Hauteur des constructions**

Les raisons amenant à la modification

Il s'agit de prendre en compte le nouveau secteur de plan masse n°21 dit Îlot Jacquard dans cet article. Il est donc précisé que pour les nouvelles constructions situées dans ce nouveau plan masse, ces dernières doivent respecter la hauteur maximale définie au plan masse n°21.

Version actuelle du règlement	Nouvelle version du règlement
<p>[...] Dans les secteurs de plan masse 17 et 20, les constructions ne devront pas dépasser les hauteurs et nombres de niveaux maximaux indiqués au plan de masse. [...]</p>	<p>[...] Dans les secteurs de plan masse 17, 20 et 21, les constructions ne devront pas dépasser les hauteurs et nombres de niveaux maximaux indiqués au plan de masse. [...]</p>

➤ **Modification au niveau de l'article UA12 : Stationnement**

Les raisons amenant à la modification

Lors de la concertation menée conformément aux dispositions de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme et engagée par arrêté n° AP2022-059 du 21 novembre 2022 du Président du Territoire Grand Paris Sud Est Avenir, la Société du Grand Paris a émis une observation concernant le secteur du plan masse n°17 - Gare du Grand Paris. Il est demandé de permettre aux commerces de la gare de ne pas être soumis à la création de places de stationnements exigées dans l'article UA 12.

La ville de Créteil et GPSEA ont souhaité répondre favorablement à cette demande car il s'agit d'activités commerciales intégrées au sein des réseaux de transports publics.

Il est donc précisé dans l'article UA 12, au niveau du paragraphe concernant les commerces, le point suivant : « Dans le secteur de plan de masse n°17, il ne sera pas exigé de places de stationnement pour les activités commerciales situées dans la Gare du Grand Paris Express ».

Version actuelle du règlement	Nouvelle version du règlement
<p>[...] 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 : [...]</p> <p>• Commerce / Artisanat :</p> <ul style="list-style-type: none"> - SP < 200 m² : 1 place pour 100 m² de SP ou 1 place pour 80 m² de surface de vente (condition la plus contraignante des deux), sans être inférieure à 2. - 200 m² < SP < 5000 m² : 1 place pour 80 m² de SP ou 1 place pour 60 m² 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 m², 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. - <u>Salles de spectacle</u> <ul style="list-style-type: none"> – SP < 200 m² : 1 place de stationnement pour 5 sièges. – SP > 200 m² : 1 place pour 20 sièges. - <u>Restaurant</u> : 1 place pour 5 couverts. - <u>Hôtel</u> : 1 place pour 5 chambres. <p>[...]</p>	<p>[...] 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 : [...]</p> <p>• Commerce / Artisanat :</p> <ul style="list-style-type: none"> - SP < 200 m² : 1 place pour 100 m² de SP ou 1 place pour 80 m² de surface de vente (condition la plus contraignante des deux), sans être inférieure à 2. - 200 m² < SP < 5000 m² : 1 place pour 80 m² de SP ou 1 place pour 60 m² 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 m², 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. - Dans le secteur de plan de masse n°17, il ne sera pas exigé de places de stationnement pour les activités commerciales situées dans la Gare du Grand Paris Express. - <u>Salles de spectacle</u> <ul style="list-style-type: none"> – SP < 200 m² : 1 place de stationnement pour 5 sièges. – SP > 200 m² : 1 place pour 20 sièges. - <u>Restaurant</u> : 1 place pour 5 couverts. - <u>Hôtel</u> : 1 place pour 5 chambres. <p>[...]</p>

➤ **Modification au niveau de l'article UA13 : Espaces libres et plantations**

Les raisons amenant à la modification

Il s'agit, ici, de prendre en compte la spécificité du projet sur le secteur de plan masse n°21 dit Îlot Jacquard dans cet article.

Il est précisé que pour la surface des espaces verts situés dans ce nouveau plan masse, il faudra tenir compte également de l'article UA9 qui indique que les constructions nouvelles s'inscriront dans les emprises constructibles maximales indiquées au plan de masse.

Concernant les arbres de haute tige, il est précisé que la règle s'appliquant au plan masse n°17, s'applique également au plan masse n°21.

Enfin, au vu de la spécifié du projet architectural avec ses nombreuses terrasses végétalisées, il est fixé, pour les espaces verts implantés sur dalle, terrasse et toiture, une épaisseur de substrat variant au minimum entre 30 et 60 cm en fonction de la nature des végétaux plantés, afin de permettre à la végétation de se développer avec une plus grande variété de plantations (herbacées, plantes grasses, bulbes, arbustes et arbres), qu'elle soit pérenne, d'avoir une capacité de rétention d'eau suffisante et un bon pouvoir drainant.

Version actuelle du règlement	Nouvelle version du règlement
<p>[...]</p> <p>La surface réservée aux espaces verts représentera au moins 30 % de la surface du terrain. Ce pourcentage pourra être réduit à 15 % en cas d'emprise au sol autorisée des constructions à 60 %.</p> <p>Dans le secteur de plan de masse n°20, ce pourcentage pourra être réduit pour être compatible avec les dispositions de l'article UA 9.</p>	<p>[...]</p> <p>La surface réservée aux espaces verts représentera au moins 30 % de la surface du terrain. Ce pourcentage pourra être réduit à 15 % en cas d'emprise au sol autorisée des constructions à 60 %.</p> <p>Dans les secteurs de plan de masse n°20 et 21, ce pourcentage pourra être réduit pour être compatible avec les dispositions de l'article UA 9.</p>
<p>[...]</p> <p>Les espaces verts implantés sur dalle devront comprendre une épaisseur de terre végétale de 0,60 m minimum.</p>	<p>[...]</p> <p>Les espaces verts implantés sur dalle devront comprendre une épaisseur de terre végétale de 0,60 m minimum.</p> <p>Dans le secteur de plan de masse n°21, les espaces verts implantés sur dalle, terrasse et toiture, devront comprendre une épaisseur de substrat variant au minimum entre 30 à 60 cm en fonction de la nature des végétaux plantés.</p>
<p>Dans les secteurs de plan masse 17 et 20, les arbres de haute tige seront exigés selon les possibilités, dans les zones libres de construction, dans les marges de recul et sur tous les espaces disponibles bordant les voiries.</p>	<p>Dans les secteurs de plan masse 17, 20 et 21, les arbres de haute tige seront exigés selon les possibilités, dans les zones libres de construction, dans les marges de recul et sur tous les espaces disponibles bordant les voiries.</p>
<p>[...]</p>	<p>[...]</p>

2.2.2 : Les adaptations réglementaires apportées à la zone UC

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

Les raisons amenant à la modification

Les constructions situées de part et d'autre des rues de Belle Vue et de la Pomme ne sont pas dans la même zone. Celles situées côté pair, à l'arrière de la RD 19, sont en zone UCb et celles côté impair sont en zone UE. Or, les règles de hauteur définies dans l'article 10 de ces deux zones, diffèrent de deux niveaux, soit R+1+C pour UE et R+3+C pour UCb pour les terrains supérieurs ou égaux à 2400m² et R+1+Combles pour le cas général.

Afin de mieux encadrer les programmes collectifs d'habitation le long de la RD 19, et de protéger le tissu pavillonnaire existant en maintenant une homogénéité architecturale sans porter atteinte au cadre de vie de ce secteur d'habitat individuel, la commune souhaite conserver un volume identique tout le long de ces deux axes.

Pour cela, il est proposé d'intégrer les rues de Belle-Vue et de la Pomme dans la règle du cas général de la zone UCb.

En effet, en zone UCb, la hauteur est réglementée de la manière suivante :

- 7 m hauteur façade et 10 m hauteur plafond en cas général ;
- 12 m hauteur façade et 15 m hauteur plafond pour les terrains supérieurs à 2 400 m².
Il s'agit de cette règle qui s'applique actuellement pour les constructions le long des rues de Belle Vue et de la Pomme situées juste à l'arrière de la RD 19 et qui pourraient être concernées par ces hauteurs

Il s'agit donc, en intégrant ces deux voies à la règle du cas général, de diminuer la hauteur maximum le long des rues de Belle-Vue et de la Pomme de deux niveaux en passant de 15 m à 10 m pour la hauteur plafond, et de 12 m à 7m pour la hauteur façade.

Version actuelle du règlement				
Sous réserve du respect des autres règles, les hauteurs maximales de façade et les hauteurs "plafond" des constructions ne pourront excéder les valeurs indiquées dans le tableau ci-après.				
ZONE	SECTEUR	TYPE DE CONSTRUCTION	HAUTEUR FACADE	HAUTEUR "PLAFOND"
			Mètres	Mètres
UC	Uca + UCb	1/ Cas général	7 m	10 m ou R + 1 + combles
		2/ Terrain > ou = 2400 m ²	12 m	15 m ou R+ 3 + combles
	UCba	1/ Cas général	7 m	10 m ou R + 1 + combles
		2/ Front bâti sur RD 186 et sur RD 19	9	12 m ou R+ 2 + combles
UCc	Néant	Néant	Néant	Néant

Nouvelle version du règlement

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

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

2.2.3 : Les adaptations réglementaires apportées à l'annexe 1 : Liste des emplacements réservés

Les raisons amenant à la modification

Lors de l'enquête publique, le Groupe Hospitalier Universitaire Assistance publique-Hôpitaux de Paris Hôpitaux Universitaires Henri MONDOR (GHU AP-HP. HUHMH) a émis une demande pour lever une partie de l'emplacement réservé n°2. Cet emplacement réservé se situe dans la zone UCc, dans l'emprise foncière de l'Hôpital de Jour Henri Mondor. Il a été mis en place dans le but de préparer la maîtrise publique communale de ces espaces urbains, afin de permettre un désenclavement du quartier, en même temps qu'un réinvestissement public d'une partie des espaces verts.

Lauréat de l'appel d'offres européen, le Groupe Hospitalier Universitaire Henri MONDOR porte un projet de développement d'une plateforme logistique destinée à renforcer la réponse opérationnelle européenne pour réagir aux urgences sanitaires et incidents CBRN (chimiques, biologiques, radiologiques et nucléaires).

Ce projet s'implanterait sur un foncier appartenant à l'AP-HP sur la parcelle BC 337 pour accueillir un bâtiment d'une surface d'environ 600 m² avec possibilité d'évolution. Ce site détient une position stratégique étroitement liée à l'hôpital Henri Mondor, hôpital choisi pour sa situation privilégiée en Île-de-France du fait du maillage routier et aéroportuaire proche, et pour son expertise déjà en place sur les situations de crises via le SAMU 94.

Pour répondre favorablement à cette demande, le périmètre de l'emplacement réservé n°2 a donc évolué avec le retrait d'une grande partie de la parcelle n° BC 337. Le tableau de l'annexe 1 du règlement qui liste les ER, a donc été actualisé en conséquence : changement des numéros de parcelles qui ont été actualisés suite à l'évolution du cadastre et de la superficie.

Version actuelle du règlement				
Sept emplacements réservés sont prévus sur Créteil :				
N° DE L'EMPLACEMENT RESERVE AU PLAN	REFERENCES	SUPERFICIE (GRAPHIQUES) (M ²)	SUPERFICIE TOTALE (M ²)	ADRESSE
1	R n° 1 (partie) R n° 2	6760 160	6920	125, av. de Verdun Ile Brise Pain
2	BC n° 242 (partie) BC n° 259 (partie) BC n° 295 (partie) BC n° 296 (partie)	350 289 23201 757	24597	20 rue du Gal Sarrail 9 rue Gustave Eiffel 20 rue du Gal Sarrail d°
3	Se reporter au plan de zonage pour les références cadastrales	57500	57500	Coulée Verte Secteur Route de la Pompadour, RN 406, RD 102
4	Néant	6585	6585	Secteur Sud Parc des sports Créteil / Valenton
5	AJ n° 315 (partie) AJ n° 288 (partie)	7 32	39	Rue du Docteur Metivet Rue René Arcos
6	BK 200 (partie à détacher)	760	760	Boulevard Jean-Baptiste Oudry / Bretelle d'accès RD1
7	R 18 / R 98 / R 46 R 92 / R 93 Ile Brise Pain : R 1 / R 22 (partielles)	1253 1214 6813	9280	121-123 Av de Verdun 84-86 Allée Centrale Ile Brise Pain

Nouvelle version du règlement				
Sept emplacements réservés sont prévus sur Créteil :				
N° DE L'EMPLACEMENT RESERVE AU PLAN	REFERENCES	SUPERFICIE (GRAPHIQUES) (M²)	SUPERFICIE TOTALE (M²)	ADRESSE
1	R n° 1 (partie) R n° 2	6760 160	6920	125, av. de Verdun Ile Brise Pain
2	BC n° 242 (partie) BC n° 259 (partie) BC n° 337 (partie) BC n° 338 BC n° 296 (partie)	350 289 1221 9930 757	12547	20 rue du Gal Sarrail 9 rue Gustave Eiffel 26 rue du Gal Sarrail rue Gustave Eiffel 22 rue du Gal Sarrail
3	Se reporter au plan de zonage pour les références cadastrales	57500	57500	Coulée Verte Secteur Route de la Pompadour, RN 406, RD 102
4	Néant	6585	6585	Secteur Sud Parc des sports Créteil / Valenton
5	AJ n° 315 (partie) AJ n° 288 (partie)	7 32	39	Rue du Docteur Metivet Rue René Arcos
6	BK 200 (partie à détacher)	760	760	Boulevard Jean-Baptiste Oudry / Bretelle d'accès RD1
7	R 18 / R 98 / R 46 R 92 / R 93 Ile Brise Pain : R 1 / R 22 (partielles)	1253 1214 6813	9280	121-123 Av de Verdun 84-86 Allée Centrale Ile Brise Pain

2.3 : Les modifications apportées aux secteurs de plan masse

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

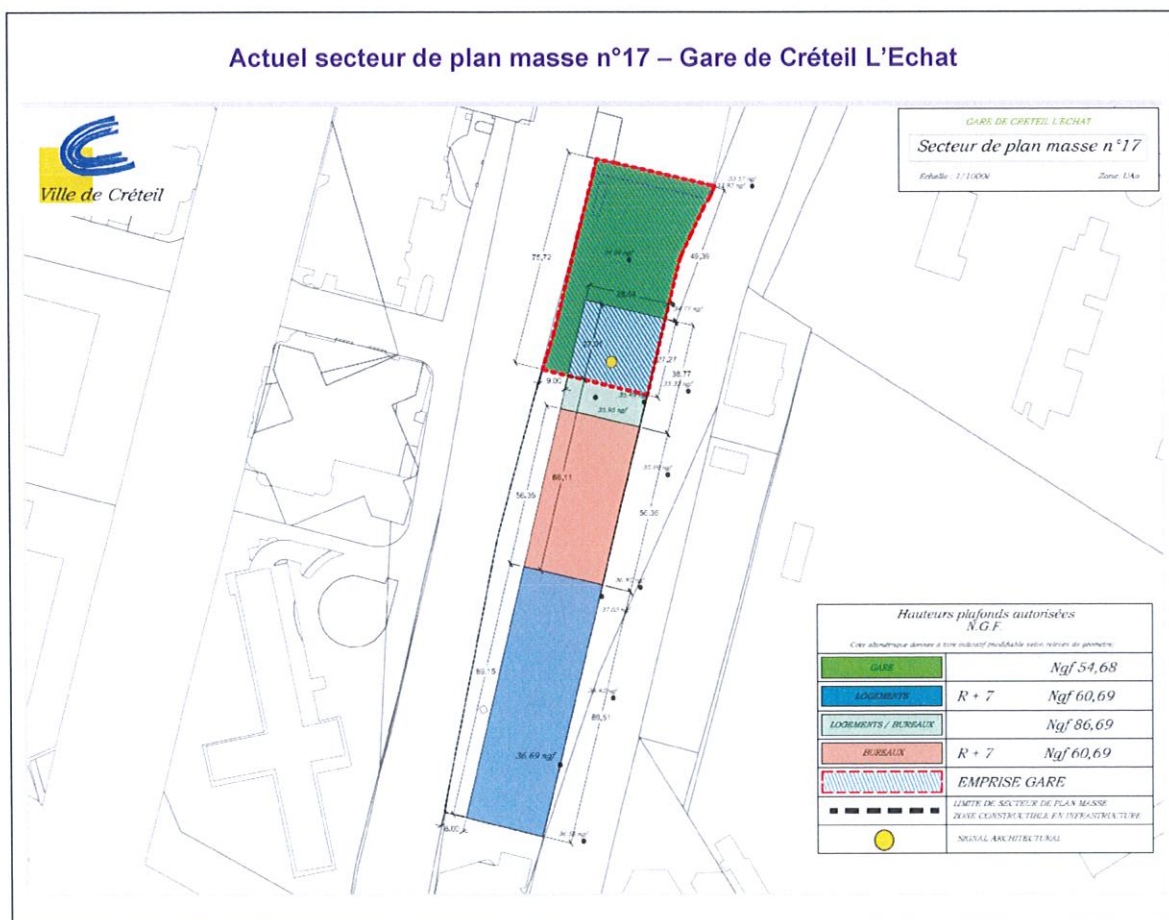
Les raisons amenant à la modification

Concernant les secteurs de plan masse, la commune a souhaité modifier le secteur de plan masse n°17 intitulé Gare de Créteil L'Echat.

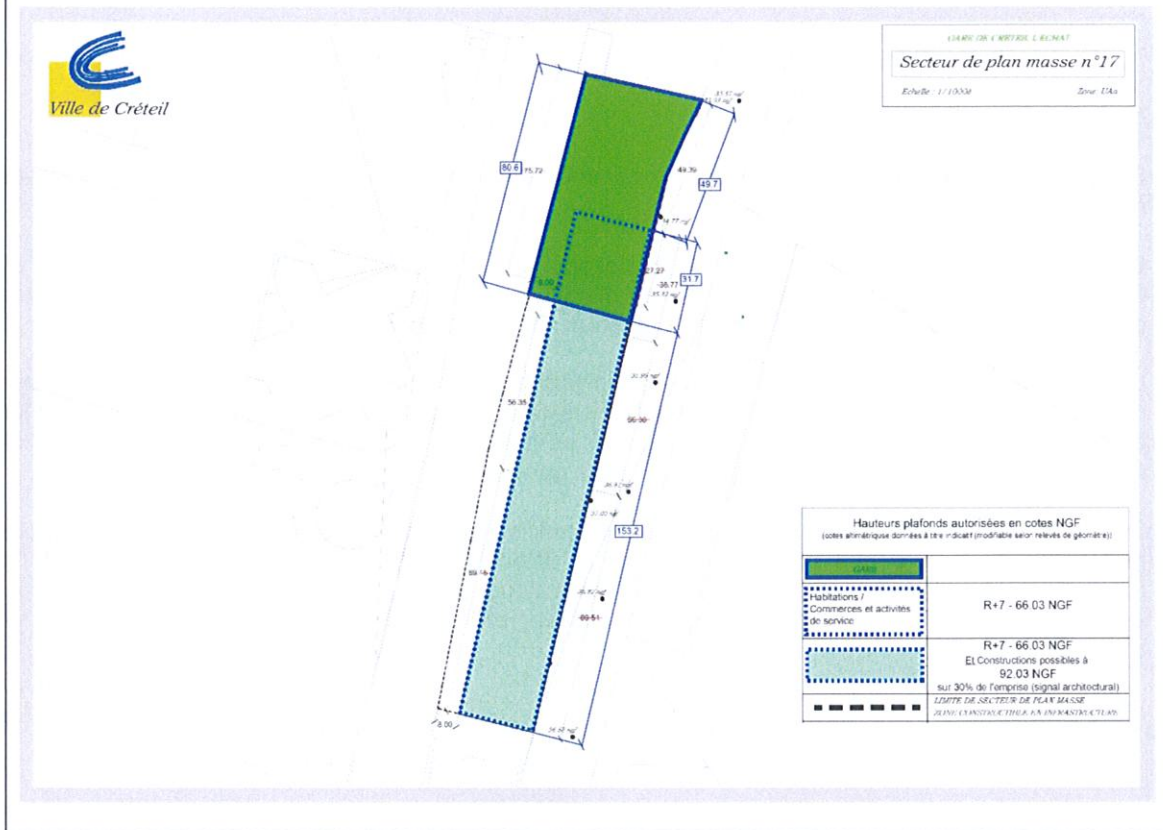
Ce site étant situé à proximité de la future station Créteil L'Echat de la ligne de métro 15 gare du Grand Paris, la ville souhaite modifier le plan masse afin de faire évoluer la vocation de l'îlot central qui est destiné aujourd'hui uniquement aux bureaux, en y autorisant de l'habitat.

Lors de l'enquête publique, la Société du Grand Paris a émis certaines observations sur ce plan masse n°17 en proposant de nouvelles adaptations compte tenu de la topographie du site modifiée par les travaux de la Gare de Creteil l'Echat et afin de permettre la réalisation du projet immobilier mixte développé en surplomb et mitoyenneté de la future gare de Créteil l'Echat.

Suite à cette demande, le plan masse n°17 a été modifié en créant une zone de constructibilité unique permettant d'atteindre une hauteur plafond à la côte NGF 66,03m afin : de tenir compte de la topographie du site, d'accroître la hauteur sous plafond des commerces à rez-de-chaussée pour améliorer les qualités urbaines des rez-de-chaussée, et de maintenir la possibilité de réaliser un bâtiment signal.



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



COMMUNE DE CRÉTEIL
Secteur de plan masse n°17
Echelle: 1/10000 Zone: UAs

Hauteurs plafonds autorisées en cotes NGF
(cotes altimétriques données à titre indicatif (modifiable selon relevés de géométrie))

	R+7 - 66 03 NGF
	R+7 - 66 03 NGF Et Constitutions possibles à 92 03 NGF sur 30% de l'emprise (signal architectural)
	LIMITES DE SECTEUR DE PLAN MASSE SEULS CLASSEMENTS EN INFRASTRUCTURES

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

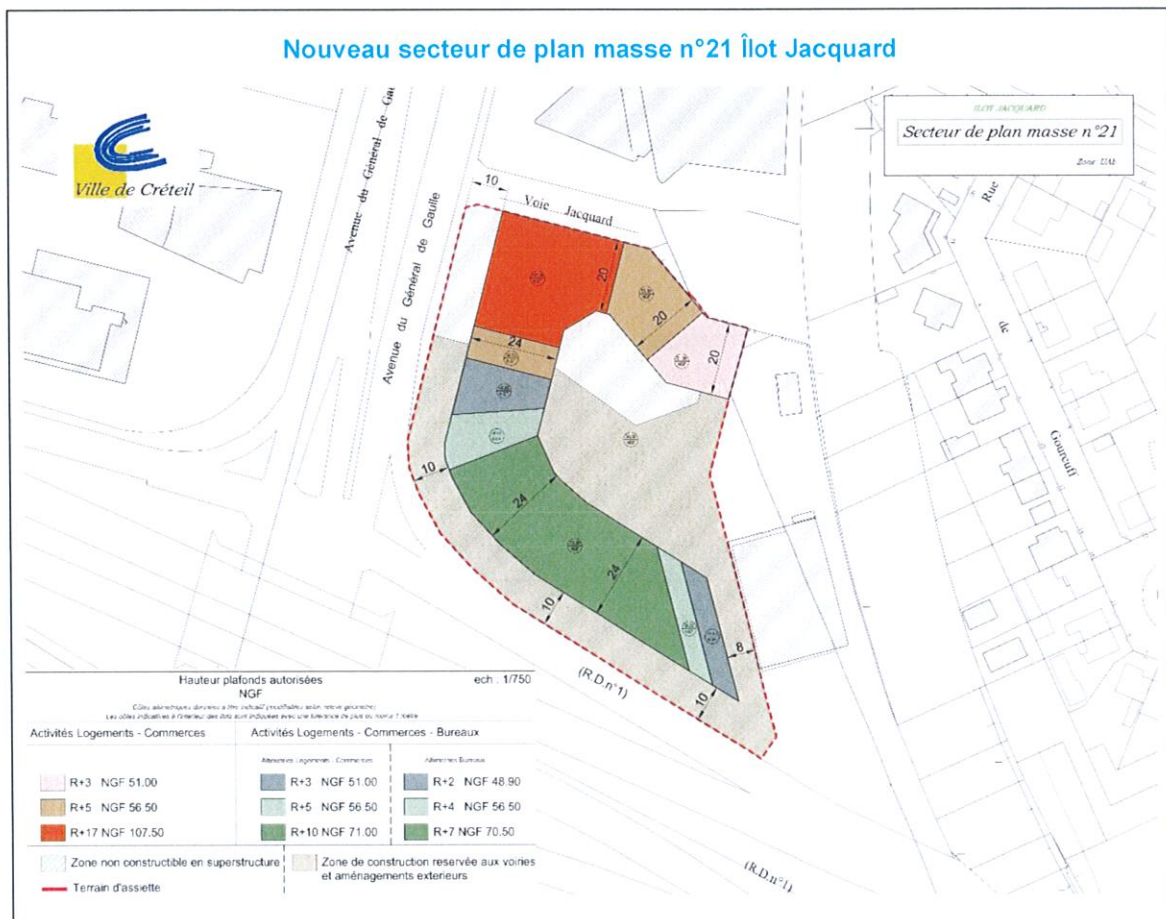
Les raisons amenant à la modification

Concernant les secteurs de plan masse, la commune a souhaité élaborer un nouveau secteur de plan masse n°21, intitulé Îlot Jacquard, sur la zone située entre l'Avenue du Général de Gaulle et la voie Jacquard, qui est en UAb afin de permettre la reconversion d'un site d'activités en un secteur d'habitat, de bureaux et de commerces, offrant une véritable mixité fonctionnelle.

En sus des règles de la zone UA et du secteur UAb qui s'appliquent, il s'agit ici d'instaurer des règles de construction spécifiques à ce secteur (implantation des constructions, emprises, hauteurs, prospects, ...) représentées graphiquement en trois dimensions. Cela permettra à la commune d'encadrer ainsi ce projet, au regard de dispositions urbanistiques et architecturales.

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

Ce plan masse instaure des hauteurs, des distances et des vocations par ilots afin d'encadrer le projet qui comprend la réalisation d'un projet immobilier mixte regroupant du logement, des espaces de bureaux et des commerces/services.



2.4 : Les modifications apportées aux plans d'alignements et à l'annexe 2 du règlement

➤ 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 de la rue Juliette Savar. A ce titre, le plan d'alignements de cette rue, a fait l'objet d'une actualisation suite aux modifications des distances, la largeur de voie allant de 15 m à 12,41 m contre une moyenne de 15m actuellement. A noter, également, l'abandon de la reprise de l'alignement à partir de l'angle de la rue Juliette Savar et de la rue Madeleine Pingot.

Version en vigueur 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

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	De 15 m à 12,41 m

3^{ème} PARTIE : EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PROJET DE MODIFICATION DU P.L.U.

Préambule

La Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 a instauré le principe d'une évaluation environnementale des documents d'urbanisme dont les Plans Locaux d'Urbanisme. La loi du 7 décembre 2020 a modifié le régime de l'évaluation environnementale des P.L.U. et a étendu le champ de la concertation obligatoire à toutes les procédures P.L.U.

Le territoire de Créteil ne possédant pas de site Natura 2000, la commune n'est pas soumise obligatoirement à une évaluation environnementale telle que définie à l'article L.104-2 et suivants du Code de l'Urbanisme. Toutefois, la commune a souhaité, elle-même, réaliser une évaluation environnementale du projet de modification du P.L.U. au regard du principal objectif de cette modification qui est de permettre l'aménagement de l'îlot Jacquard dans le quartier de l'Échât pour y créer un projet immobilier mixte regroupant du logement, des espaces de bureaux et des commerces/services.

Ainsi, toutes les évolutions du P.L.U. ne sont pas développées dans cette partie car certaines d'entre elles n'engendrent pas d'incidence négative sur l'environnement et la santé humaine. C'est le cas pour :

- La modification du plan masse n°17.
- La mise à jour des plans d'alignement.
- La limitation des hauteurs le long des rues de Belle-Vue et de la Pomme.

L'objectif de cette évaluation est d'évaluer le plus tôt possible l'impact sur l'environnement de l'aménagement de l'îlot Jacquard en amont de sa réalisation. Ainsi, l'évaluation permet de prendre en compte les incidences éventuelles et d'envisager des solutions pour éviter, réduire et compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document d'urbanisme.

L'évaluation environnementale de cette procédure de modification du P.L.U. pour l'aménagement de l'îlot Jacquard dans le quartier de l'Échât s'est appuyée sur les documents suivants :

- La version provisoire de l'étude d'impact datant de juillet 2022 qui a été réalisée dans le cadre du projet immobilier de « l'Arbre de Vie » porté par B&C France.
- Un ensemble d'études techniques, demandées par le porteur de projet B&C France, qui ont été réalisées entre 2020 et 2021 sur le site de projet afin de réaliser l'étude d'impact : un plan topographique du site, une étude géotechnique, un diagnostic écologique, une étude pollution des sols, une étude de circulation, une étude air et santé et une étude acoustique.

Par ailleurs, une concertation préalable auprès des habitants a été réalisée dans le cadre de cette procédure de modification du P.L.U. à travers :

- La parution d'un article dans le magazine de la Ville de Créteil « Vivre Ensemble » et sur les sites Internet de la ville de Créteil et de GPSEA.
- La mise à disposition du projet de modification et d'un registre destiné à recevoir les observations du public au sein des locaux de la Mairie de Créteil et de la Direction des affaires juridiques, des assemblées et du patrimoine de GPSEA, du 5 décembre 2022 au 27 janvier 2023.
- La mise à disposition du projet de modification sur les sites internet de la ville et de GPSEA et un site de registre numérique.

Les modalités de concertation ont été fixées par l'arrêté du Président n°AP2022-060 du 21 novembre 2022. L'arrêté n°AP2023-003 du Président de GPSEA du 22 février 2023 a tiré le bilan de la concertation relative au projet de modification du plan local d'urbanisme de la commune de Créteil.

Conformément à l'article R.151-3 du Code de l'Urbanisme, la notice de présentation de la modification du P.L.U. qui complète le rapport de présentation, intègre l'évaluation environnementale qui s'organise selon les points suivants :

- **Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes** mentionnés à l'article L. 122-4 du Code de l'Environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte.
- **Analyse les perspectives d'évolution** de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan.
- **Explique les choix retenus** mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient les choix opérés au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan.
- **Présente les mesures envisagées** pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement.
- **Définit les critères, indicateurs et modalités** retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées.
- **Comprend un résumé non technique** des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

3.1 : L'articulation de la modification du P.L.U. avec les documents avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte

Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec les dispositions du Schéma Directeur de la Région Île-de-France, du Plan de Déplacements Urbains de l'Île-de-France, du Schéma Régional Climat Air Energie d'Île-de-France, du Plan Climat Air Energie Territorial de GPSEA, du Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Île-de-France et du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux. Il doit prendre en compte également le P.P.R.I. des vallées de la Seine et de la Marne et le Plan de Gestion des Risques d'Inondation du bassin Seine Normandie 2022-2027.

➤ Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France

La modification du P.L.U. de la commune de Créteil s'inscrit pleinement dans les objectifs du S.D.R.I.F. arrêté par le Conseil Régional le 25 octobre 2012 et approuvé par décret du Conseil d'Etat n°2013-1241 du 27 décembre 2013.

Concernant la partie "polariser et équilibrer"

- La surface et la continuité des espaces imperméabilisés doivent être limitées.

⇒ La modification du P.L.U. va permettre de développer la perméabilité des espaces urbains.

D'une part, l'aménagement de l'îlot Jacquard va permettre de développer la perméabilité du secteur, aujourd'hui très imperméable, puisqu'occupé par un important bâtiment entouré par une voie qui dessert un parking et une aire de stockage de matériaux à l'air libre.

EN effet, ce projet va minimiser l'empreinte au sol de l'immeuble et ainsi permettre un aménagement paysager au niveau de la rue qui renforcera la perméabilité du site.

- Pourvoir à ses besoins locaux en matière de logement, notamment social, mais aussi participer à la réponse des besoins régionaux et à la réduction des inégalités sociales et territoriales au sein de l'espace francilien.

⇒ La modification du P.L.U. va permettre de développer une offre diversifiée de logements.

En effet, l'aménagement de l'îlot Jacquard va permettre de développer le parc de logements sur un site qui accueillait des activités économiques. Le projet prévoit la réalisation de logement en accession aux typologies variées afin de favoriser les parcours résidentiels sur la commune, de répondre aux besoins actuels en matière d'habitat et d'anticiper les besoins de demain.

- Les espaces urbanisés

⇒ La modification du P.L.U. va participer à la densification du tissu urbain grâce à la réalisation d'un programme de logements diversifiés sur l'îlot Jacquard ; situé dans la catégorie : "les espaces urbanisés à optimiser »".

Il est prévu une centaine logements en accession environ. A noter que cette enveloppe pourra évoluer au fil de l'avancée du projet en fonction des options retenues.

Concernant la partie "préserver et valoriser"

- Les espaces verts et les espaces de loisirs
Concernant le territoire de Créteil, la commune compte un secteur identifié comme espace vert et de loisirs à préserver. Il s'agit du Lac.

⇒ La modification du P.L.U. ne porte pas sur ce secteur.

- Les continuités : liaisons vertes
Concernant le territoire de Créteil, la commune est concernée par trois liaisons vertes dont deux qui raccordent le lac à des espaces verts et de loisirs sur des communes limitrophes :
 - le parc interdépartemental des sports à Choisy-le-Roi ;
 - le parc départemental de la Plage Bleue à Valenton.
- ⇒ La modification du P.L.U. ne porte pas sur ces secteurs.

➤ Le Schéma Régional de l'Hébergement et de l'Habitation

Le Schéma Régional de l'Hébergement et de l'Habitation, arrêté par le préfet de la Région Île-de-France le 20 décembre 2017, fixe des objectifs annuels de construction de logements. Pour l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir, dont Créteil fait partie, il est demandé la réalisation de 1 800 logements par an dont 816 sociaux, soit un ratio de 5,7 logements pour 1 000 habitants.

Aujourd'hui, Créteil représente 11,5% de la superficie du territoire de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir et 29% de la population de l'intercommunalité. Au niveau du parc de logement, la commune regroupe 28,9% de l'ensemble des logements de Grand Paris Sud Est Avenir.

A noter que le S.R.H.H est décliné à l'échelle de la Métropole du Grand Paris via un Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement. Il s'agit d'un document stratégique, de programmation et de mise en œuvre de la politique de l'habitat à l'échelle métropolitaine et infra-métropolitaine sur la période 2019-2025. Le projet de P.M.H.H. a été arrêté par le Conseil métropolitain le 28 juin 2018. Celui-ci prévoit la construction de 38 760 logements par an sur la métropole dont 2 072 sur le territoire de GPSEA. Sur ce dernier, le projet de P.M.H.H. décline les objectifs de production de logements par an par commune, soit 611 logements pour la commune de Créteil dont 130 logements locatifs sociaux.

⇒ La modification du P.L.U. va permettre de développer une offre diversifiée de logements sur un important site de plus de 9 400 m².

L'aménagement de l'îlot Jacquard va permettre de développer une offre diversifiée de logements sur un site qui n'accueillait que des activités économiques. Cette procédure, via la création d'un nouveau plan masse sur ce site, permettra de répondre, en partie, aux objectifs du S.R.H.H. et du futur P.M.H.H., puisqu'une centaine logements en accession environ est prévue. A noter que cette enveloppe pourra évoluer au fil de l'avancée du projet en fonction des options retenues.

➤ Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Île-de-France

Le SRCE de la Région Île-de-France a été approuvé par le Conseil Régional le 26 septembre 2013.

Les objectifs de la trame verte et bleue sur le secteur de Créteil sont de :

- restaurer un corridor alluvial multitrames en contexte urbain le long de la Marne et du Bras du Chapitre avec un obstacle à traiter au niveau du barrage ;
- préserver un élément : les milieux humides du lac.

⇒ La modification du P.L.U. ne porte pas sur ces secteurs.

Néanmoins, la modification du P.L.U. favorise le développement de la trame verte au sein du tissu urbain grâce au site de projet sur l'îlot Jacquard.

Ce projet permettra de renforcer la place du végétal dans ce secteur actuellement très minéralisé et imperméabilisé. En effet, l'opération prévoit une végétalisation abondante du bâti : mise en place de façades et de toitures végétalisées, traitement des espaces extérieurs par l'insertion du végétal, ... Cette végétation viendra habiller une volumétrie travaillée en

épannelage, avec des variations de niveaux et des mouvements de façades facilitant l'insertion du projet dans son environnement, maximisant les vues depuis les espaces intérieurs, multipliant les espaces de détente en toiture.

➤ Le Schéma Régional Climat Air Energie d'Île-de-France

La modification du P.L.U. de Créteil s'inscrit pleinement dans les objectifs du SRCAE de la Région Île-de-France approuvé par le Conseil Régional le 23 novembre 2012.

⇒ La modification du P.L.U. à travers l'aménagement de l'îlot Jacquard, répond notamment aux orientations suivantes du SRCAE :

- Renforcer l'efficacité énergétique des bâtiments via la réalisation d'un programme de logements, de bureaux et de commerces qui limitera la consommation d'énergie et assurera une gestion économe de l'eau par des dispositions particulières en termes d'isolation et d'inertie des bâtiments. La volonté de la commune sur ce secteur est de promouvoir un urbanisme "environnemental".
- Promouvoir la densification, la multipolarité et la mixité fonctionnelle afin de réduire les consommations énergétiques via la réalisation d'un programme mixte de logements, de bureaux et de commerces qui permettra une véritable mixité fonctionnelle de ce secteur.

Concernant le Schéma Régional Éolien (SRE), approuvé par le Préfet de la Région Île-de-France et le Président du Conseil Régional d'Île-de-France le 28 septembre 2012, et qui constitue un volet annexé au SRCAE, la zone géographique dans laquelle se situe la commune de Créteil est une zone défavorable.

⇒ La modification du P.L.U. ne porte pas sur cette thématique.

➤ Le Plan Climat Air Énergie Territorial de GPSEA

Le projet de Plan Climat 2019-2025 a été adopté par le Conseil de Territoire de GPSEA du 2 octobre 2019. Il formalise l'engagement de GPSEA en matière de transition énergétique, d'atténuation et d'adaptation au changement climatique et d'amélioration de la qualité de l'air, en cohérence avec l'Accord de Paris.

Il porte sur 5 volets : climat, air, énergie, économie durable et circulaire, éco-exemplarité de la collectivité qui sont déclinées en 50 actions qui s'articulent autour des ambitions suivantes :

- Énergie
 - Participer à la massification de la rénovation des logements.
 - Augmenter la production d'énergie renouvelable et de récupération.
 - Tendre vers la neutralité carbone d'ici 2050.
- Air
 - Préserver la qualité de l'air en favorisant les déplacements propres et collectifs.
- Climat
 - Aménager un territoire durable avec des projets exemplaires, innovants et ambitieux.
 - Accroître la résilience du territoire face aux effets du changement climatique, notamment en matière d'eau et d'assainissement.
 - Préserver les espaces naturels et le cadre de vie.

- Économie durable
 - Tendre vers une réduction des déchets.
 - Favoriser une agriculture saine de proximité.
- Éco-exemplarité
 - Être une collectivité exemplaire.
 - Diffuser une culture autour des enjeux climatiques pour faire changer les comportements.

⇒ L'objet de la modification du P.L.U. n'a pas d'incidence sur le P.C.A.E.T. de GPSEA.

La modification du P.L.U. à travers l'aménagement de l'îlot Jacquard, pourra répondre aux objectifs de l'action 36 du P.C.A.E.T. qui porte sur le développement des démarches environnementales pour les projets de construction neuve.

Les objectifs définis pour ce projet sont les suivants :

- RE2020 pour l'ensemble du projet.
- Label HQE (bureaux) avec un niveau de performance minimal « Très performant » et un niveau objectif « excellent ».
- Label BREEAM (bureaux) avec un niveau de performance minimal « Very good » et un niveau objectif « excellent ».
- Label OS MOZ (bureaux) pour le bien-être intérieur.

➤ Le Plan de Déplacements Urbains de l'Île-de-France

Le PDUIF de la Région Île-de-France a été approuvé par le Conseil Régional le 19 juin 2014.

Ainsi, sur l'ensemble des préconisations du PDUIF de la Région Île-de-France, la modification du P.L.U. de Créteil, répond aux orientations suivantes :

- Agir à l'échelle locale pour une ville plus favorable à l'usage des modes alternatifs à la voiture / Pacifier la voirie pour redonner la priorité aux modes actifs / Aménager la rue pour le piéton / rendre la voirie cyclable.
- Prévoir un espace dédié au stationnement vélo.
- Encadrer le développement du stationnement privé.
- Rendre la voirie accessible.

⇒ La modification du P.L.U. prend en compte ces orientations sur l'îlot Jacquard.

L'ensemble des normes de stationnement préconisées du PDUIF sera respecté via l'application de l'article 12 de la zone UA dans laquelle le site se trouve.

De plus, le projet prévoit que les accès piétons et automobiles/livraisons soient bien distincts de manière à sécuriser les déplacements pour les usagers vers les transports en commun alentours. Une large place piétonne est prévue en cœur d'îlot. Afin de faciliter la mobilité électrique, il est souhaité un objectif de 50% de la quantité totale de places avec possibilité de recharge. Enfin, l'opération prévoit la création d'un local vélo qui répondra, en sus des exigences réglementaires, aux certifications visées (BREEAM, HQE, Ozmoz...) en termes de capacité et de qualité d'aménagement (accessibilité, type de racks, sécurisation...). Conformément aux attentes des différents labels et certifications visés pour le projet tertiaire, il sera prévu des espaces de vestiaires et des douches pour les utilisateurs. L'opération prévoit également des points de recharges pour les mobilités douces (vélos ; trottinettes)

➤ **Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux**

⇒ La modification du P.L.U. n'a pas d'incidence sur les objectifs du SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands

A noter que le projet sur l'îlot Jacquard prévoit la création d'espaces plantés participant à la gestion des eaux pluviales avant que celles-ci soient collectées et rejetées au réseau conformément aux dispositions du règlement applicable. De plus, de manière à limiter la consommation d'eau potable, les futures constructions seront exemplaires (performances énergétiques de l'enveloppe et des équipements, faibles consommations en eau des systèmes, ...) et les espaces verts ne nécessiteront pas ou peu d'arrosage.

➤ **Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Marne Confluence**

⇒ La modification du P.L.U. n'a pas d'incidence sur les orientations du SAGE.

A noter que le projet sur l'îlot Jacquard prévoit la création d'espaces plantés participant à la gestion des eaux pluviales avant que celles-ci soient collectées et rejetées au réseau conformément aux dispositions du règlement applicable. La mise en place d'un système de récupération des eaux pluviales sera étudiée pour réduire les volumes rejetés.

➤ **Le P.P.R.I. des vallées de la Seine et de la Marne**

Créteil est bordée au Nord-est par la Marne. La commune est recouverte par le PPRI des vallées de la Seine et de la Marne qui a été approuvé le 28 juillet 2000. Ce document a été mis en révision le 3 avril 2003. Le PPRI révisé a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 12 novembre 2007.

Le PPRI est composé d'une carte des aléas, d'une carte réglementaire et d'un règlement précisant les modalités d'occupation et d'utilisation du sol. La carte réglementaire différencie cinq zones :

- les zones à constructibilité réglementée : les zones « bleue », « orange », « violette » correspondant aux zones d'activités, et la zone « verte » correspondant aux espaces naturels de loisirs) ;
- les zones inconstructibles (zone rouge).

Une partie du territoire de Créteil est couverte par plusieurs zones : verte, orange, jaune, violette et bleue.

⇒ La modification du P.L.U. pour la réalisation d'un programme immobilier mixte est concernée par le risque d'inondation car le site se situe en zone bleue du P.P.R.I. Le projet de construction devra donc prendre en considération ce risque en amont de la réflexion afin d'étudier l'ensemble des problématiques liées à ce risque d'inondation : les déblais et remblais, les cotes à prendre en compte, ... et comment seront appliquées les règles édictées dans le règlement du P.P.R.I.

➤ **Le plan de gestion des risques d'inondation du bassin Seine Normandie 2022-2027**

Le plan de gestion des risques d'inondation du bassin Seine Normandie 2022-2027 a été approuvé le 3 mars 2022 par le préfet coordonnateur du bassin. Ce PGRI fixe pour six ans les grands objectifs à atteindre sur le bassin Seine Normandie pour réduire les conséquences des inondations sur la vie et la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel, l'activité économique et les infrastructures.

Ce plan fixe sur le bassin Seine-Normandie 4 objectifs relatifs à la gestion des risques d'inondation et 80 dispositions pour les atteindre :

1. Aménager les territoires de manière résiliente pour réduire leur vulnérabilité.

2. Agir sur l'aléa pour augmenter la sécurité des personnes et réduire le coût des dommages.
3. Améliorer la prévision des phénomènes hydro-météorologiques et se préparer à gérer la crise.
4. Mobiliser tous les acteurs au service de la connaissance et de la culture du risque.

⇒ L'objet de la modification n°8 du P.L.U. n'a pas d'incidence sur le PGRI du bassin Seine Normandie.

La modification du P.L.U. répond à l'objectif n°1 du PGRI concernant le site de projet Arbre de vie qui a fait l'objet d'un diagnostic de vulnérabilité aux inondations.

3.2 : Analyse des perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement et les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre de la modification du P.L.U.

La zone susceptible d'être touchée de manière notable par la mise en œuvre de la modification du P.L.U. concerne le projet immobilier sur l'îlot Jacquard dont l'aménagement vise à transformer un espace d'environ 0,9 ha dédié aux activités économiques en un site multifonctionnel regroupant des logements, des bureaux et des commerces.

➤ **Caractéristiques du site**

Le site du projet est au sein du quartier de l'Échât, situé au Nord-Ouest de la commune. Il se situe à la jonction entre un vaste ensemble d'enseignement et d'activités comprenant plusieurs collèges et bâtiments d'enseignement supérieurs (Université Paris-Est, Faculté de Droit et EPISEN), mais également un tissu résidentiel (collectif et individuel) situé à l'Ouest du site de part et d'autre de la RD 1.

Le site est délimité par l'avenue du Général de Gaulle à l'Est, la RD1 au Sud et la voie Jacquard au Nord.

Le site, d'une superficie d'environ 0,94 hectare, est occupé par des bâtiments d'activités désaffectés et des véhicules au Sud du site.

Photo aérienne du site



Occupation du site



➤ Aménagements projetés

Le projet prévoit l'implantation d'un programme mixte (bureaux, commerces et logements) sur un terrain d'assiette de 9 490 m² et la réalisation d'un parking souterrain dédié aux employés des bureaux, des commerces ainsi qu'aux habitants des logements.

Le porteur de projet prévoit la réalisation d'un programme immobilier mixte comprenant une partie « tour » dédiée aux logements sur environ 7 200 m² et une partie socle, appelée « patio » avec environ 8 500 m² de bureaux et environ 1 000 m² de commerces. Ces enveloppes sont à titre indicatif, elles peuvent évoluer au fil de l'avancée du projet en fonction des options retenues.

Pour un signal fort, l'immeuble d'habitation sera en forme de prisme carrée droit et s'élèvera en direction du ciel. C'est grâce au jeu des terrasses, qui habilleront le bâtiment dans toute sa hauteur, qu'apparaîtra un effet de torsion. Chacun des appartements disposera d'une grande terrasse végétalisée, conférant à la tour l'aspect d'arbre.

Si la tour symbolise l'arbre, le socle, conçu comme un prolongement de la nature, est destiné à être un carrefour convivial. En effet, l'idée est de créer une vie de quartier avec l'installation de commerces de proximité, de cafés, de restaurants et des bureaux. Cette multiplicité des usages permettra de créer un lien social et intergénérationnel fort.



Vue Sud-Ouest depuis l'avenue du Général de Gaulle



Volumétrie générale



A noter que les éléments relatifs aux principes architecturaux exposés ci-dessus sont à titre indicatif car en cours d'élaboration. Ils pourront évoluer au fil de la réflexion.

L'ARBRE DE VIE : UNE ARCHITECTURE PAYSAGÈRE

Une stratification végétale verticale

Le projet de l'arbre de vie s'inscrit également dans une perspective de végétalisation de la ville de Créteil, et en particulier de ce quartier emblématique qui accueillera la future station du Grand Paris Express sur la ligne 15.

En réponse au phénomène d'îlot de chaleur urbain, son architecture devient le support de plusieurs typologies de jardins, terrasses plantées, lisières et jardins verticaux, qui participent au rafraîchissement de ce nouveau lieu de vie emblématique.

Ces filtres végétaux contribuent à la fois au bien être, mais aussi au vivre ensemble d'un projet qui articule à la fois logement et bureaux, surfaces commerciales en rez-de-chaussée avec un contexte urbain très dynamique façonné de grands axes de circulation.

La lisière du site y occupe une place prépondérante. En tant qu'interface, elle régule la relation du projet au site, mais constitue également une importante épaisseur biologique. Sa richesse est finalement souvent supérieure à celle des milieux qu'elles séparent. C'est aussi sur ce linéaire que des arbres remarquables du site, des tilleuls, sont conservés. A partir des espèces présentes sur site, une étude approfondie sera menée pour choisir les essences adaptées au développement de la biodiversité.

Les jardins remarquables constituent de véritables marqueurs urbains, emblèmes d'un projet environnementalement ambitieux et visibles au loin par leurs arbres de grandes dimensions sur les terrasses. Ces jardins ont une composition d'essences plutôt sauvages et résistantes, nécessitant un entretien limité.

Les autres terrasses plantées accueillent toutes une végétalisation plus domestique qui connecte les différentes strates végétales entre elles.

Enfin, les façades sont un support vertical du végétal, et renforceront la richesse de la biodiversité en tant qu'élément similaire aux lisières.

Développement de quatre typologies paysagères



PLAN MASSE

1. LISIERE



2. JARDINS REMARQUABLES



3. TERRASSES



4. FACADE



UN ÎLOT DE FRAICHEUR URBAIN



En Ile-de-France, le phénomène d'évaporation est supérieur à la pluie : l'un des enjeux majeurs du projet est ainsi de limiter l'arrosage. La volumétrie en cascade de l'Arbre de vie permet d'utiliser de manière efficace le cycle de l'eau, qui contribue sous ses états liquide et gazeux à l'effet de rafraîchissement global de l'îlot.

La plantation intense d'arbres dans les strates basse et haute permet de générer un îlot de fraîcheur en été. Deux phénomènes complémentaires concourent à accentuer dans cette morphologie l'effet d'îlot de fraîcheur :

- La surélévation des strates permet de les exposer davantage aux vents d'été.

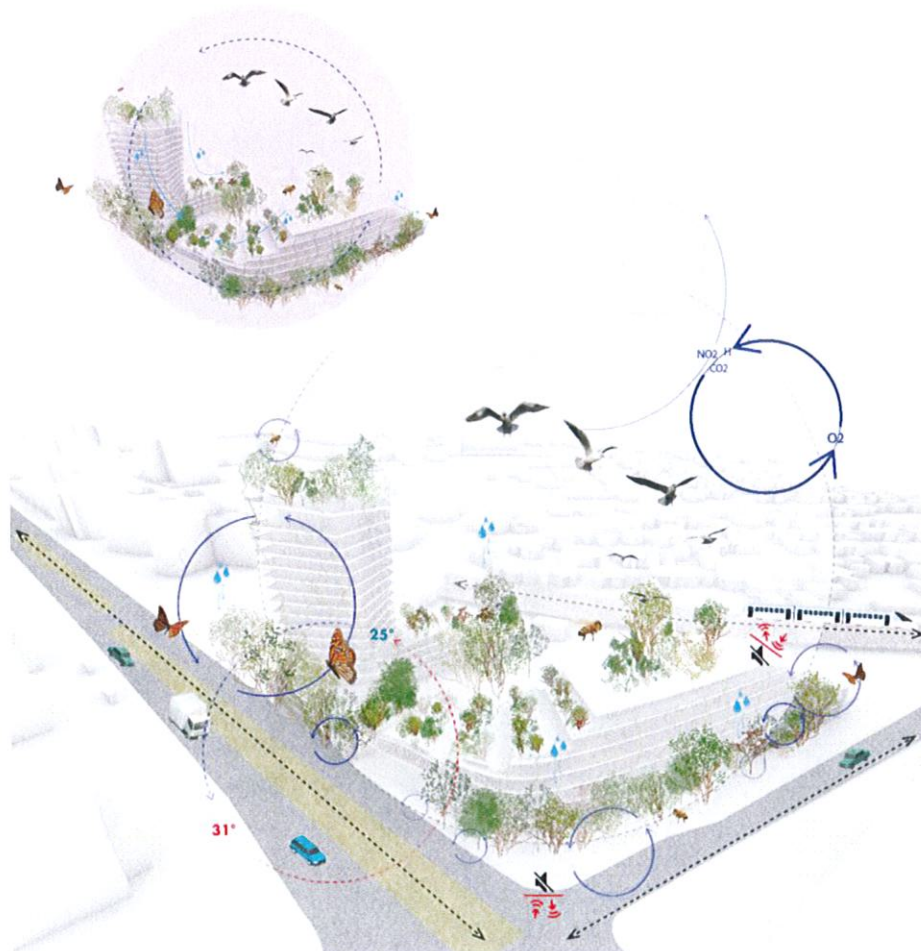
- Le positionnement haut des arbres permet de créer un

mouvement de convection naturel vers le bas qui rafraîchit l'environnement immédiat du bâtiment.

Cet îlot de fraîcheur peut conduire à diminuer les températures de plus de 3°C, ce qui à long terme permet de compenser les effets du réchauffement climatique en été et à court terme de créer un sentiment de fraîcheur dans et autour de la parcelle. Les arbres de la strate basse servent également de protections solaires en été.

Par ailleurs, la stratification du paysage dans la verticalité du projet participe à la dépollution ainsi qu'à l'amélioration du cadre de vie à tous les niveaux et pour tous les usagers de l'Arbre de vie, quel que soit leur profil. Ces paysages constituent particulièrement des filtres acoustiques, thermiques, visuels et protecteurs.

Selon le profil de l'usager, le rapport à la végétation intègre une dimension parfois domestique voir pédagogique, tel un nuage environnemental. A la fois protégé par ce filtre végétal, l'habitant est également incité à le soigner et le valoriser.



DES ESPACES DE VIES QUALITATIFS

Intégrer la biodiversité à tous les étages

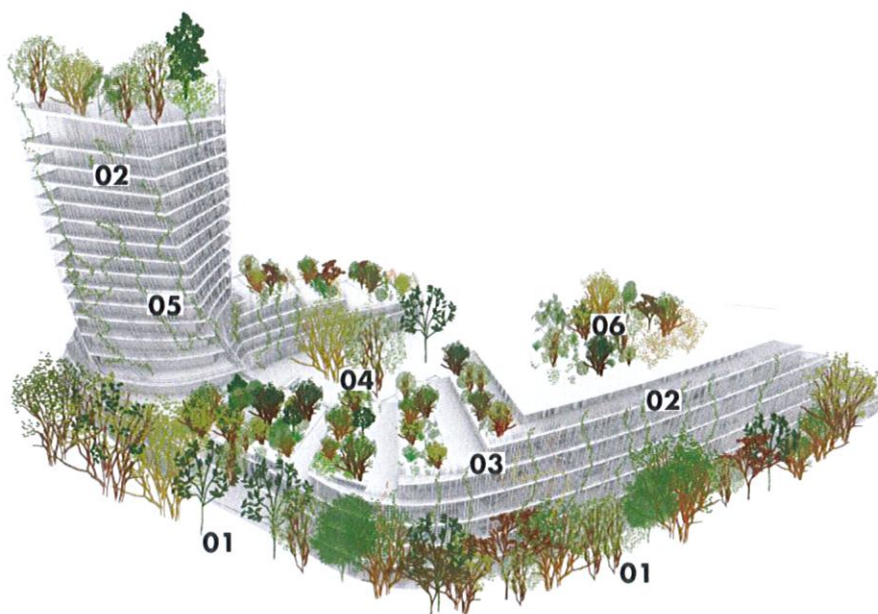
Le végétal est utilisé pour sa capacité à rafraîchir, à protéger et à limiter l'imperméabilisation. Partout où cela est possible et sous toutes les formes, le projet cherche à maximiser la présence végétale et à développer la biodiversité. Le choix des essences fera l'objet d'une cartographie en fonction des usages et des situations, orientations, expositions.

Les aménagements sont fondés sur le principe de mosaïque d'habitats en réseau où alternent prairies, bosquets, haies champêtres, clairières, cordons boisés, jardins et pelouses, qui constitue un « paysage urbain écologique » dans lequel toute la matrice devient vivante.

Les bâtiments font également partie de cette mosaïque d'écosystèmes en accroissant considérablement les surfaces végétalisées. Les façades et les toitures terrasses participent de ces milieux et créent des conditions diversifiées et complémentaires : elles offrent des structures verticales végétalisées assurant des espaces protégés à de nombreux oiseaux, les gîtes et niochirs viennent compléter cette ressource.

Les successions de toitures terrasses viennent chercher la connexion avec le sol pour favoriser la colonisation spontanée.

La variété de conditions depuis les espaces de pleine terre, les jardins sur dalle intensifs et les toitures semi-intensives et extensives offrent tout un panel d'écosystèmes possibles.



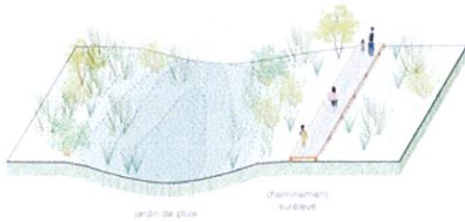
01 Candélabres-niochirs



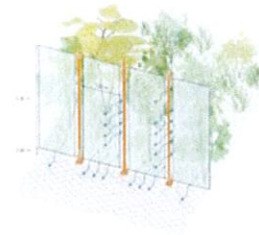
02 Façade-habitat



03 Niochirs suspendus



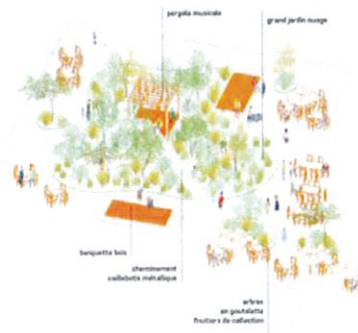
04 Jardins de pluie : Dépressions plantées d'hélophytes et prairie humide permettant une rétention temporaire



05 Paroi poreuse : Préservation et mise en scène, tout en permettant les échanges entre les différents milieux



06 Principe de lisière étagée dans les jardins refuge : multiplier les strates végétales et créer de la compétition afin de favoriser la biodiversité.



Jardin des sens : il invite le promeneur à pénétrer sous son couvert parfumé.

Développer la nature de proximité

Les inventaires de la faune et de la flore ont été réalisés sur le site en avril et mai 2022 mettent en évidence la présence d'espèces de nature ordinaire, précieuses en contexte urbain dense, comme le Chardonneret élégant, le Rougequeue noir ou l'Accenteur mouchet.

De plus l'analyse des données bibliographiques à échelle plus large fait apparaître la présence à Créteil de nombreux taxons d'intérêt en contexte urbain. Ces analyses nous permettent de cibler la biodiversité existante et d'adapter les mesures d'aménagement du site pour la préserver et la développer mais également pour créer les conditions favorables à la colonisation par des espèces présentes sur les milieux alentours.

Ainsi, le projet intégrera les besoins fonctionnels des espèces cibles identifiées parmi les groupes suivants :

- Les lépidoptères polyphages, les espèces liées aux Malvacées, Les espèces prairiales liées aux Fabacées, les espèces liées aux Graminées et les Espèces liées aux arbustes de lisières.
- Les orthoptères liées aux milieux dénudés xérothermophiles, les espèces de milieux herbacés mésoxérophiles et les espèces liées aux strates arbustives.
- Les reptiles.
- Les oiseaux cavicoles ou liées au bâti, les espèces de lisières ou des zones buissonnantes.
- Les chiroptères anthropophiles.

Planter local

Les espaces plantés (jardins, cours, toitures et façades) seront majoritairement constitués d'espèces végétales indigènes du Bassin parisien, préférentiellement issues du label Végétal Local. Les bases de milieux mis en place s'enrichiront dans le temps des végétaux spontanées venus s'y implanter et des espèces animales venant spontanément les coloniser. De tels espaces sont indispensables au maintien de nombreuses espèces patrimoniales, jadis communes au sein de la nature jardinée, mais aujourd'hui en déclin à l'échelle régionale ou nationale.



Abris pour la faune

Les façades accueilleront également des dispositifs d'abris pour la faune. Afin de ne pas grever l'esthétique architecturale, on se tournera vers des solutions intégrées à la peau des bâtiments, qui offrent également une meilleure isolation thermique des chambre incubatrices.

On choisira avec soin les sites d'implantation (exposition solaire, vents dominants, hauteur, quiétude, présence d'ouvrants, etc.). De même la forme, la taille et le diamètre du trou d'envol de ces nichoirs seront conformes aux exigences des espèces cibles (Moineau domestique, Mésanges bleue et charbonnière, Rougegorge, Rougequeue noir, Hirondelles de fenêtre, Martinet noir, pipistrelles, ...)



Réduction des risques de collisions bâti / oiseaux

Les surfaces vitrées totalement transparentes ou bien les surfaces en verre qui réfléchissent le ciel ou de la végétation représentent un danger réel pour les oiseaux qui ne sont pas capables de les voir. Nombreux sont ceux qui meurent suite à la collision avec elles. La mise en place de bâtiments au sein d'espaces paysagers s'accompagne de risque de mortalité des oiseaux par collision avec les façades. Plusieurs solutions pourront être mise en œuvre sur le projet :

- Utilisation de verre sérigraphié
- Utilisation de verre dépoli
- Adjonction de lignes autocollantes
- Brise-soleil extérieur

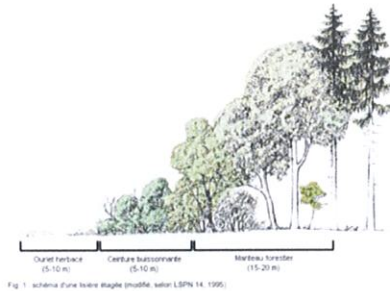
La lisière



Les limites ouest (avenue du Général de Gaulle) et sud (RD1) de la parcelle seront traitées comme des lisières fonctionnelles multistratifiées. Ce rideau végétal jouera le rôle d'écran protecteur limitant les nuisances de voirie pour les usagers, mais également pour la faune qui pourra y trouver refuge.

Ces espaces seront conservés en pleine terre et les arbres existants : alignements de Tilleuls et alignements d'Erables sycomores seront maintenus autant que possible. Les strates d'arbres de hauts jets seront complétées par une ceinture buissonnante d'arbustes issues des fruticées franciliennes pour offrir des îlots refuges et des sites de nidification à l'Accenteur mouchet (identifié sur la parcelle au printemps 2022. Les strates basses seront constituées de bermes et d'ourlets prairiaux bien exposés favorable à l'entomofaune, mais également aux vertébrés à déplacement terrestre comme le Lézard des murailles pour lesquels des aménagements spécifiques seront mis en place. Cette lisière vivante sera perméable au passage de la mésafaune pour permettre les échanges entre la cour et les espaces verts attenants.

La topologie du site sera établie de manière à rediriger une partie des eaux de pluies tombant sur la dalle du rez-de-chaussée vers cet espace de pleine terre. Ainsi, les besoins d'arrosages seront réduits et ce jardin frais participera de l'îlot de fraîcheur végétale du site.



Tilleul



Erables sycomores



Sureau noir



Noisetier



Laiche des bois

Le jardin central



Le jardin central, prenant place sur dalle, sera traité comme un jardin terrasse intensif où l'épaisseur de substrat permettra le développement d'arbuste et d'arbres de petit développement (Erable champêtre par exemple).

Elles auront vocation à la fois d'îlot de fraîcheur local, d'espaces pédagogique et de refuge de biodiversité.

On intégrera :

- Des espaces arborés apportant de la fraîcheur en été.
- Des espaces de jardins pédagogiques.
- Des aires de détente et de repos – platelage, clairière d'observation et de repos à l'ombre, etc.
- Des aménagements pour l'observation de la biodiversité - observatoires, cheminements, sentier d'interprétation, etc.

Les milieux prendront place sur un substrat profond.

On pourra utiliser des substrats de natures, et de compositions variées afin de s'adapter aux typologies végétales et aux contraintes structurelles.

Ces espaces accueilleront des ligneux : arbustes, arbrisseaux et/ou arbres indigènes du Bassin parisien : bosquets de feuillus, fourrés et fruticées.

La diversification des strates végétales sera recherchée. Les sous-bois seront soignés : intégration de BRF et de litière, couvre sols, et vivaces de milieux boisés franciliens avec abondantes floraisons vernales.

Des fruitiers fertiles, type demi-tiges, pourront également être implantés afin de créer des parcelles de vergers nourriciers sur prairies meso-xérophiles.

Ponctuellement, des espaces de pleine terre seront recherchés afin d'implanter des arbres de très grand développement comme des chênes ou des frênes au sein du jardin central.



Toitures végétales extensives

On proscrit les solutions industrielles prêtes à l'emploi, type « cassettes ou rouleaux de sedums ».

Celles-ci ne pourront être employées que localement en remplacement des systèmes de bandes stériles minérales. Ces espaces seront constitués de milieux secs, drainants et oligotrophes inspirés des cortèges d'habitats franciliens : pelouse thérophytique calcaro-sableuse, pelouse des platières, milieux de tonsures à annuelles, pelouses sur lithosols à chaméphytes, etc. qui hébergent une grande variété d'espèces pionnières xéro-thermophiles singulières et originales.

Les palettes végétales seront inspirées des espèces présentes dans les habitats naturels comparables dominés par les chaméphytes (herbacés et crassulés) et les thérophytes.





Toiture intensive de l'Ecole des sciences et de la biodiversité à Boulogne Billancourt : successions de milieux herbacés, des jardins pédagogiques, lièze et bois de feuillus indigènes

Projet de pelouse sablo-calcaire en toiture du réservoir de Montmartre à Paris.



Pommier sauvage



Cormier



Fusain d'Europe



Prunellier



Fromental élevé

Les jardins terrassent



Les toitures des bâtiments seront végétalisées, selon le principe de toiture semi-naturelle où les espèces plantées ou semées correspondent aux plantes locales, rustiques et où la végétation sauvage spontanée peut s'implanter.

Le projet évitera la configuration d'un grand espace de toiture homogène d'un seul tenant.

Au contraire, afin de développer une mosaïque de milieux complémentaires, on cherchera autant que possible une diversité de toitures, de tailles, hauteurs, expositions, substrats et végétations variés. De plus, au sein d'un même espace de toiture, on tirera parti des variations locales de capacités de charges pour accroître la diversité de milieux.

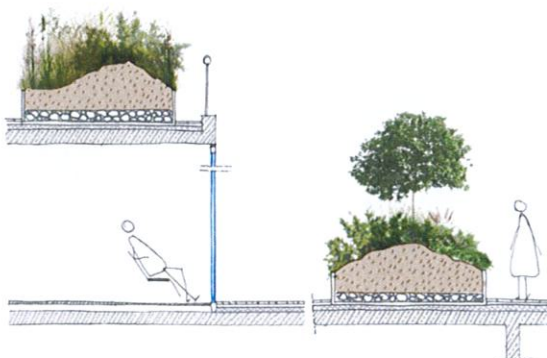
Toitures végétales semi-intensives

Offrant des épaisseurs de substrat variant de 30 à 60 cm, elles permettront le développement de plusieurs types de milieux :

- Des prairies xéro à méso-xérophiles à dominantes de vivaces.

Les communautés végétales seront inspirées des prairies indigènes du Bassin parisien. Le milieu ainsi constitué sera choisi pour être rustique, adapté à une gestion extensive (type fauche annuelle exportatrice) et pouvoir se maintenir à terme sans arrosage ;

- Des jardins des aromatiques, jardins florifères et mellifères, plantes de garrigues, etc. en situations bien exposées ;
- Des landes à chamephytes
- Des jardins potagers.
- Des espaces arbustifs
- Localement des fruitiers quarts de tige



Pê-



Carotte sauvage



Sauge des prés



Epine vinette



Genévrier

Les façades



Les façades des bâtiments seront également pensées comme support de biodiversité à travers :

- le développement de différents dispositifs de végétalisation ;
- l'intégration d'abris pour la faune ;
- la réduction des impacts pour les oiseaux.

La végétalisation des façades offre de nouvelles surfaces porteuses de biodiversité.

Ces milieux apportent de multiples services :

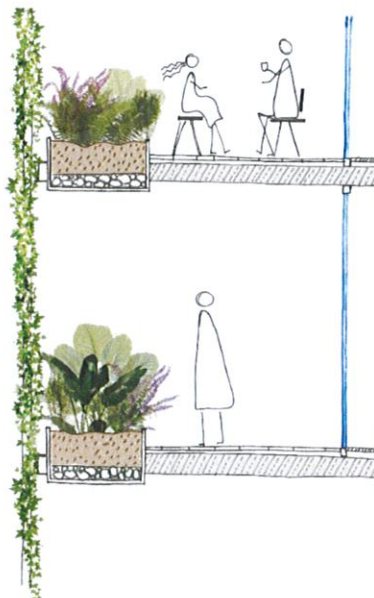
- Régulation thermique
- Ilot de fraîcheur par évapotranspiration
- Ressources nutritives pour la faune (fleurs et baies)
- Gîtes pour certaines espèces, comme le Troglodyte mignon.

Végétalisation des façades

Plantes grimpantes. On utilisera selon les façades, des plantes à crampons qui grimpent directement sur les façades et des plantes volubiles qui croissent sur câbles ou treilles désolidarisés des façades.

Pour favoriser le développement de ces végétaux, on maximisera les linéaires de « pleine terre » ou se substrat profond en pied de façades afin de végétaliser les premiers niveaux de bâtiments.

Bacs relais : dans les étages supérieurs des bacs plantés en coursives, généreusement dimensionnés



Centranthe rouge



Thym commun



Chèvrefeuille des bois



Houblon



Lierre grim pant

➤ **Perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement du site**

Les perspectives d'évolution du site liée au projet sont les suivantes :

- une densification du site avec la réalisation d'un bâtiment pour accueillir des logements en accession libre, des bureaux et des commerces sur un site qui présente une faible densité bâti ainsi qu'une faible hauteur comparée au quartier de l'Echat ;
- une meilleure perméabilité du sol grâce à la réalisation d'espaces verts sur un site dont la perméabilité est actuellement moyenne à faible ;
- une valorisation paysagère du site, via une végétalisation abondante du bâti : mise en place de façades et toitures végétalisées, traitement des espaces extérieurs par l'insertion du végétal ;
- une métamorphose du paysage urbain via la création d'un projet immobilier végétalisé avec une tour signal ;
- l'augmentation du flux de véhicules motorisés liée à l'arrivée de nouveaux habitants et d'actifs sur le site ;
- l'augmentation de la consommation d'eau potable, du rejet d'eaux usées et de la production de déchets liée à l'arrivée de nouveaux habitants et d'actifs sur le site ;
- l'augmentation de la consommation d'eau et d'énergie liée à l'arrivée de nouveaux habitants et d'actifs sur le site et à l'éclairage du site.

3.3 : Justification des choix retenus pour établir le projet de modification au regard des objectifs de protection de l'environnement et les raisons qui justifient les choix opérés

➤ Justifications au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire et national

L'aménagement de l'îlot Jacquard apporte des éléments de réponse aux objectifs de protection de l'environnement.

Il s'agit de :

- la lutte contre l'artificialisation des sols (objectif des lois Grenelle 1 et 2) puisque le projet porte sur la densification d'un site déjà urbanisé ;
- la qualité de l'air et de l'atmosphère et le changement climatique (objectif de la loi programme national de lutte contre le changement climatique, de la loi portant création d'un observatoire national sur les effets du réchauffement climatique et du SRCAE) par la réduction de la pollution atmosphérique grâce à la plantation d'une végétation visant à l'absorption des polluants et à la limitation des déplacements urbains grâce à un projet favorisant la mixité urbaine du quartier ;
- la diversité de la biodiversité (objectif des lois Grenelle 1 et 2, de la stratégie nationale pour la biodiversité (SNB) 2011-2020, des orientations nationales pour la préservation et la remise en état des continuités écologiques et du SRCE, ...) grâce à l'installation de niches écologiques pour la faune et la flore telles que le maintien d'arbres dépérissants sur place, la création de différents écosystèmes ou l'installation d'abris à insectes et nichoirs. Le projet comprendra également une mare qui enrichit le réseau des milieux aquatiques et humides de Paris et favorise le développement d'espèces spécifiques. De plus, les plantes régionales adaptées à la faune francilienne – en raison de leur caractère mellifère, de leur capacité à produire des fleurs, fruits ou graines susceptibles de s'intégrer dans les chaînes alimentaires, ou de servir de supports de pontes – sont sélectionnées pour le projet en cohérence avec le climat francilien ;
- la gestion de la qualité des eaux et de la ressource (objectif de la loi sur l'eau, des lois Grenelle 1 et 2, du SAGE Marne Confluence) par un traitement et une gestion des eaux pluviales sur l'unité foncière et par la réalisation de constructions permettant d'assurer une gestion économe de l'eau ;
- la prévention des nuisances acoustiques (objectif des Cartes de Bruit Stratégiques) via la prise en compte du bruit généré par les différentes infrastructures bruyantes qui entourent le secteur (RD1 et voie ferrée) dans l'élaboration du projet d'aménagement ;
- la maîtrise de la demande d'énergie (objectifs des lois Grenelle 1 et 2 et des Plans d'Actions Climat) via la réalisation de constructions permettant de limiter la consommation d'énergie par des dispositions particulières en termes d'isolation et d'inertie des bâtiments.

Les choix retenus sont détaillés ci-après et les incidences en matière d'environnement sont détaillées dans le chapitre suivant : Description et évaluation des incidences du projet de modification sur l'environnement et mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables de sa mise en œuvre sur l'environnement.

➤ Raisons qui justifient les choix opérés au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan

L'aménagement encadré par les documents d'urbanisme doit permettre de valoriser la physionomie d'un territoire ou d'un secteur, générant ainsi un impact positif sur le cadre de vie des habitants en organisant de manière harmonieuse le développement urbain. C'est avec cet objectif que Créteil a souhaité réaliser une modification de son Plan Local d'Urbanisme.

Historiquement orienté vers les activités économiques et le tertiaire supérieur, le quartier de l'Echat accueille déjà bon nombre d'entreprises, des pôles de recherche et d'innovation en lien avec le CHU Henri Mondor, plusieurs implantations de l'Upec et de nombreuses institutions publiques comme la Caisse primaire d'assurance maladie et la Caisse d'allocations familiales du Val-de-Marne. La perspective de l'arrivée en 2025, de la gare Grand Paris Express donne un nouvel élan au développement de cette partie de la ville.

Le projet sur l'îlot Jacquard, en face de la faculté deviendra l'un des symboles de ce renouveau avec son architecture végétalisée innovante et visuellement marquante. Comprenant une offre de logements en accession à la propriété, des bureaux, des espaces piétons commerçants, ce projet sera bénéfique aux riverains et renforcera la mixité sociale.

Ce projet est donc un projet de mutation foncière située dans un quartier en pleine évolution. Il s'agit donc d'une opportunité foncière pour laquelle le porteur de projet a souhaité réaliser un projet immobilier en impliquant la ville de Créteil bien amont pour construire ensemble, dans une démarche de qualité, un projet ambitieux. En effet, la construction répond aux engagements de la Ville sur le plan écologique : la tour faite de matériaux sains et biosourcés, sera respectueuse des normes environnementales les plus exigeantes et économe en énergie.

La présente modification vise donc à encadrer et accompagner l'évolution de ce site à travers la réalisation d'un plan masse afin d'instaurer des règles de construction spécifiques à ce secteur et ainsi accompagner ce projet d'envergure.

3.4 : Description et évaluation des incidences du projet sur l'environnement et mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables de sa mise en œuvre sur l'environnement

Cette analyse est réalisée en étudiant un ensemble de thématiques à deux échelles : celle de la commune puis au niveau du site du projet (en zone UAb) situé dans le quartier de l'Échât le long de l'avenue du Général de Gaulle et la voie Jacquard où un plan masse n°21 intitulé « Îlot Jacquard » a été créé.

Les thématiques développées dans le présent chapitre, étudiées à deux échelles : celle de la commune puis au niveau du site de projet, concernent :

- La consommation d'espace naturel et l'étalement urbain
- Le milieu physique :
 - Le relief.
 - La géologie.
- Le paysage et le patrimoine :
 - Une description des paysages.
 - Le patrimoine.
- Les milieux naturels et la biodiversité :
 - Les zones protégées réglementaires.
 - Les corridors écologiques à travers la trame verte et bleue.
 - Les zones humides.
 - Les Espaces Boisés Classés.
 - La faune et la flore.
- Les risques :
 - Les risques naturels (inondation, mouvements de terrains, ...).
 - Les risques technologiques (transports de matières dangereuses, Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, ...).
- Les nuisances et pollutions :
 - Les nuisances liées au bruit et aux vibrations.
 - Les sites pollués.
 - La pollution de l'air.
- L'eau et les déchets :
 - Le réseau hydrographique.
 - Les eaux souterraines.
 - La ressource en eau de la commune.
 - L'assainissement de la commune.
 - La gestion des déchets.

Le niveau de détails accordé aux différentes thématiques est ajusté en fonction de leur pertinence vis-à-vis des modifications du P.L.U. envisagées.

Le niveau d'enjeu de chaque composante environnementale est caractérisé selon le classement suivant :

Niveau d'enjeu
Nul
Faible
Modéré
Fort

Concernant les incidences probables sur l'environnement des modifications envisagées pour chaque thème étudié, elles sont caractérisées selon le classement suivant :

Niveau d'incidences environnementales	
Sans objet	Absence d'incidence sur le document d'urbanisme Aucune mesure ERC n'est nécessaire
Notable	Incidence négative nécessitant la mise en place de mesures ERC*
Positive	Incidence positive. Aucune mesure ERC est à mettre en place

* ERC : Eviter - Réduire – Compenser

➤ La consommation d'espace naturel et l'étalement urbain

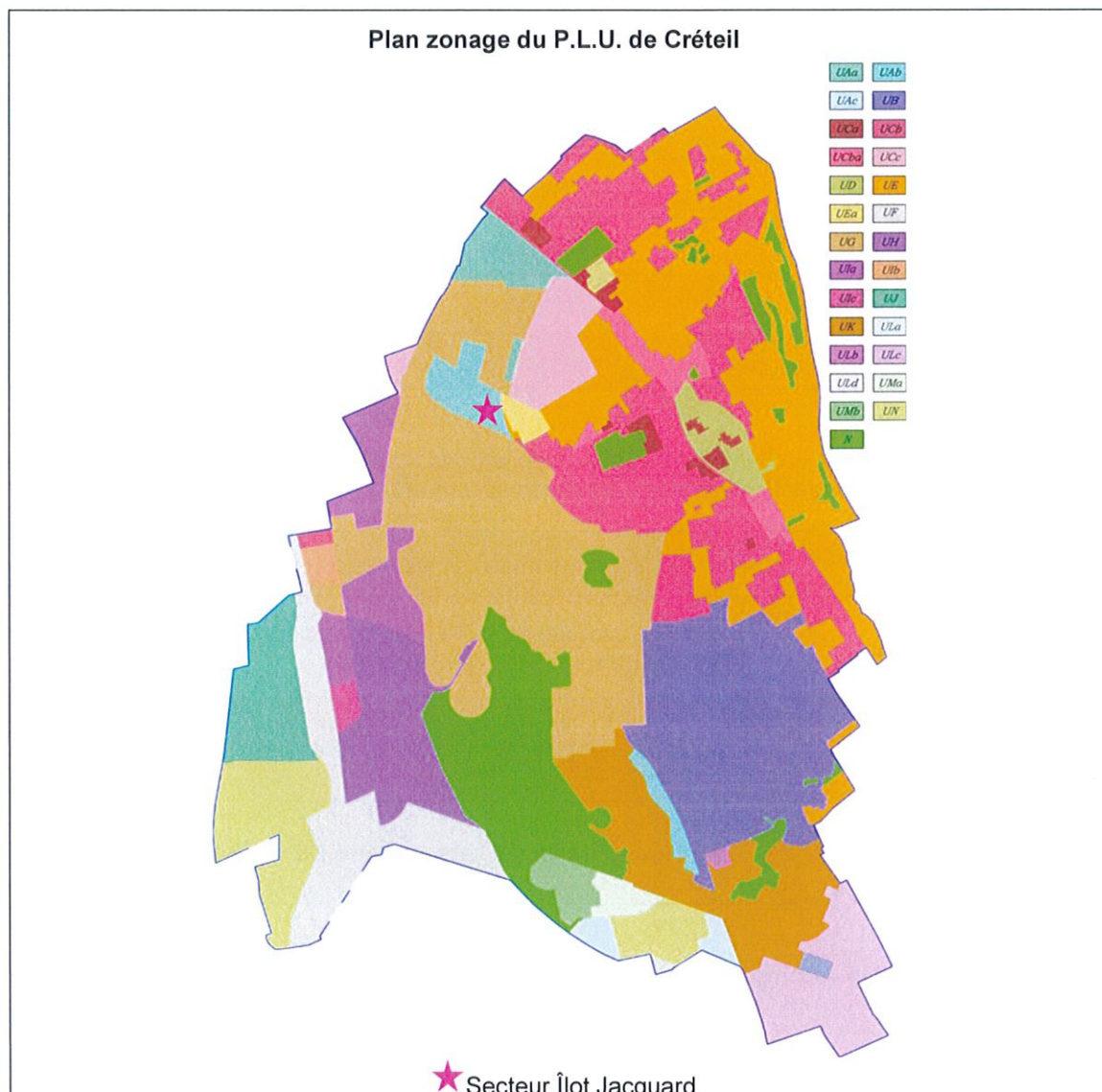
Le territoire communal qui s'étend sur 1 128 hectares compte deux zones distinctes :

- les zones Urbaines, U, qui représentent 92% du territoire communal, soit 1040,7 hectares ;
- les zones Naturelles, N, qui représentent 8% du territoire communal, soit 87,4 hectares.

Le site de projet se situe dans la zone urbaine dite UAa qui correspond à une zone en mutation qui historiquement été orientée vers les activités économiques. Aujourd'hui, ce secteur accueille, entre autres, plusieurs institutions publiques et la faculté de droits - Upec. La perspective de l'arrivée de la gare du Grand Paris Express lui donne un nouvel élan de développement pour lui permettre d'accueillir une mixité de fonction.

Un changement de zone n'est pas nécessaire.

Le site de projet étant déjà urbanisé, cela n'engendre donc aucune consommation d'espace naturel ni d'étalement urbain.



Niveau d'enjeu sur la consommation d'espace naturel et l'étalement urbain	
A l'échelle du P.L.U.	A l'échelle du secteur affecté par la modification du P.L.U.
Nul	Nul

Thème environnemental : Consommation d'espace naturel et l'étalement urbain Incidences environnementales et ERC		
Incidence sur l'environnement	Niveau d'incidence	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
Absence d'incidence	Sans objet	Aucune mesure ERC nécessaire

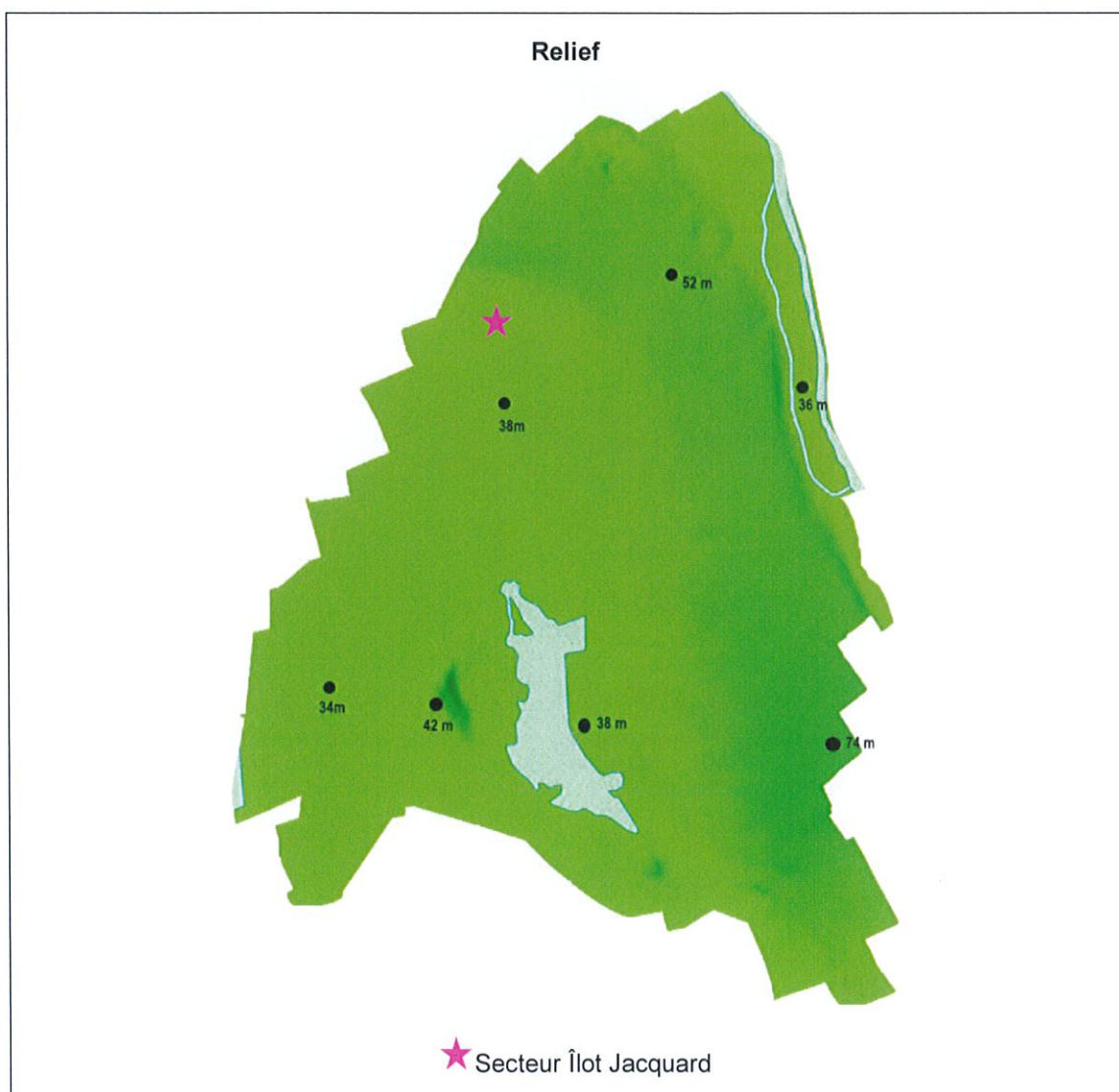
➤ **Le milieu physique**

Le relief

Le territoire de Créteil est situé dans la plaine d'origine alluviale formée par les déplacements successifs de la Seine et de la Marne.

La ligne de crête est à 70 m d'altitude et correspond au Mont-Mesly, situé au Sud, qui est un vestige de l'érosion des terrains tertiaires. La pente moyenne est de 2 à 7% vers l'Ouest. La terrasse, composée d'alluvions anciennes, est située au bord de la Marne à une altitude de 50 m. La partie Ouest est une plaine alluviale composée d'alluvions modernes, d'une altitude de 35 m.

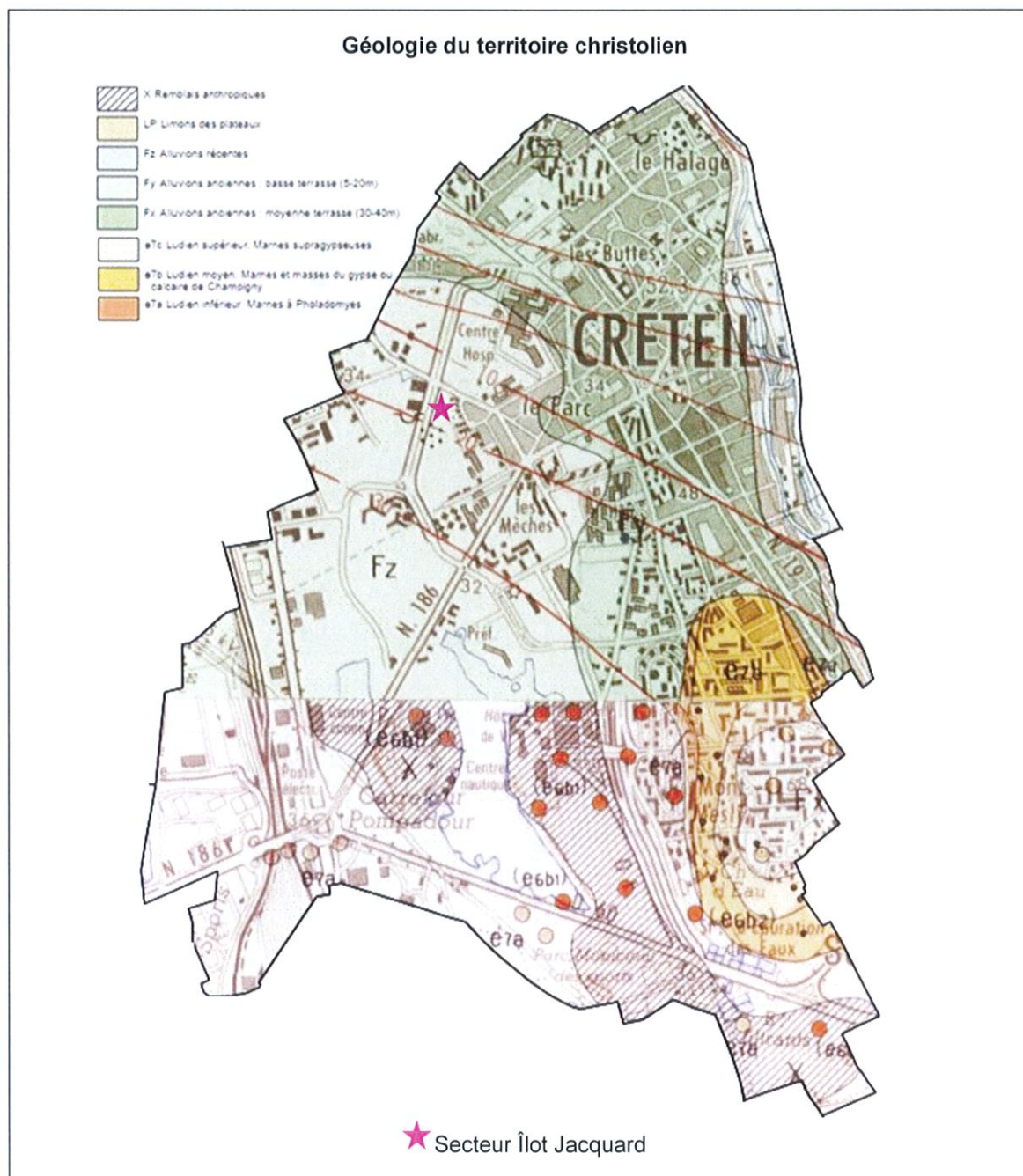
Le site de projet se situe sur la plaine alluviale. La topographie des parcelles est relativement plane, aux alentours de 35 m en moyenne.



La géologie

Le territoire de Créteil fait partie du bassin sédimentaire parisien. Situé au cœur de cette cuvette, qui a été, au cours des temps géologiques, envahie par la mer (transgression au cours de laquelle s'opère une phase de sédimentation), ou laissée à l'air libre (régression pendant laquelle l'érosion agit). Les avancées successives de la mer forment les différentes couches sédimentaires qui constituent le sous-sol du bassin parisien. Ainsi, la ville voit se superposer plusieurs strates géologiques :

- des alluvions modernes (Fz) ;
- des alluvions anciennes (Fy) ;
- des masses et des marnes de gypse (Ludien) ;
- des marnes supra-gypseuses (Ludien).



Le site de l'îlot Jacquard se situe au niveau des alluvions anciennes. D'après une étude géotechnique menée sur le site, les différents horizons rencontrés sont successivement :

- en tête, les remblais jusqu'à 10/11,4m : cet horizon correspond à une ballastière (ancienne exploitation de sables et graviers) présentant des caractéristiques médiocres ;
- le Marno calcaire de St Ouen jusqu'à environ 14/15m : il s'agit de marnes sabloneuses avec rognons calcaires ;
- le Sable de Beauchamp jusqu'à 17,5/18,5m : il s'agit de sable jaune verdâtre plus ou moins argileux renfermant des blocs gréseux ;
- les Marnes et Caillasses jusqu'à 30m : il s'agit d'une alternance de marnes crème grisâtres et de bancs de caillasses très durs ;
- au-delà, le Calcaire grossier jusqu'à la base des sondages.

Niveau d'enjeu sur le milieu physique	
A l'échelle du P.L.U.	A l'échelle du secteur affecté par la modification du P.L.U.
Nul	Nul

Thème environnemental : Milieu physique Incidences environnementales et ERC		
Incidence sur l'environnement	Niveau d'incidence	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
Absence d'incidence	Sans objet	Aucune mesure ERC nécessaire

➤ **Les paysages et le patrimoine**

Les paysages

Créteil s'inscrit au sein de la grande unité paysagère "Confluence Seine-Marne" et de la petite unité paysagère "Créteil". Cette unité paysagère présente un mode d'occupation du sol dominant bâti dans un relief de fond de vallée.

Tout en étant située dans la plaine alluviale de la Seine, le paysage actuel est essentiellement urbain regroupant une diversité de formes d'habitats, de nombreux équipements d'envergures et de multiples activités économiques.

Quatre grandes entités paysagères urbaines qualifient la commune :

- le centre ancien qui s'est développé à la croisée de deux grands axes : la R.D.19 et la R.D.86 et se compose d'immeubles collectifs anciens contigus le long de la rue du Général Leclerc (noyau historique), de grands quartiers d'habitat pavillonnaire, et de tissus mixtes : pavillons et collectifs récents. Une importante structure commerciale s'est développée au cœur du noyau

historique (commerces le long de la rue piétonne du Général Leclerc/ Marché sur la rue des Ecoles) ;

- le Mont-Mesly situé au Sud-est avec un ensemble d'immeubles collectifs construits entre 1958 et 1970 pour accueillir plus de 6 000 logements. Ce quartier s'est conçu sous forme de plan masse affirmant une forte géométrie à travers des immeubles implantés parallèlement aux voies, des tours édifiées aux points forts de la composition, des équipements publics de proximité et des espaces libres d'envergures paysagés.
Ce quartier a fait l'objet ces vingt dernières années de programmes de rénovation urbaine ;
- le nouveau Créteil compris entre la voie ferrée et la RD 1 qui s'est développé en deux grandes tranches à partir des années 60. Il comprend 7 grands quartiers d'habitat collectif, 4 quartiers mixtes et le secteur du Lac avec la base de loisirs. Des équipements importants ont été implantés au sein de ces quartiers : Palais de Justice, Préfecture, Hôtel du Département, Université, Palais des sports, Centre Commercial Régional, hôpital Henri Mondor, ...
- les zones d'activités à l'Ouest (Petites Haies / Bouvets / Closeau / Malfourches-Nord / Fontaine Saint Christophe) forme une entité relativement autonome (du fait de la coupure de l'A86) le long d'un axe routier majeur, la RD 6, et qui s'adosse à un grand faisceau de voies ferrées. Ces ZI se sont développées dans le cadre du projet du nouveau Créteil.
Ce secteur est fortement marqué par les infrastructures viaires et ferrées (RD6/ A86/ RD 86/ voies ferrées SNCF), ainsi que par la présence de nombreux ouvrages techniques.

Concernant les entités naturelles, ces dernières prennent des aspects très variés selon les tissus urbains dans lesquels elles s'insèrent, leur conférant un cadre de vie et d'environnement de qualité. Il s'agit :

- des parcs urbains bien répartis sur le territoire communal ;
- des bords de marne qui se divisent en trois bras dont le plus important est le bras du Chapitre, et forme ainsi 4 îles : l'île Brise-Pain et l'île de la Guyère au Nord, l'île des Ravageurs (entièrement vierge) et l'île Sainte Catherine au Sud. Le cadre végétal très important sur ce secteur lui offre un aspect général très spontané qui lui donne un caractère "sauvage" et rural, avec notamment les plantations sauvages le long des berges et sur les terrains peu ou pas occupés, constituées de végétaux indigènes aimant les terrains humides (saules, peupliers, frênes, érables, robiniers, aulnes, platanes, ...), et en bosquets ou étalées le long des berges ;
- le lac d'environ 35 ha aménagé en 1978 sur une ancienne carrière. Il présente une diversité de plantations d'arbres et d'arbustes, ainsi que des plantations aquatiques en bordure de plages ;
- les très nombreux jardins privatifs tant au niveau du tissu pavillonnaire que celui des immeubles collectifs. La variété des compositions végétales de ces jardins offre une grande diversité de paysages qui évoluent au gré des saisons.

Le patrimoine

La commune détient :

- deux monuments inscrits à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques : l'église Saint-Christophe - rue Félix Maire (Inv. MH 19 octobre 1928) et le colombier - 18 bis rue des Mèches (Inv. MH 6 avril 1972) ;
- un site classé : le Bras du Chapitre et ses abords (site inscrit le 17 novembre 1982).

Le site de projet s'inscrit dans le paysage urbain du nouveau Créteil puisqu'il se situe au Sud du quartier de l'Echat.

Les parcelles du site sont au cœur d'un tissu urbain relativement dense (mêlant des bâtiments commerciaux, résidentiels, d'activités) au sein duquel de nombreuses fractures sont générées par d'importants axes routiers (Avenue Charles de Gaulle, Départementale et échangeurs) ou ferroviaires. Des alignements d'arbres rythment toutefois le paysage le long des axes routiers et accompagnent certains bâtiments ou espaces de stationnement aériens. Le site est bordé par l'avenue du Général de Gaulle à l'Ouest et la RD1 au Sud. Ces axes sont bordés par des alignements d'arbres qui rythment le paysage. A l'Est, la voie ferrée marque la délimitation avec un tissu résidentiel pavillonnaire. De l'autre côté de la voie Jacquard, un bâtiment commercial (enseigne Gifi) est implanté.

Le site de projet ne compte pas de construction remarquable. Il est assez éloigné du site inscrit et des deux monuments inscrits sur la commune, et ne se situe pas dans leur périmètre délimité des abords.



Niveau d'enjeu sur les paysages et le patrimoine	
A l'échelle du P.L.U.	A l'échelle du secteur affecté par la modification du P.L.U.
Modéré	Fort

Thème environnemental : Paysages et patrimoine Incidences environnementales et ERC		
Incidence sur l'environnement	Niveau d'incidence	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
<p>Une transformation radicale d'un site occupé par des bâtiments d'activités en un îlot urbain attractif et ouvert sur la ville.</p> <p>Une amélioration de l'aspect du site via une métamorphose paysagère offrant une image urbaine innovante.</p> <p>Une valorisation globale du paysage urbain.</p>	Positive	Aucune mesure ERC nécessaire

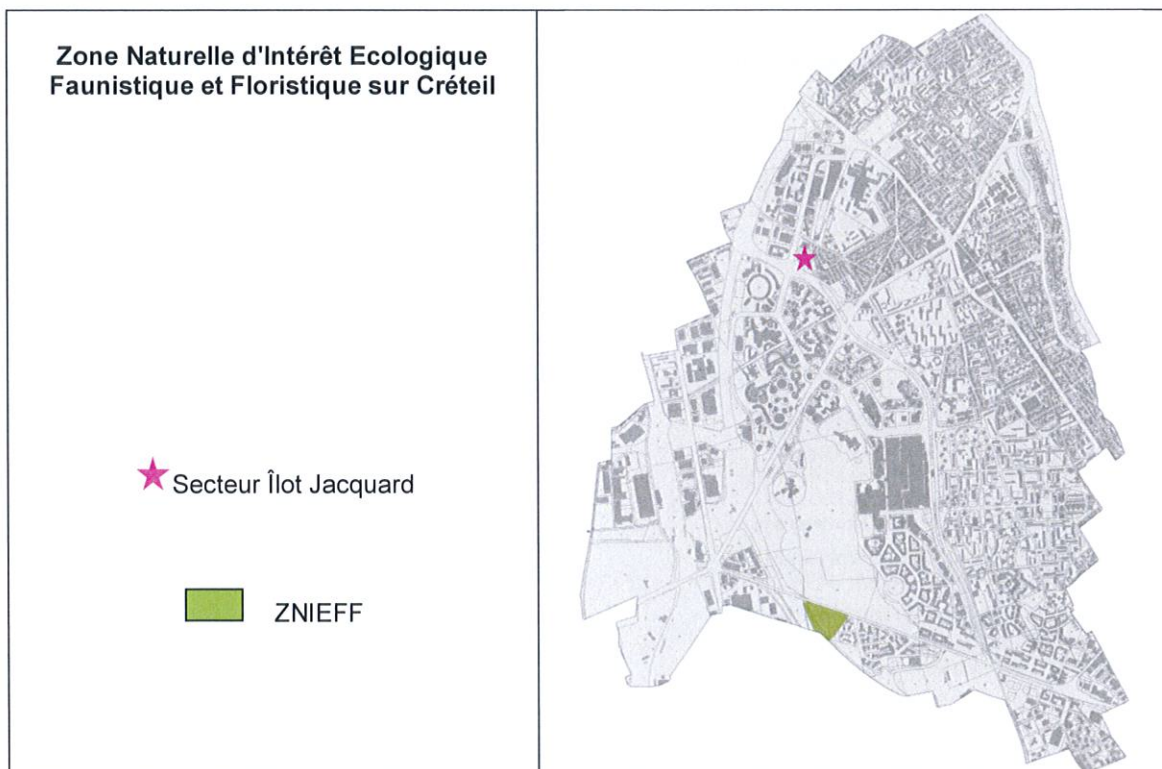
➤ **Les milieux naturels et la biodiversité**

Les zones protégées réglementaires

Le territoire communal n'est pas concerné par une zone Natura 2000 ni par une réserve naturelle (régionale ou nationale) ou un parc naturel régional, ni par un arrêté préfectoral de protection de biotope. La zone Natura 2000 la plus proche (Sites de Seine-Saint-Denis n° FR 1112013) se situe à plus de 8 km.

La commune comprend une ZNIEFF - Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique : Friches du lac de Créteil n°110030011. D'une superficie de 4 ha, elle est principalement constituée de prairies et de friches entrecoupées de ronciers et de petits bosquets. Les habitats prairiaux sont parsemés d'arbres et arbustes isolés. Ces milieux sont favorables à la faune, notamment les insectes.

Aucune zone naturelle protégée n'est localisée à proximité immédiate du site de projet qui se situe à environ 2,2 km à vol d'oiseau de cette ZNIEFF.

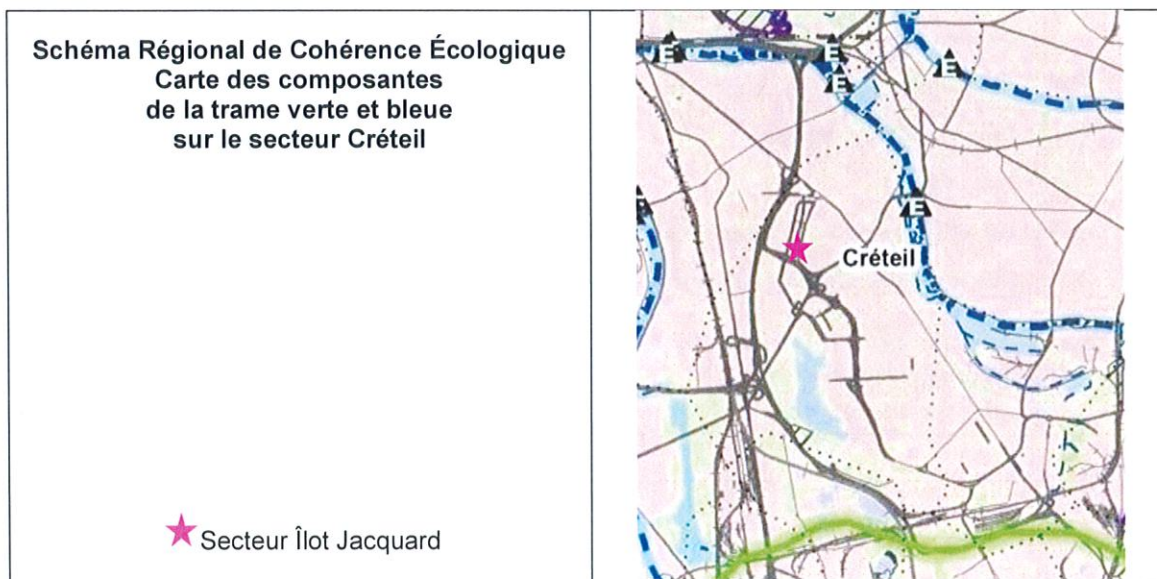


Les corridors écologiques à travers la trame verte et bleue.

Le SRCE indique sur le territoire un corridor et continuum de la sous trame bleue à fonctionnalité réduite le long de la Marne avec un obstacle d'écoulement correspond au barrage et au niveau du Bras du Chapitre.

Les objectifs de la trame verte et bleue sur le secteur de Créteil sont : un corridor alluvial multitrames en contexte urbain le long de la Marne et du Bras du Chapitre à restaurer avec un obstacle à traiter au niveau du barrage.

Aucun réservoir ou corridor n'est localisé à proximité immédiate du site de projet.



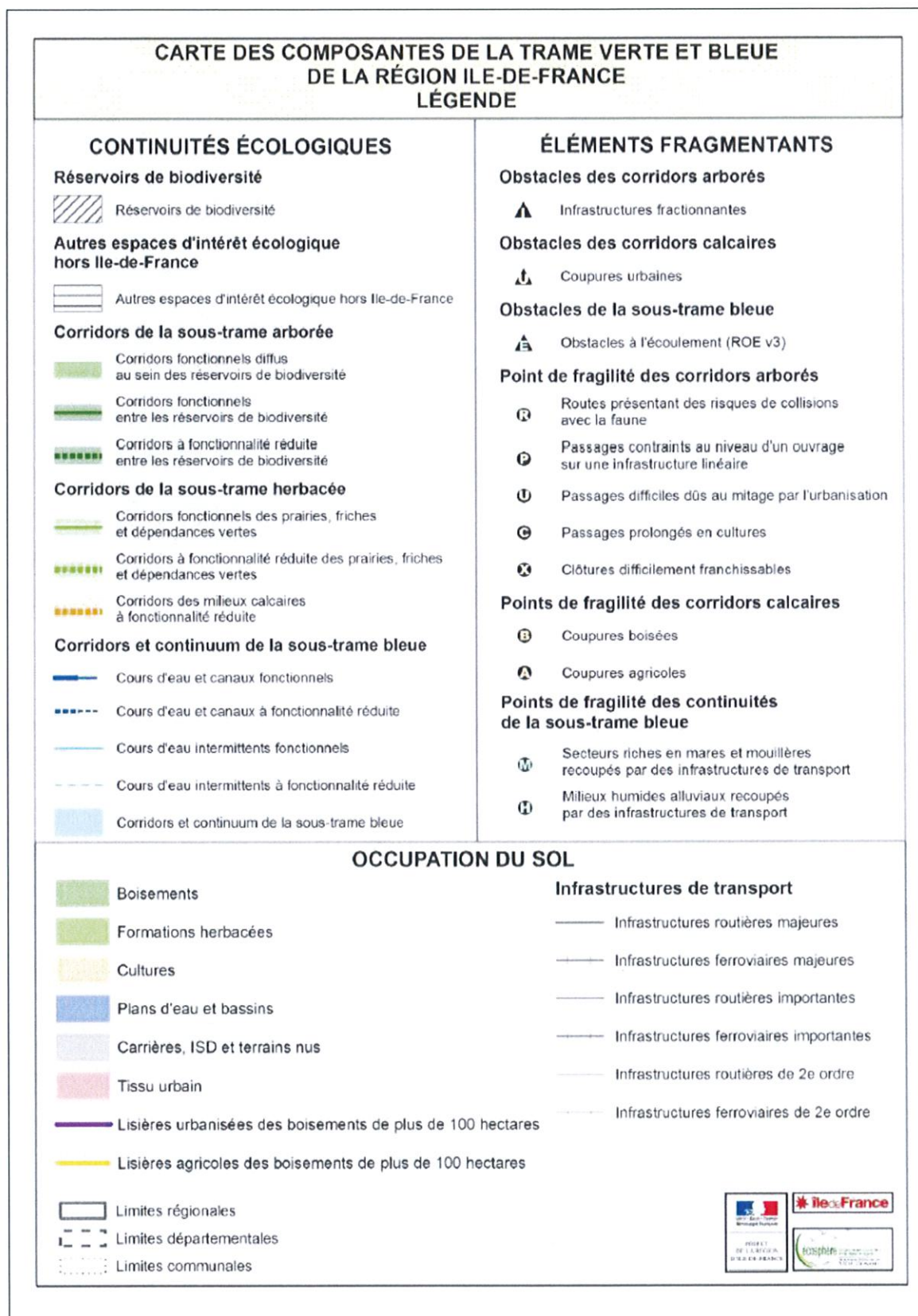
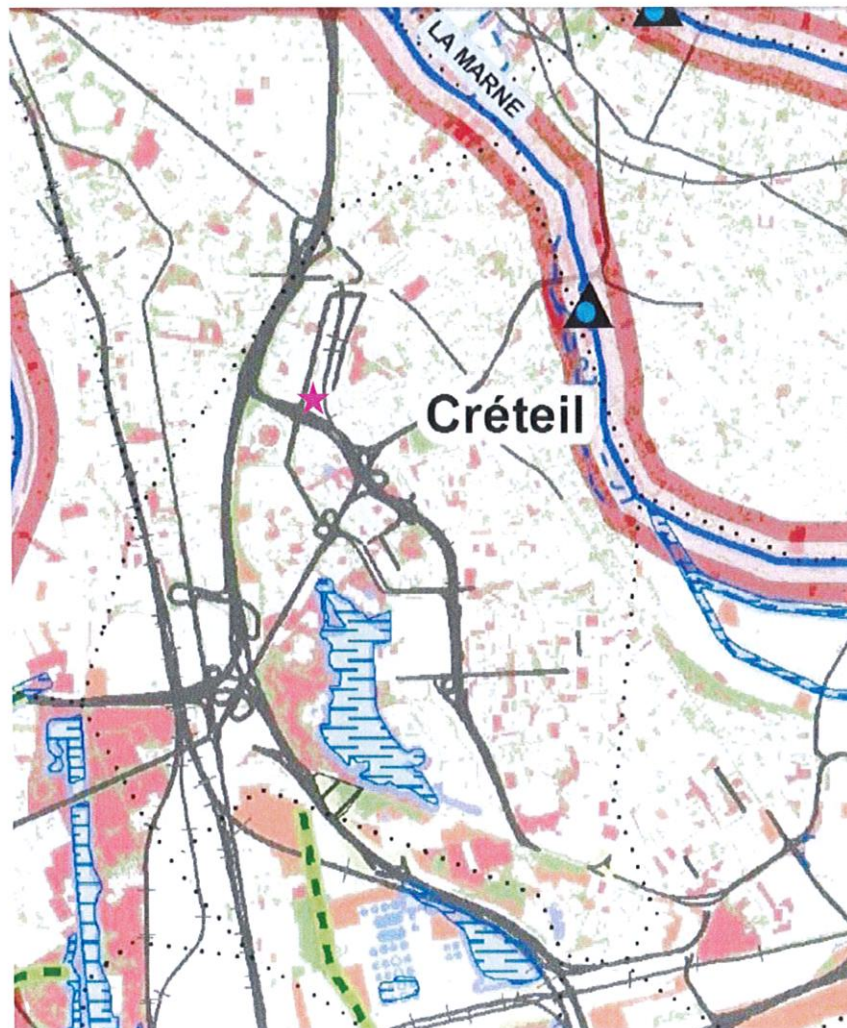


Schéma Régional de Cohérence Écologique

Carte des objectifs de la trame verte et bleue sur le secteur Créteil



★ Secteur Îlot Jacquard



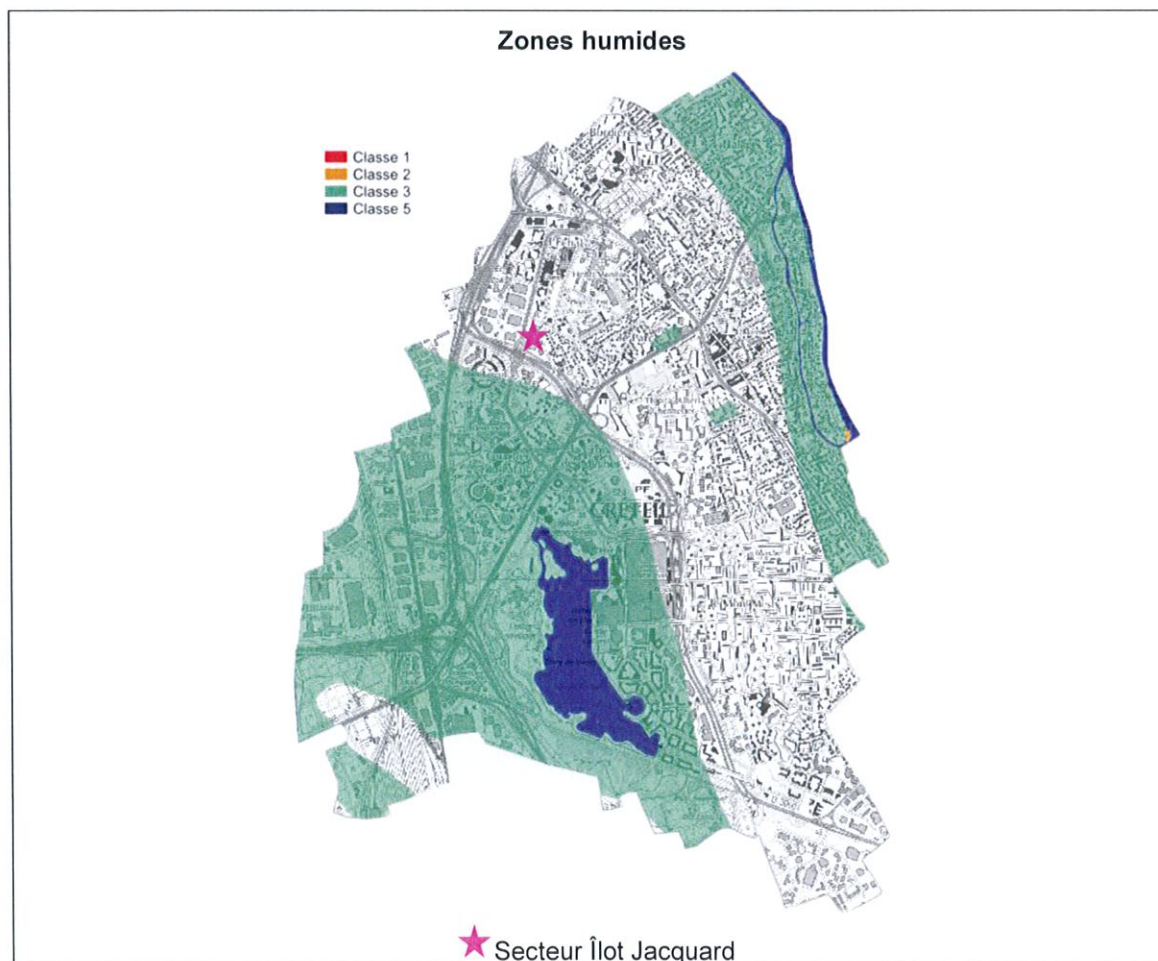
Niveau d'enjeu sur les zones protégées réglementaires, les zones d'inventaires et les corridors écologiques	
A l'échelle du P.L.U.	A l'échelle du secteur affecté par la modification du P.L.U.
Faible	Nul

Les zones humides

La commune est concernée par :

- La classe 3 (en vert) qui correspond à une probabilité importante de zones humides, mais le caractère humide et les limites restent à vérifier et à préciser. Elle correspond sur Créteil à une bande située tout le long de la Marne et qui englobe notamment l'île Saint Catherine, ainsi que le Sud-ouest de la ville autour du lac et le secteur compris entre la RN 406 et la limite communale Ouest.
- La classe 5 (en bleu foncé) qui correspond à une enveloppe où sont localisées toutes les zones en eau. Il s'agit de la Marne et du lac.

D'après la cartographie, le site ne se situe pas dans une des enveloppes d'alerte potentiellement humides.



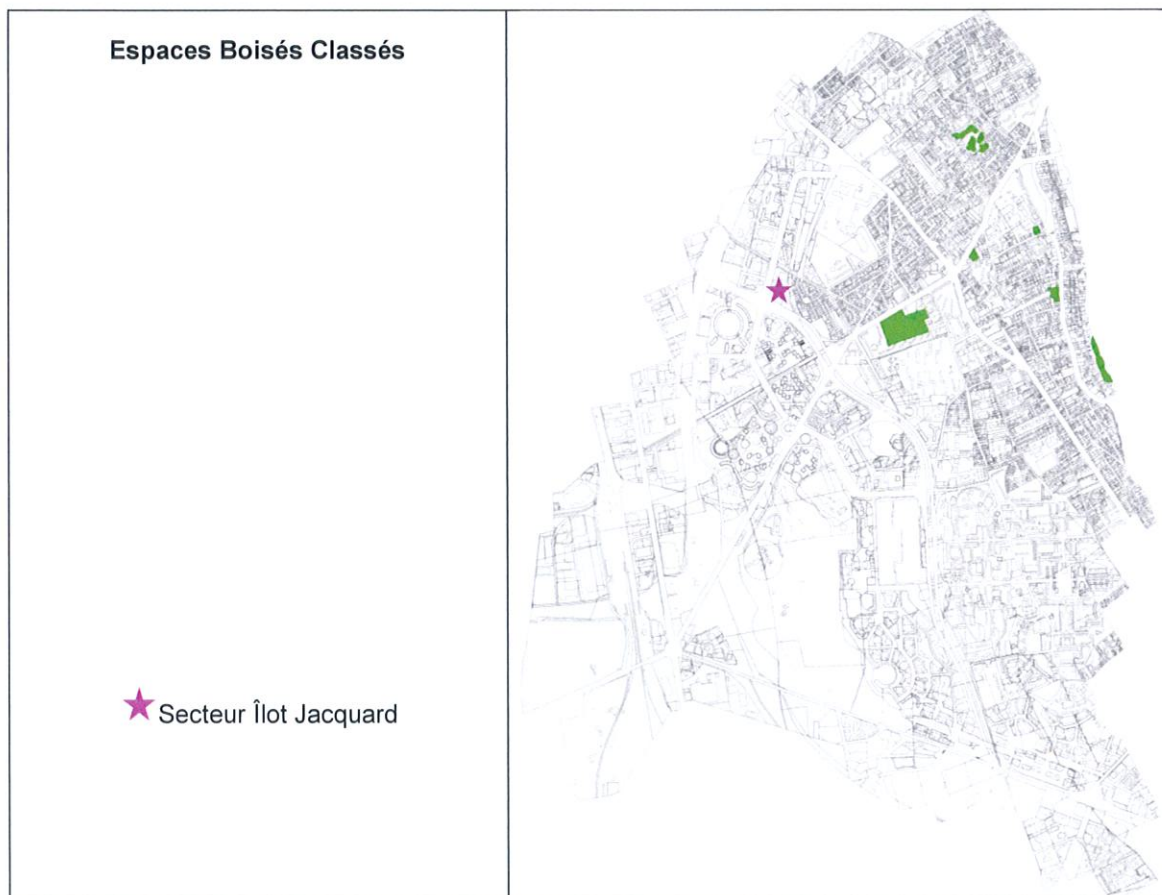
Niveau d'enjeu sur les zones humides	
A l'échelle du P.L.U.	A l'échelle du secteur affecté par la modification du P.L.U.
Modéré	Nul

Les Espaces Boisés Classés

La commune compte plusieurs Espaces boisés Classés - EBC - sur son territoire :

- le parc Dupeyroux pour partie,
- le square Jullien,
- les terrains vers l'avenue de Ceinture,
- l'Île des Ravageurs.

Aucun EBC ne se situe à proximité du site de projet.



Niveau d'enjeu sur les EBC	
A l'échelle du P.L.U.	A l'échelle du secteur affecté par la modification du P.L.U.
Faible	Nul

La faune et la flore

Selon l'INPN, la commune compte sur son territoire 849 espèces et sous espèces, dont 531 sont végétales et 318 animales. Parmi les espèces animales, 132 sont des insectes, 129 sont des oiseaux, 19 des poissons et 10 des mammifères.

Certaines d'entre elles font l'objet de protection au titre de directives, de règlements, de conventions et d'arrêtés ; d'autres sont menacées d'extinction et sont inscrites sur la liste rouge nationale. Ainsi, sur les 849 espèces, 153 sont protégées et 36 sont menacées.

Les inventaires floristiques n'ont révélé la présence d'aucune espèce protégée ou menacée. En revanche, ils ont mis en évidence la présence de 10 espèces exotiques envahissantes sur le site avec un caractère marqué par l'Ailante glanduleux et le Brome sans arêtes.

La zone de projet présente en grande majorité des surfaces minérales et des bâtiments. Quelques aménagements paysagers dont une partie à l'abandon sont également identifiés.

L'enjeu écologique concernant les habitats est faible car ils sont tous communs et se retrouvent souvent dans les friches urbaines.



Concernant l'avifaune, les prospections réalisées à la fin de la période printanière ont mis en évidence la présence de 12 espèces d'oiseaux dont 7 bénéficient d'un statut de protection. Parmi elles, quatre sont susceptibles de nicher sur la zone de projet dont :

- l'Accenteur mouchet, qui peut utiliser les massifs horticoles et les arbustes plantés dans les aménagements paysagers ;
- la Fauvette à tête noire et le Pinson des arbres qui peuvent utiliser les arbres plantés dans les espaces verts ;
- le Rougequeue noir qui peut nicher dans le bâtiment abandonné notamment grâce aux fenêtres cassées ou ouvertes.

Le cortège d'oiseaux identifié sur le site reste limité et composé surtout d'espèces communes. La majorité des espèces sont uniquement de passage avec notamment le Chardonneret élégant, la

Mésange bleue et la Mésange charbonnière. De ce fait, l'enjeu écologique concernant l'avifaune est évalué comme faible.

Concernant les amphibiens et reptiles, les prospections n'ont révélé la présence d'aucun habitat pouvant accueillir des amphibiens. Les conditions du site ne sont pas favorables pour permettre la présence des amphibiens (surfaces minérales, absence de plan d'eau et de milieu boisé, voies de circulation très fréquentées). Les surfaces minérales présentes sur le site peuvent être utilisées comme zone de transit mais aucun refuge n'offre de site de reproduction pour ce taxon.

Concernant les mammifères terrestres, aucune espèce de mammifère terrestre n'a été recensée sur le site.

Concernant les arthropodes, les prospections écologiques réalisées à la fin de la période printanière ont permis de recenser un cortège réduit composé uniquement d'espèces communes.

Concernant les insectes, 9 espèces d'insectes communes sont identifiées sur la zone de projet. L'enjeu écologique concernant les insectes est évalué comme faible.

Niveau d'enjeu sur la faune et la flore	
A l'échelle du P.L.U.	A l'échelle du secteur affecté par la modification du P.L.U.
Modéré	Modéré

Thème environnemental : Milieux naturels et biodiversité		
Incidences environnementales et ERC		
Incidence sur l'environnement	Niveau d'incidence	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
<p>L'opération aura une incidence positive sur les milieux naturels. Il est prévu la création d'espaces éco-paysagers permettant l'intégration visuelle des constructions, mais ayant également vocation à améliorer la qualité écologique du site, et à offrir des espaces de vie qualitatifs aux usagers.</p> <p>Les aménagements sont fondés sur le principe de mosaïque d'habitats en réseau où alternent prairies, bosquets, haies champêtres, clairières, cordons boisés, jardins et pelouses. Les espaces de pleine terre, les jardins sur dalle intensifs et les toitures semi-intensives et extensives offrent un panel d'écosystèmes possibles. Les espaces plantés (jardins, cours, toitures et façades) seront majoritairement constitués d'espèces végétales indigènes du Bassin parisien, préférentiellement issues du label Végétal Local.</p>	Positive	Aucune mesure ERC nécessaire

<p>Absence totale d'utilisation de produits phytosanitaires et de tout produit polluant ou susceptible d'impacter négativement le milieu.</p> <p>Installation d'abris ou de gîtes artificiels pour la faune, notamment en façade avec des dispositifs adaptés.</p> <p>Création ou renaturation d'habitats et d'habitats favorables aux espèces cibles et à leur guildes.</p>		
<p>Une pollution lumineuse due à l'augmentation de l'éclairage public et celui des bâtiments</p>	<p>Notable</p>	<p>Les éclairages intérieurs des bureaux et autres locaux annexes seront éteints après la fin d'occupation.</p> <p>Les éclairages des commerces seront éteints au plus tard à 1 heure et seront rallumés à partir de 7 heures (ou une heure après/avant le début de l'activité si celle-ci s'exerce plus tard/tôt).</p> <p>Pour les éclairages extérieurs, il sera prévu des dispositifs de détection de présence et/ou un dispositif d'asservissement à l'éclairage naturel.</p> <p>Les lumières éclairant les espaces extérieurs (hors cheminements à sécuriser) seront éteintes au plus tard à 1 h du matin ou 1 h après la fermeture du site.</p> <p>L'éclairage des espaces communs du projet prendra en compte la hiérarchisation des espaces, en termes d'intensité et qualité de l'ambiance lumineuse.</p> <p>Le niveau d'éclairage sera de 10 lux maximum.</p> <p>Les enseignes lumineuses des commerces/services seront éteintes la nuit.</p> <p>En complément, il sera prévu d'agir sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le choix de la source lumineuse et sa qualité d'éclairage ; - Le réflecteur permettant d'agir sur l'orientation du flux lumineux ; - L'orientation du luminaire proprement dit ; - L'abaissement de puissance ; - L'appareillage.

➤ **Les risques, les nuisances et les pollutions**

Les risques naturels

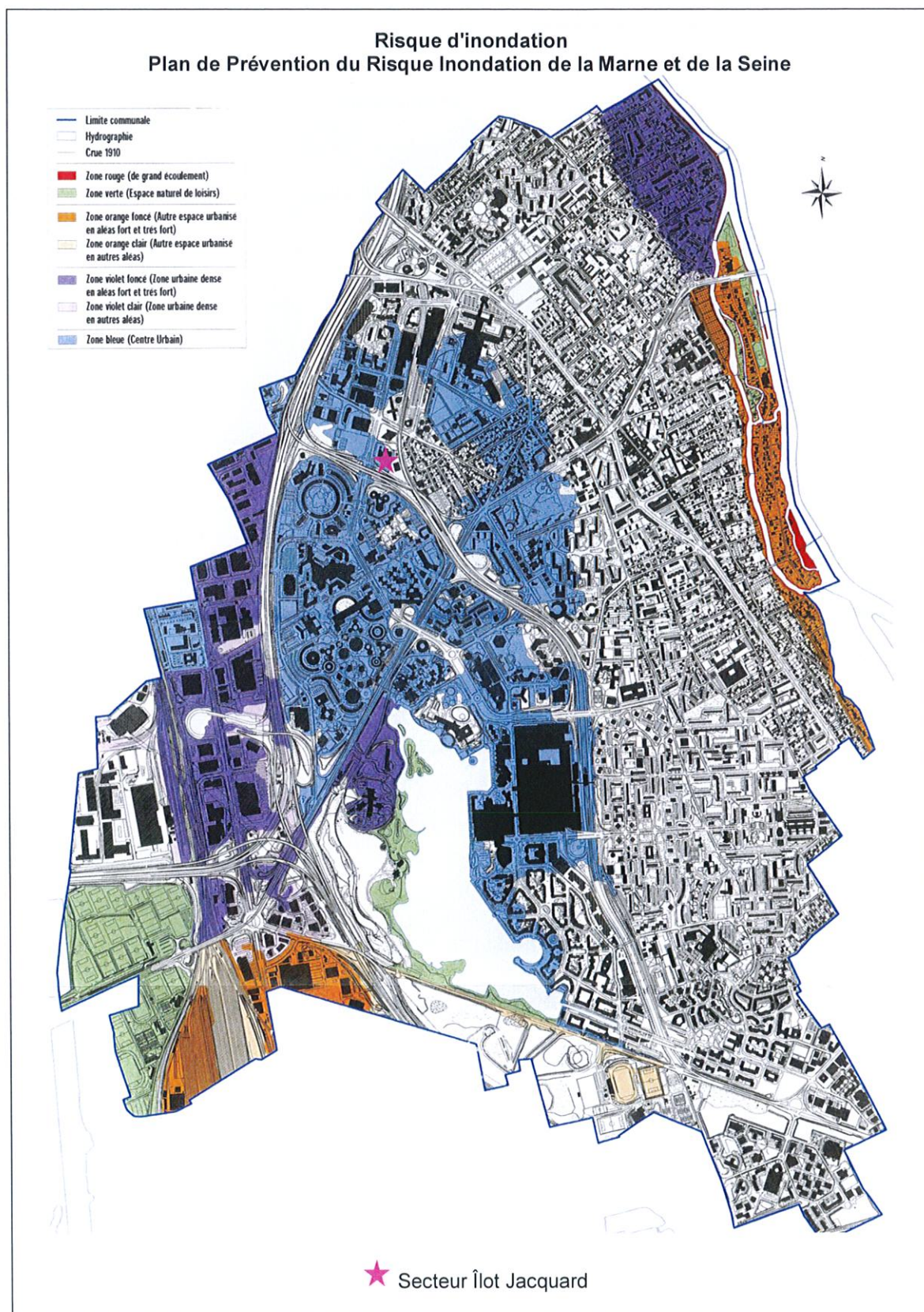
Créteil présente des risques naturels liés :

- aux risques d'inondation par débordement de la Marne et de la Seine. La commune est concernée par le PPR (Plan de Prévention des Risques) d'Inondation de la Marne et de la Seine dans le département du Val-de-Marne approuvé par arrêté préfectoral du 12 novembre 2007 ;
- aux risques d'inondation par remontée de la nappe phréatique. La carte des zones sensibles aux remontées de nappes avec prise en compte du niveau de fiabilité à l'échelle départementale sur le site Géorisques, montre que l'essentiel de la commune est concerné par "l'enveloppe approchée des inondations potentielles de cours d'eau" liées à la Seine ;
- aux risques de mouvements de terrains liés aux retraits et gonflements des sols argileux. La commune est concernée par le PPR (Plan de Prévention des Risques) Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols, dit "Argile" du Val-de-Marne approuvé par arrêté préfectoral du 21 novembre 2018 ;
- aux risques de mouvements de terrains dus aux carrières souterraines ou à ciel ouvert liées à l'exploitation des poches de gypse antéludien. Un PPRMT a été prescrit le 1^{er} août 2001 ;
- aux risques sismiques. La commune est classée en zone 1 d'exposition sismique. Le risque est très faible ;
- aux risques radon. La commune est classée en catégorie 1 du risque radon. Le potentiel radon est considéré comme faible.

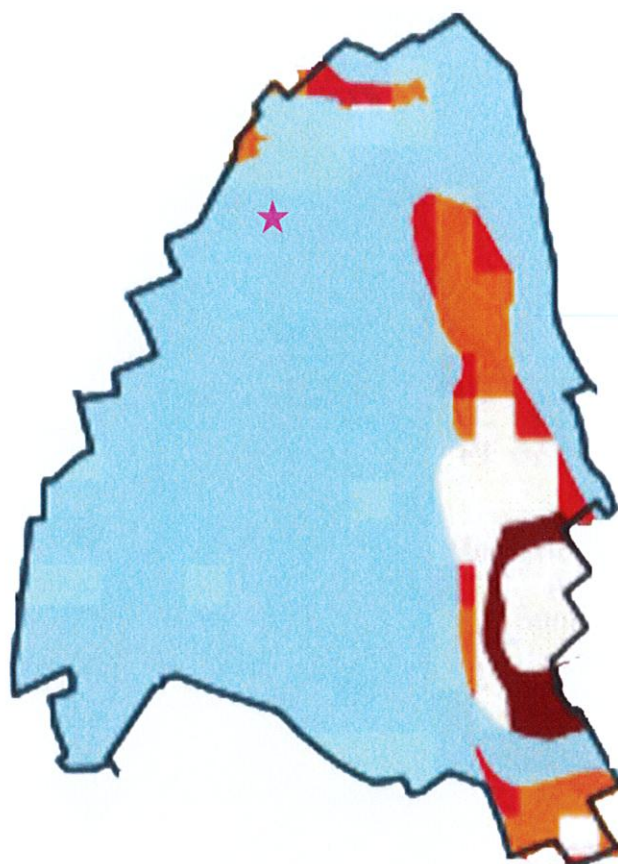
Le site de projet est directement concerné par :

- le risque d'inondation par la Seine. Au niveau du PPRI, le site est situé en zone bleue. Des dispositions s'appliquent (types de construction, règles de construction et d'aménagement) et des recommandations sont formulées. Le site est inondable lors de crues exceptionnelles avec une submersion comprise entre 0 et 1 m ;
- le risque d'inondation par remontée de la nappe phréatique. Le site se situe, en effet, au sein d'une enveloppe approchée des inondations potentielles de cours d'eau, concernant la Seine ;
- le risque de mouvements de terrains liés aux retraits et gonflements des sols argileux. Au niveau du PPRMT, le site est situé dans la zone réglementaire B3, faiblement exposé. Dans cette zone, la réalisation d'une étude définissant les dispositions constructives est obligatoire pour toutes nouvelles constructions ;
- aux risques de mouvements de terrains dus aux zones de remblais dus à d'anciennes sablières ou à du nivellement.






Niveau d'enjeu sur les risques naturels	
A l'échelle du P.L.U.	A l'échelle du secteur affecté par la modification du P.L.U.
Fort	Fort



Risque d'inondation par remontée de la nappe phréatique



▼ Zones sensibles aux remontées de nappes

-  Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe
-  Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave
-  Pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave
-  Entités hydrogéologiques imperméables à l'affleurement (source : BDLISA V2/BRGM)
-  Enveloppes Approchées des Inondations Potentielles cours d'eau et submersion marine de plus d'un hectare (Source : MTES/DGPR)

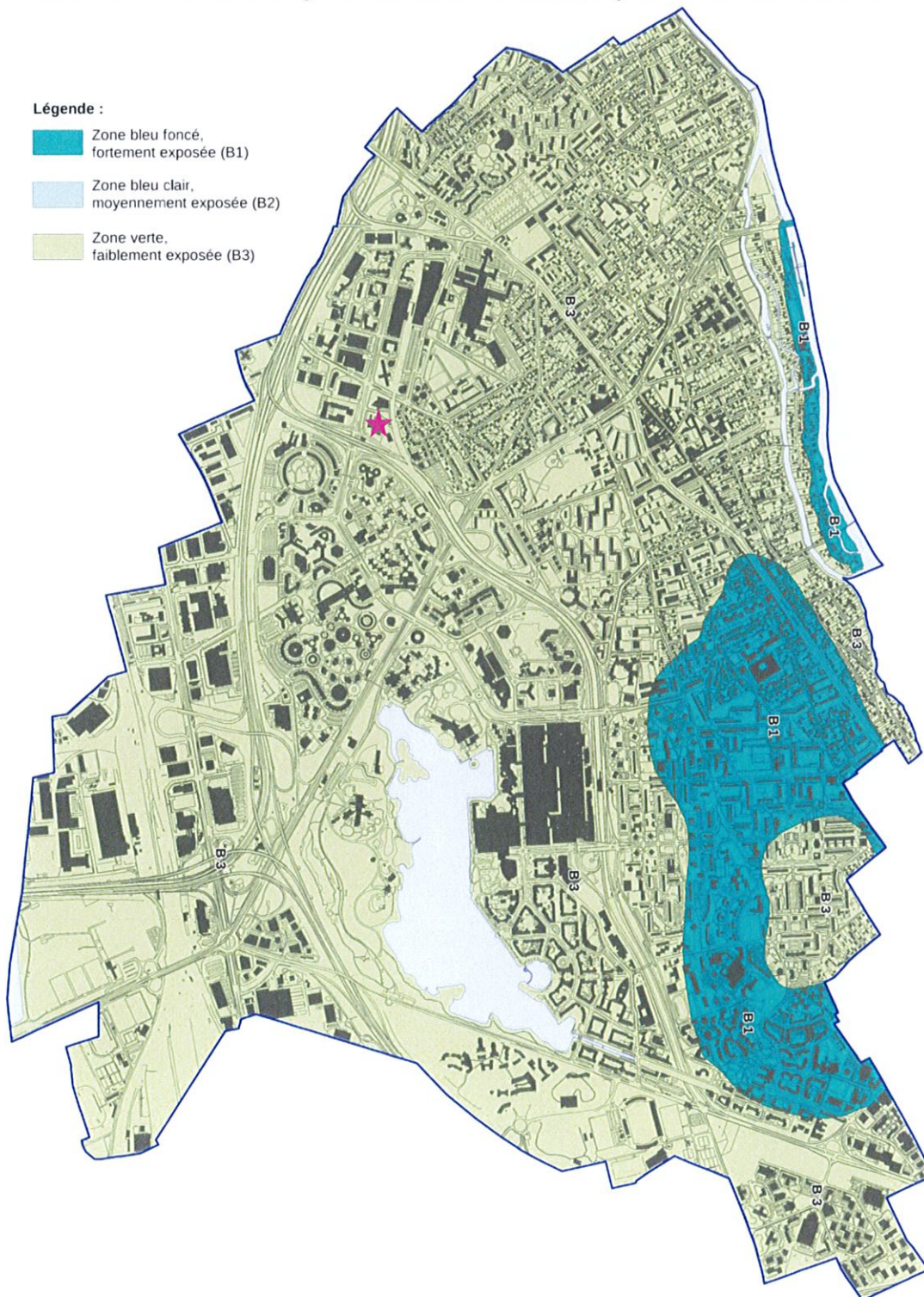
★ Secteur Îlot Jacquard

Risque mouvements de terrains

Plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols dans le département du Val-de-Marne

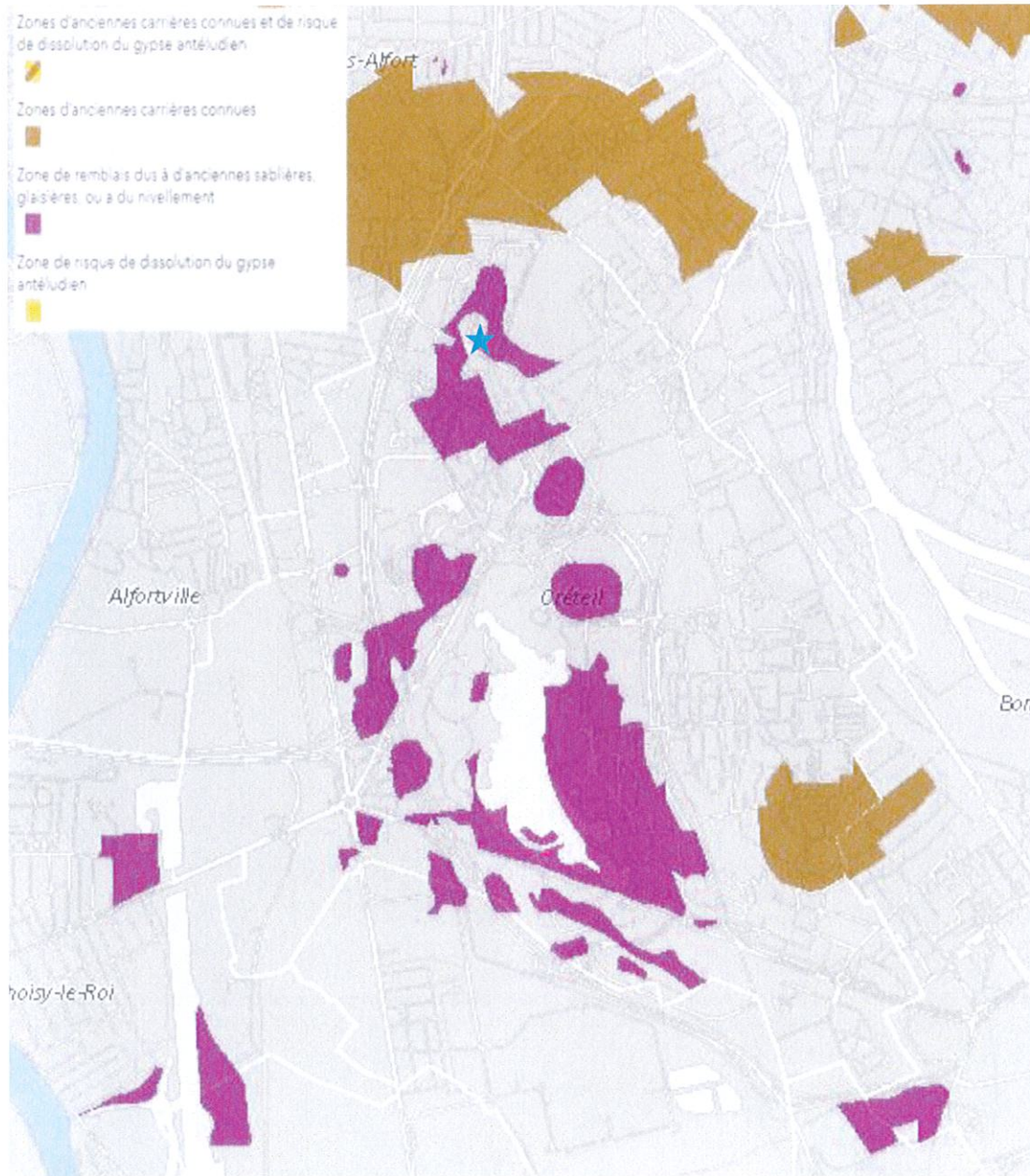
Légende :

-  Zone bleu foncé, fortement exposée (B1)
-  Zone bleu clair, moyennement exposée (B2)
-  Zone verte, faiblement exposée (B3)



★ Secteur Îlot Jacquard

Risque de mouvements terrains liés aux carrières souterraines ou à ciel ouvert liées à l'exploitation des poches de gypse antéludien



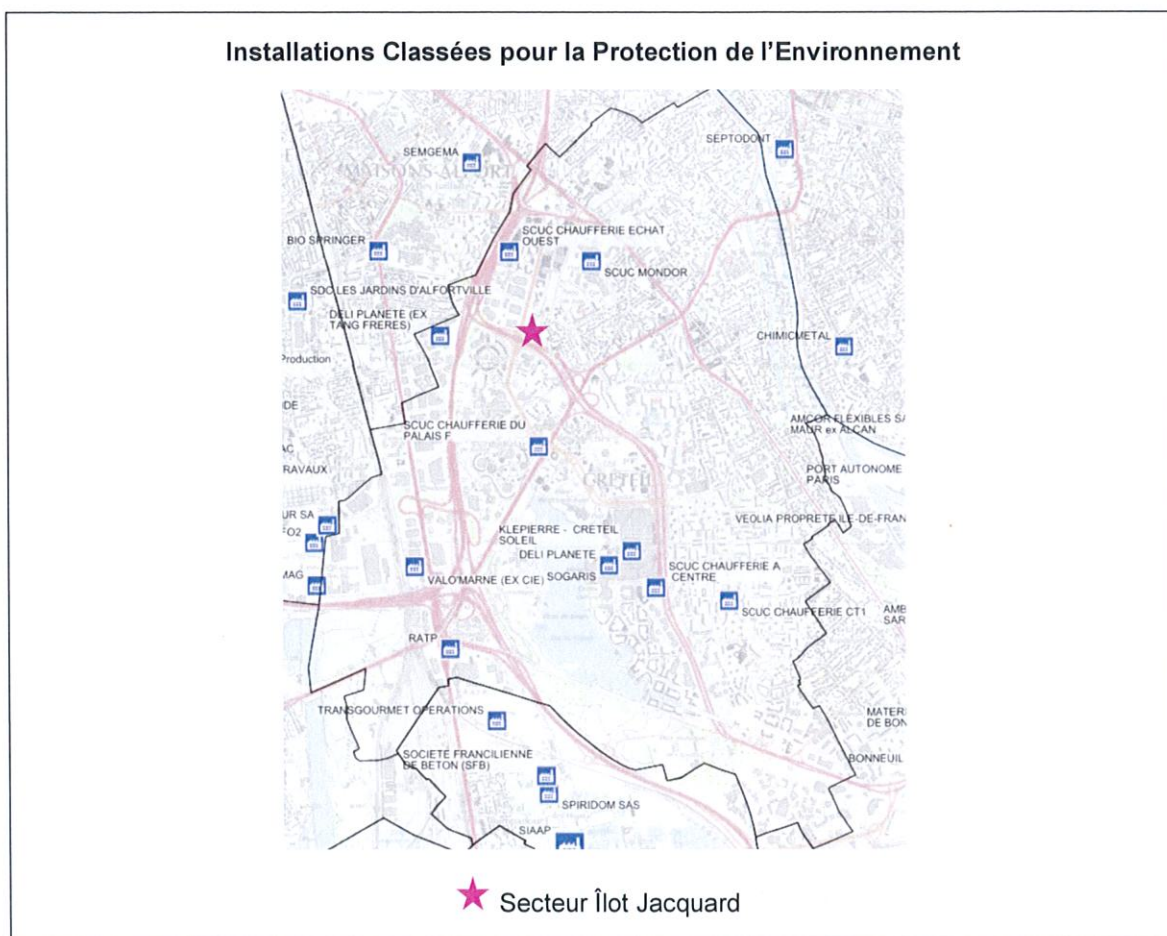
★ Secteur Îlot Jacquard

Les risques technologiques

Créteil présente des risques technologiques liés :

- aux risques technologiques liés aux transports de matières dangereuses. Il s'agit d'une canalisation de transport de gaz exploitée par la société GRTgaz située à Sud-ouest du territoire communal ;
- aux risques industriels liés aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement. Créteil compte plusieurs ICPE non Seveso.

Le site de projet n'est concerné par aucun de ces risques.



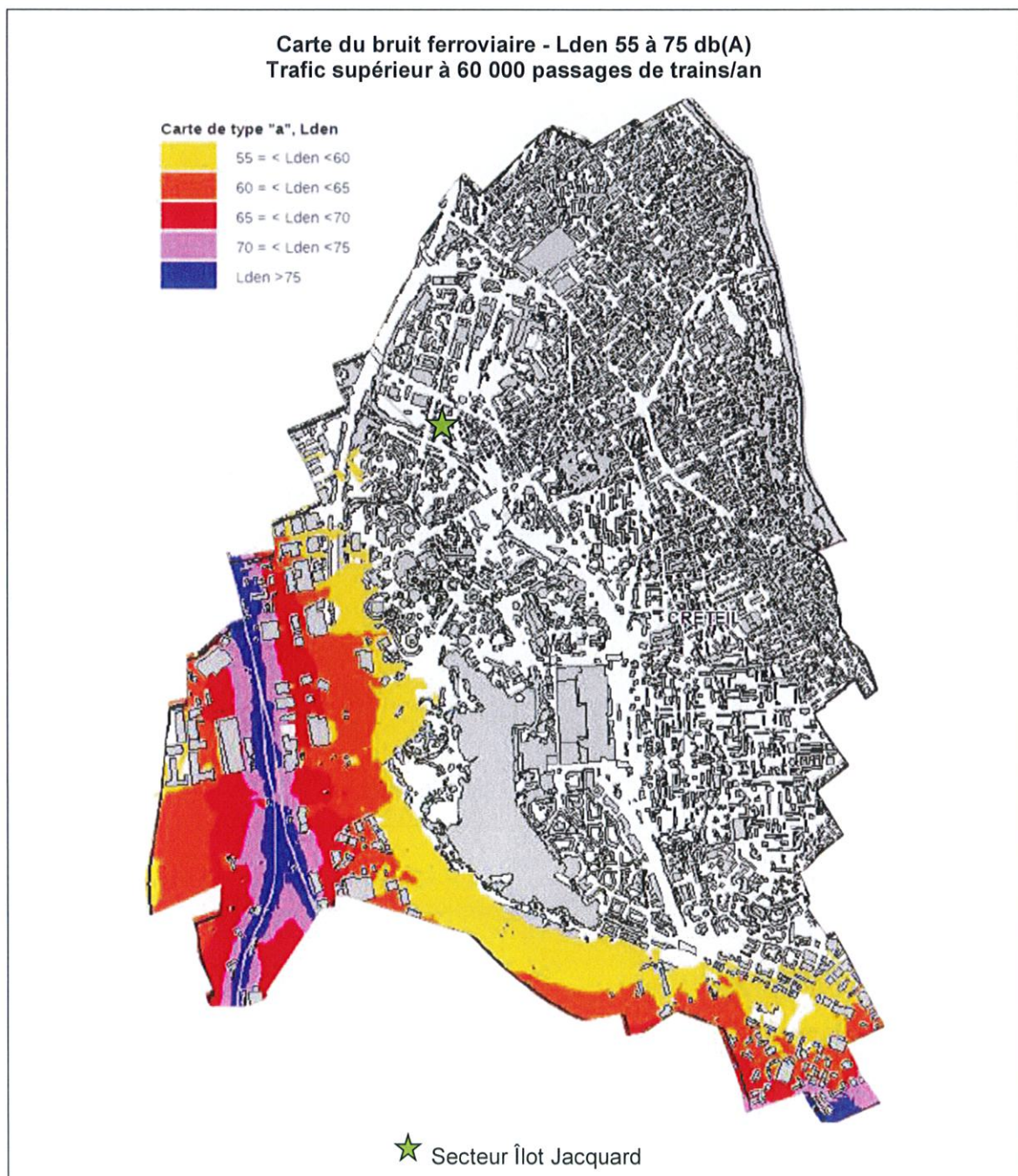
Niveau d'enjeu sur les risques technologiques	
A l'échelle du P.L.U.	A l'échelle du secteur affecté par la modification du P.L.U.
Modéré	Nul

Les nuisances liées au bruit et aux vibrations

Créteil est concernée par le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement - PPBE - du Val de Marne approuvé en octobre 2020, basé sur les cartes de bruits fournies par Bruitparif (cf. carte).

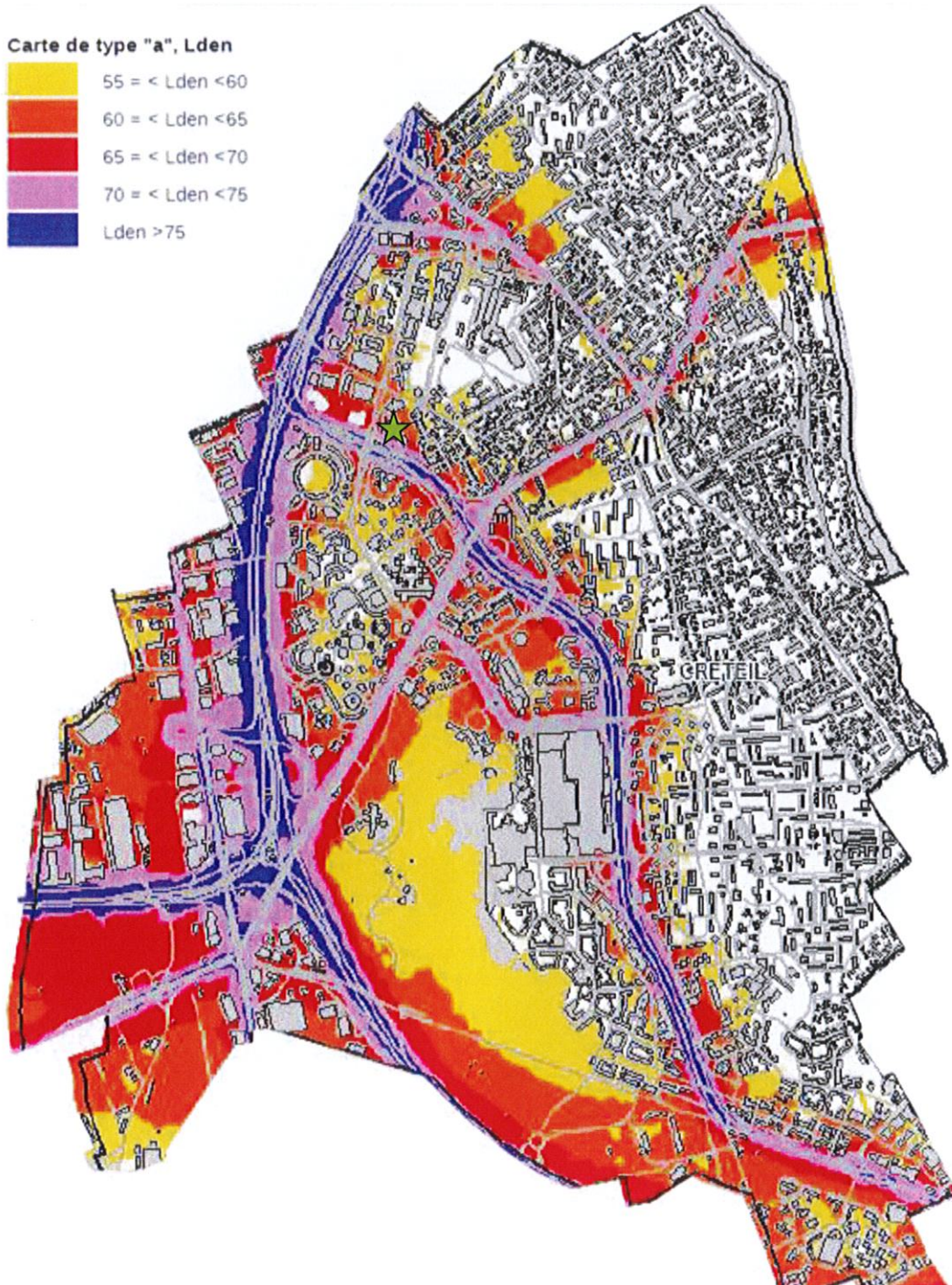
La commune est également concernée par le Plan de Prévention des infrastructures routières de l'Etat et des infrastructures ferroviaires de la RATP dans le département du Val-de-Marne approuvé par arrêté préfectoral n°2013/2362 au niveau du faisceau ferroviaire, l'A86, la RN 406, la RD 6, la RD 19, la RD 1 et la RD 86 (cf. carte).

Enfin, Créteil est concernée par les arrêtés préfectoraux du 3 janvier 2002, relatifs au classement sonore des infrastructures de transports terrestres. Elle compte de nombreuses infrastructures de transports terrestres et ferroviaires bruyantes (cf. carte).

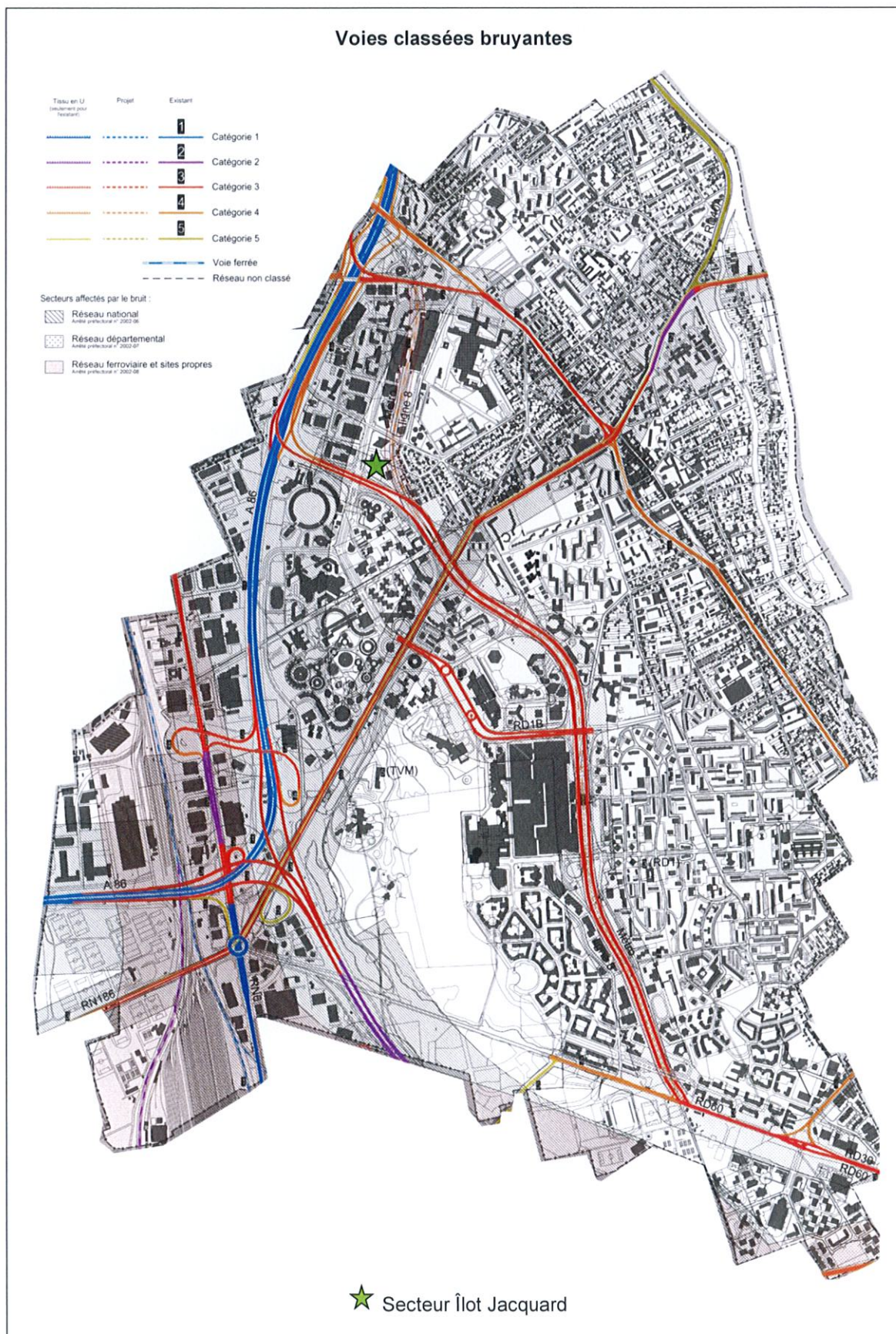


Carte du bruit routier - Lden 55 à 75 db(A)
Trafic supérieur à 6 000 000 véhicules/an

Carte de type "a", Lden



★ Secteur Îlot Jacquard



Le site de projet est concerné par les secteurs affectés par le bruit des infrastructures classées bruyantes suivantes :

- la RD1, classée en catégorie 3 avec un couloir de nuisance acoustique de 100 mètres de part et d'autre de cette voie ;
- la ligne de métro 8, classée catégorie 4 avec un couloir de nuisance acoustique de 30 mètres de part et d'autre de cette voie.

De par la présence de ces infrastructures, l'ensemble du site est affecté par le bruit. La carte du bruit routier indique des niveaux sonores au niveau du secteur de projet qui varient entre de 60 à 75 dB(A) (Lden). La RD 1 et l'avenue du Général de Gaulle qui bordent le site, présentent un bruit moyen sur 24 heures, supérieur au seuil de 68 dB(A) et un bruit moyen la nuit, supérieur au seuil de 62 dB(A).

Une campagne de relevés de bruit a été effectuée sur le site afin de déterminer le bruit ambiant existant actuellement à proximité de l'emprise du projet. Ces mesures ont été réalisées de jour et de nuit au niveau de la voie Jacquard. La mesure de jour a été effectuée sur un créneau plus long afin d'étudier la répétitivité des passages de métros de la ligne 8. L'ambiance sonore préexistante au niveau du projet est dite « modérée » au sens de l'arrêté du 5 mai 1995 : le bruit ambiant est inférieur à 65dB(A) de jour et 60 dB(A) de nuit.

Suite à ces constats, une notice acoustique a été réalisée. Elle indique la définition des objectifs acoustiques retenus concernant le projet, ainsi que la définition des principes constructifs prévus pour atteindre les objectifs définis et réalisables.

Elle définit également les spécifications acoustiques à respecter et les obligations de résultats des entreprises de construction.

Les calculs d'isollements réglementaires indiquent des valeurs minimales à respecter de 30 dB pour toutes les façades (bureaux et logements) du projet. Cependant, il est préconisé d'augmenter l'isolement de façade pour les logements les plus exposés au passage de la ligne 8 du métro.

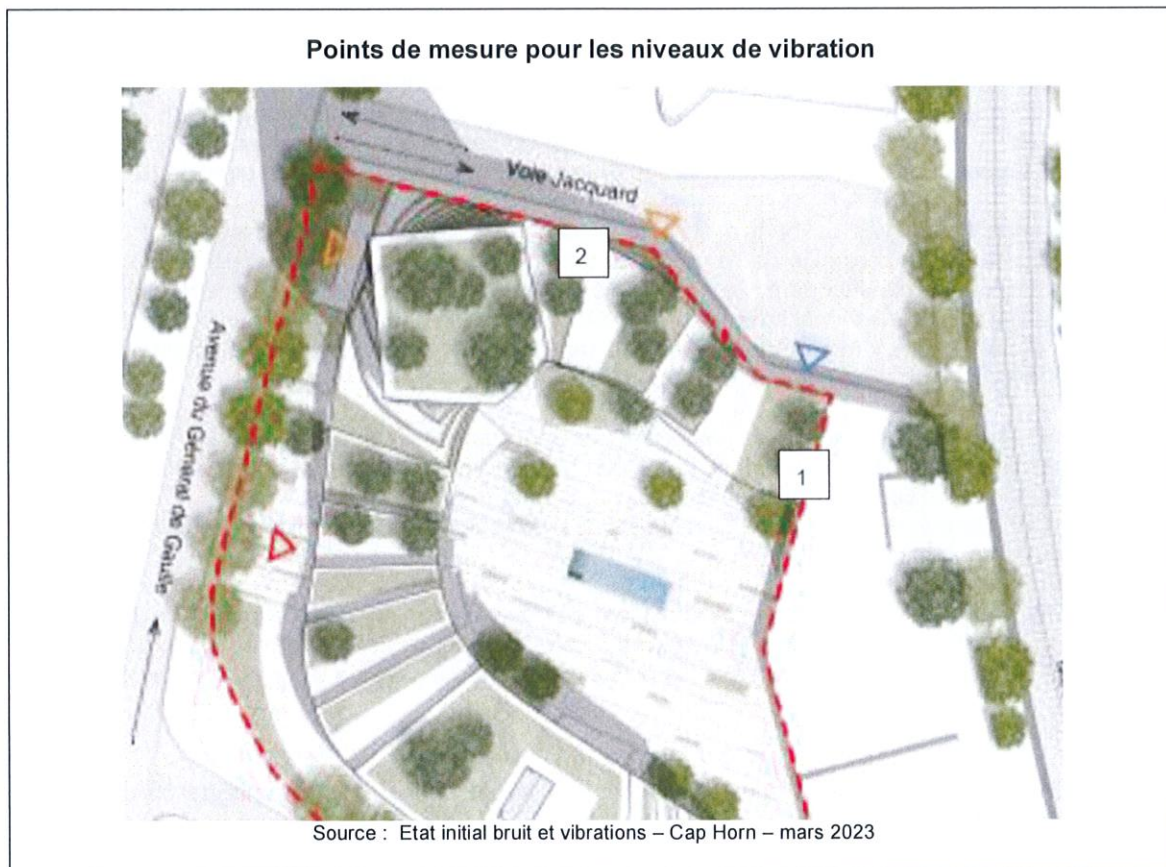
Il est donc ainsi proposé :

- Dans le cas d'un niveau maximum recherché à l'intérieur des logements de 35 dB (A), les caractéristiques d'isolement des façades à retenir pour le logement le plus exposé serait de 42 dB(A). Cela impliquera la mise en place de fenêtres dans les pièces principales ayant un indice d'affaiblissement d'environ 43 dB ainsi que le passage des entrées d'air obligatoirement traitées en maçonnerie.
- Dans le cas d'un niveau maximum recherché à l'intérieur des logements de 40 dB (A), les caractéristiques d'isolement des façades à retenir pour le logement le plus exposé serait de 37 dB(A). Cela impliquera la mise en place de fenêtres dans les pièces principales ayant un indice d'affaiblissement d'environ 38 dB, et peu de contraintes sur le choix des types d'entrées d'air.

Ces performances et ces solutions décrites seront à mettre en œuvre sur les logements les plus exposés, au plus proche de la voie ferrée. Pour les autres logements, les performances des matériaux nécessaires à mettre en œuvre pour les façades et les entrées d'air diminueront en fonction de l'éloignement par rapport à la voie ferrée, et aux effets de masque.

Par ailleurs, une étude vibratoire a également été réalisée en mars 2023. Les mesures ont été réalisées en deux points :

- Le point (1) au niveau de la zone du bâtiment logement la plus proche de la ligne de métro 8.
- Le point (2) sur une zone du bâtiment de logement plus en retrait par rapport à la voie ferrée.



Pour le point 1, suite aux mesures réalisées sur site, en combinant les niveaux de vibration et les niveaux de bruit aérien relevés (dans le cas d'un indice fractil L1), les niveaux résultants dans les logements les plus proches de la voie ferrée (point 1), seraient de l'ordre de 45,6 dB(A) (lors du passage du métro)

Pour le point 2, suite aux mesures réalisées, après analyse des valeurs de vibration relevées, les niveaux de bruit résultants des vibrations dans les logements de cette zone, serait de l'ordre de 36,7 dB(A) (lors du passage du métro).

Au regard des conclusions de cette étude, des dispositions vibratoires seront mises en place pour réduire, compenser et atténuer les nuisances générées.

Niveau d'enjeu sur les nuisances sonores et vibratoires	
A l'échelle du P.L.U.	A l'échelle du secteur affecté par la modification du P.L.U.
Fort	Fort

Les sites pollués

Selon la base de données BASIAS¹, la commune compte 102 entreprises répertoriées, dont 51 ne sont plus en activité. Ces activités sont disséminées sur le territoire communal. Il n'existe sur la commune aucun site pollué référencé selon la base de données BASOL².

Aucun site BASIAS est localisé sur le site de projet.

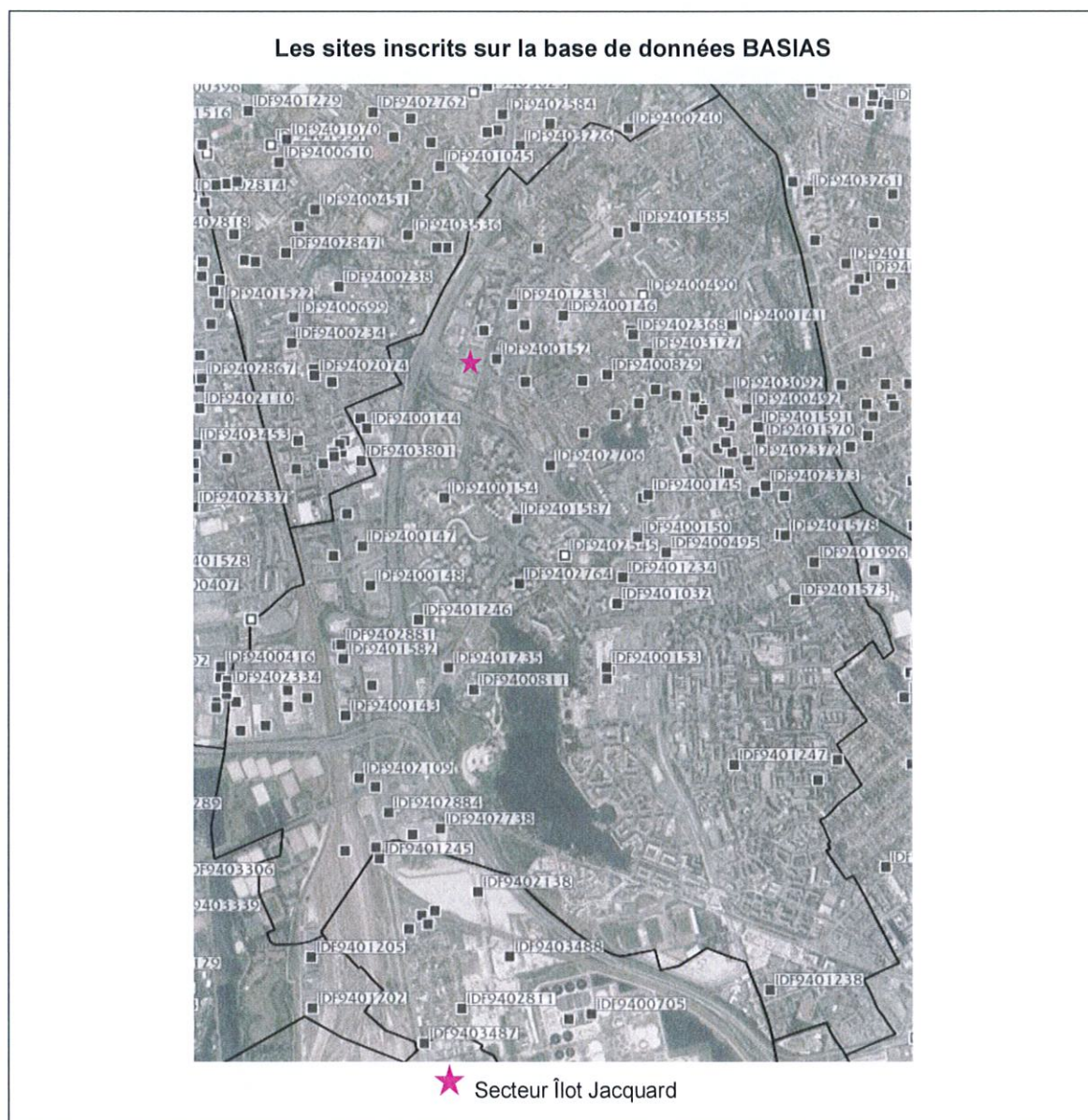
Néanmoins, des investigations de terrain ont été menées sur le site de projet afin de caractériser la pollution des milieux et d'identifier les potentielles sensibilités vis-à-vis des usages futurs ou des travaux de terrassement. Les résultats ont permis de retenir :

- des anomalies en métaux lourds, dans les terrains superficiels et profonds du site jusqu'à 5 m de profondeur minimum, au droit des espaces extérieurs actuels et à proximité des cuves enterrées ;
- des concentrations notables en substances volatiles (HAP volatils et COHV) et semi-volatiles (HCTC12-C16), dans les terrains profonds du site jusqu'à 5 m de profondeur minimum, au droit des espaces extérieurs actuels et à proximité des cuves enterrées ;
- l'absence de concentrations notables en PCB, HAP, HCT (dont les volatils) et BTEX, dans les terrains superficiels et profonds du site jusqu'à 5 m de profondeur minimum, au droit des espaces extérieurs actuels (les légères teneurs en PCB, HAP et HCT ne sont pas retenues au regard des concentrations mesurées) ;
- des anomalies en antimoine sur éluât (sondages T2 et T3) et/ou sulfates et fraction soluble (sondages T2, T3, T4, T8, T10, T11 et T12), à différentes hauteurs entre 0 et 3 m de profondeur, vis-à-vis des critères de l'arrêté du 12 décembre 2014 fixant les conditions d'acceptation des terres dans les Installations de Stockage de Déchets Inertes (ISDI).

Niveau d'enjeu sur les pollutions des sols	
A l'échelle du P.L.U.	A l'échelle du secteur affecté par la modification du P.L.U.
Modéré	Fort

¹ Inventaire du Ministère de l'Ecologie concernant les sites industriels et d'activités de service anciens ou actuels ayant eu une activité potentiellement polluante

² Base de données sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif, disponible sur le site du Ministère en charge de l'environnement



La pollution de l'air

Les émissions de polluants pour la commune proviennent essentiellement du trafic routier et du secteur résidentiel et tertiaire pour les émissions d'oxydes d'azote (NOx). En effet, le secteur du trafic routier représente plus de 55% des émissions de NOx, soit 11% de plus qu'à l'échelle du département. Ce secteur est également un émetteur significatif de particules avec environ 47% des émissions de PM₁₀ et 50% des émissions de PM_{2,5}, soit environ 1% de plus qu'à l'échelle du Val-de-Marne. Le secteur résidentiel/tertiaire est quant à lui le deuxième secteur le plus émetteur de NOx à Créteil (environ 25%).

Une campagne de mesure in-situ s'est déroulée du 10 au 24 mai 2022 et a concerné les quatre polluants ci-après. Les conclusions ci-après rendent compte de la qualité de l'air sur l'opération.

Pour le dioxyde d'azote, principal traceur des émissions du trafic routier, les concentrations les plus fortes mesurées sont logiquement relevées, au regard de l'influence que le trafic routier a sur ce polluant, au niveau des points situés à proximité d'axes routiers structurants : Avenue du Général de Gaulle et bretelle de sortie de la RD1. D'après les données disponibles d'Airparif, le respect de la

valeur limite en moyenne annuelle sur la zone d'aménagement du projet, dont la construction des bâtiments est prévue en retrait des axes routiers, est très probable. En effet, les niveaux mesurés à proximité des axes routiers décroissent au fur et à mesure de l'éloignement à ces derniers.

S'agissant des particules PM₁₀, la valeur limite fixée à 50 µg/m³ en moyenne journalière a été respectée durant la campagne de mesure. Au regard des résultats et des données issues du réseau pérenne d'Airparif, il est très probable que la valeur limite annuelle de 40 µg/m³ en PM₁₀ en moyenne annuelle est respectée sur le point 5.

S'agissant des particules PM_{2,5}, il est très probable que la valeur limite annuelle est également respectée.

S'agissant du benzène, la comparaison avec les valeurs limites établies sur une année complète n'est qu'indicative pour la concentration relevée sur la zone d'étude puisque la durée de mesure est restreinte. Toutefois, sur la période, le point de mesure présente une concentration faible, bien en deçà de la valeur limite annuelle et de l'objectif de qualité en vigueur, soit respectivement 5 µg/m³ et 2 µg/m³.

Au regard des données du réseau Airparif, il est certain que la valeur limite annuelle et l'objectif de qualité annuel en benzène sont respectés sur la zone du projet.

Par ailleurs, cette étude a conclu que le développement du projet conduira à une faible augmentation des coûts collectifs liés à la pollution de l'air et à l'effet de serre de +0,26 % par rapport au scénario de référence.

Niveau d'enjeu sur la pollution de l'air	
A l'échelle du P.L.U.	A l'échelle du secteur affecté par la modification du P.L.U.
Modéré	Modéré

Thème environnemental : Risques naturels Incidences environnementales et ERC		
Incidence sur l'environnement	Niveau d'incidence	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
Exposition des nouveaux habitants, actifs et usagers aux risques naturels liés aux risques d'inondation (fréquence ou intensité), aux retraits gonflement des argiles, ...	Notable	Les études géotechniques menées pour la construction des bâtiments garantiront la prise en compte de normes de construction adaptées et l'anticipation de phénomènes extrêmes : les bâtiments seront ainsi adaptés à la portance du sol (risque retrait gonflement, mouvements de terrain, ...), à la présence de la nappe (risque inondation, phénomène de gel/dégel, ...), aux phénomènes de vents extrêmes.
Exposition des nouveaux habitants, actifs et usagers aux risques d'inondation, le site étant situé en zone bleue du PPRI	Notable	Application du règlement du PPRI qui prescrit dans la zone bleue l'interdiction de sous-sol autre que le stationnement, la surélévation du niveau habitable au-dessus de la cote de la crue cinquantennale augmentée de 0,20 m, ...
Exposition des nouveaux habitants, actifs et usagers aux risques d'inondation par remontée de nappe	Notable	La mise en place d'un suivi piézométrique permettra de localiser la nappe et de caractériser les dispositifs nécessaires : un dispositif d'étanchéité sera mis en œuvre pour les niveaux souterrains qui intercepteront la nappe. De plus, la dalle basse du sous-sol et les éléments de gros-œuvre impactés seront dimensionnés pour reprendre les effets de sous pressions de l'eau le cas échéant.
Exposition des nouveaux habitants, actifs et usagers aux risques de mouvements de terrain, le site étant situé en zone faiblement exposée (B3)	Notable	Application du règlement du PPRMT qui prescrit dans la zone B3 la réalisation d'une étude définissant les dispositions constructives pour toutes nouvelles constructions

Thème environnemental : Nuisances sonores et vibratoires		
Incidences environnementales et ERC		
Incidence sur l'environnement	Niveau d'incidence	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
Exposition des nouveaux habitants, actifs et usagers aux bruits liés aux infrastructures routières et à proximité	Notable	<p>Mettre en œuvre les dispositions constructives nécessaires au confort acoustique dans les bâtiments et espaces extérieurs au vu des nuisances sonores constatées.</p> <p>Pour le confort acoustique extérieur, les mesures porteront sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La végétalisation des espaces extérieurs permettra dans une certaine mesure de réduire la perception des niveaux sonores pour les usagers. - Les matériaux utilisés en façade ou pour les revêtements extérieurs pourra permettre d'atténuer la réverbération. <p>Pour le confort acoustique intérieur, il est prévu :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour chaque partie du projet, la mise en œuvre de procédés constructifs et de vitrages permettant d'atteindre les niveaux d'affaiblissement acoustiques de façades adaptés aux contraintes extérieures et aux objectifs visés (qu'ils soient réglementaires ou liés aux certifications visées). - dans le cas des bâtiments de logement, ces niveaux sont définis par l'Arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'Arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit. - plus largement, il s'agira d'assurer par le choix des matériaux ou procédés constructifs que chaque occupant bénéficiera d'un niveau de confort acoustique adapté. Par ailleurs, les niveaux de performances acoustiques définis par les différentes certifications ou labels visés par les porteurs de projet seront atteints suivant les projets, allant au-delà des exigences réglementaires : HQE Bâtiment Durable, OSOZ, BREEAM, ...
Exposition éventuelle des nouveaux habitants, actifs et usagers aux vibrations liées à la ligne n°8 de métro	Notable	Mettre en place des dispositions vibratoires pour réduire, compenser et atténuer les nuisances générées.

Thème environnemental : Pollution des sols Incidences environnementales et ERC		
Incidence sur l'environnement	Niveau d'incidence	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
Exposition des nouveaux habitants à une pollution des sols : les métaux lourds mises en évidence dans les sols, au droit des espaces paysagers, présentent un risque potentiel, entre autres, dans le cas de contacts cutanés, d'ingestion de sol ou d'inhalation de poussières	Notable	<p>Création d'un recouvrement en surface (terre végétale ou remblais d'apport sains sur une épaisseur minimale de 30 cm au droit des espaces paysagers, enrobés bitumineux au droit des voiries et dalle béton à la base des bâtiments) avec filet avertisseur à la base, permettra de s'affranchir de ce type de risques sanitaires.</p> <p>Réalisation d'investigations complémentaires sur les gaz des sols, le cas échéant, d'un plan de gestion ayant pour objectif de définir les modalités de réhabilitation et d'aménagement d'un site pollué (comprenant une EQRS).</p>

Thème environnemental : Pollution de l'air		
Incidences environnementales et ERC		
Incidence sur l'environnement	Niveau d'incidence	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
Renforcement de l'effet d'îlot de chaleur urbain	Notable	<p>La volumétrie et les choix architecturaux seront pensés suivant un principe bioclimatique qui s'adapte aux conditions climatiques afin notamment de maîtriser les apports naturels (ensoleillement) et de prévoir le cas échéant des dispositifs passifs pour occulter ou créer des phénomènes d'ombres.</p> <p>Les exigences des certifications et normes applicables seront prises en compte concernant les niveaux de confort à atteindre dans les espaces intérieurs (thermique, visuel, qualité de l'air intérieur, ...).</p> <p>Les espaces extérieurs du projet intégreront de nombreuses surfaces plantées permettant d'améliorer le confort au vent et de créer des espaces de fraîcheur en complément des ombres du bâti. La plantation intense d'arbres dans les strates basse et haute permettra de générer un îlot de fraîcheur en été.</p> <p>Les aménagements projetés pour l'opération intègrent des espaces végétalisés / semi-perméables au sol comme en toitures afin de participer à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur, de limiter le phénomène de ruissellement pluvial au profit d'une infiltration partielle</p>
Une augmentation des émissions de GES du fait des nouveaux logements, bureaux et commerces sur le site	Notable	<p>Les performances énergétiques des constructions et leur impact carbone seront largement réduits et maîtrisés conformément aux attentes de la RE2020 : architecture bioclimatique, choix d'une isolation performante, raccordement au réseau de chaleur, rafraîchissement par géothermie, ...</p> <p>Pour limiter la consommation énergétique, le projet prévoit le raccordement au réseau de chauffage urbain de la commune.</p>

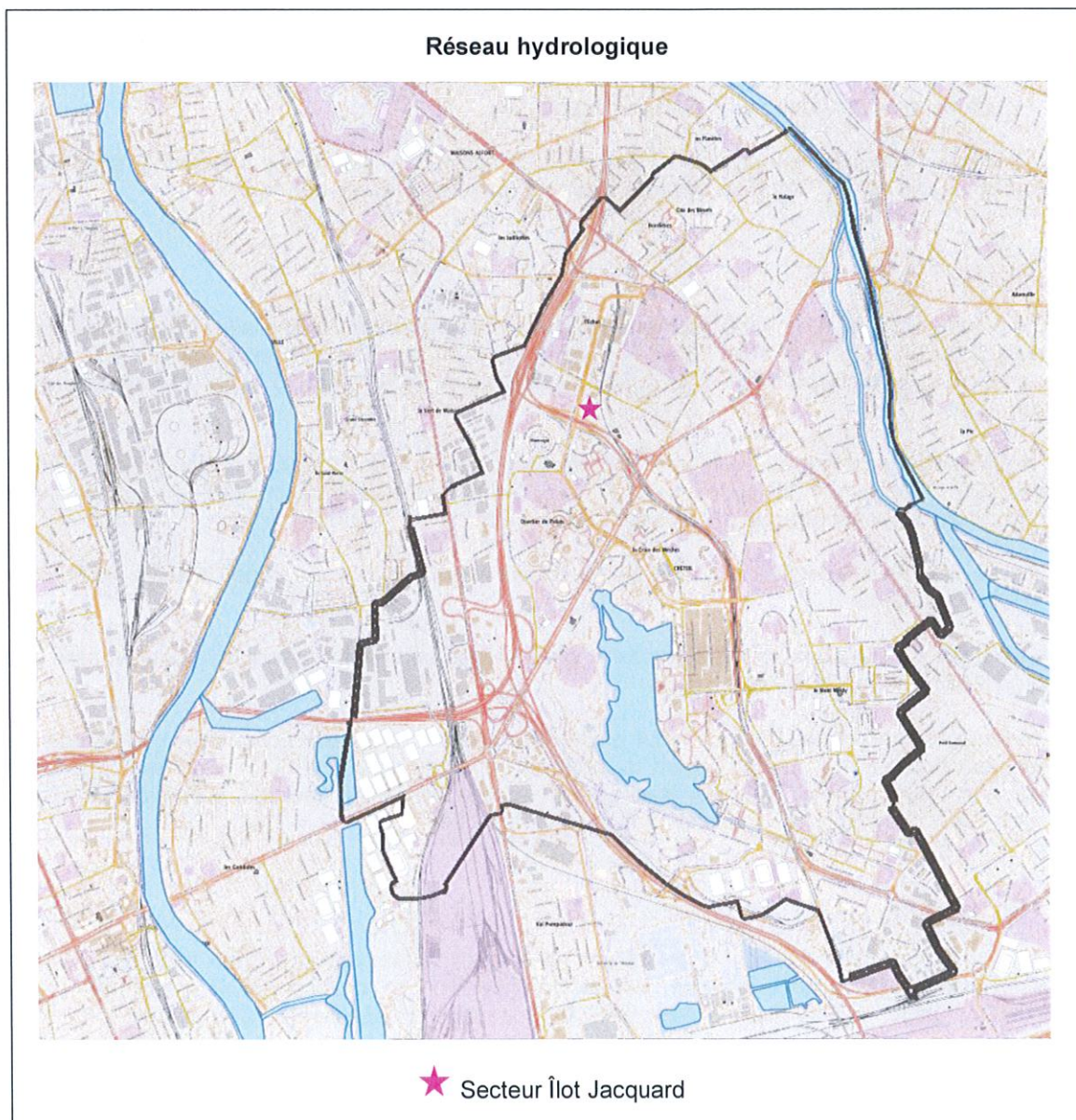
<p>Une augmentation de la pollution de l'air suite à l'augmentation du trafic local pour les déplacements domicile/travail</p>	<p>Notable</p>	<p>Les déplacements alternatifs à l'automobile seront facilités par la présence de transports en commun structurants (en particulier la gare GPE qui s'implante à proximité) et le déploiement de dispositifs facilitant la pratique du vélo ou l'usage de véhicules électriques pour les usagers.</p> <p>Afin de faciliter la mobilité électrique, l'opération respecte un objectif de 50% de la quantité totale de places avec possibilité de recharge.</p> <p>Le projet prévoit la création d'un local vélo dont l'emplacement n'est pas défini à ce qui répondra aux exigences réglementaires et aux certifications visées (BREEAM, HQE, Ozmoz, ...) en termes de capacité et de qualité d'aménagement (accessibilité, type de racks, sécurisation, ...). Conformément aux attentes des différents labels et certifications visés pour le projet tertiaire, il sera prévu des espaces de vestiaires et des douches pour les utilisateurs.</p> <p>L'opération prévoit également des points de recharges pour les mobilités douces (vélos, trottinettes).</p> <p>La forme urbaine créée par le projet favorise la circulation d'air ainsi que la dispersion des polluants, et contribue à la réduction des particules en suspension et autres polluants (dioxyde de soufre, dioxyde d'azote, ...).</p> <p>Les toitures végétales captent les particules fines et la végétation maintenue en bordure de route capte une partie des émissions liées à la circulation routière.</p> <p>Afin de préserver les occupants des bâtiments du projet, les menuiseries mises en place et les systèmes de ventilation installés permettront de garantir une bonne qualité d'air intérieur (étanchéité, filtration, taux de renouvellement d'air, ...)</p>
--	----------------	--

➤ **L'eau et les déchets**

Le réseau hydrographique

La commune est longée par la Marne sur sa partie Nord-est. Elle se situe dans le bassin versant de la Seine-Normandie et plus précisément dans la masse d'eau Marne Aval (UH-IF6).

La Seine est située à plus de 1,7 km à l'Ouest du site de projet, ainsi qu'à plus de 1,7 km de La Marne à l'Est. Quant au lac de Créteil, il est situé à plus de 1,2 km au Sud du site.



Les eaux souterraines

La commune est concernée par :

- La nappe alluviale de la Seine, circulant dans les Alluvions Quaternaires, et dont le niveau varie principalement en fonction des précipitations, de son bassin d'alimentation et des ondes de crue de la Seine.
- La nappe des calcaires de Brie (Oligocène inférieur), superficielle, peu productive et de médiocre qualité. Elle présente des variations piézométriques très importantes.
- Les nappes de l'Eocène situées sous la nappe de Champigny. Ces nappes profondes n'ont pas de connexions hydrauliques avec les cours d'eau. Elles communiquent cependant en partie avec la Marne par drainance ascendante.

D'après les relevés piézométriques réalisés en 2021 sur le site, ces derniers indiquent la présence d'eaux souterraines à environ 5 m de profondeur par rapport au terrain naturel.

La ressource en eau

La commune est alimentée principalement par l'usine de Vigneux-sur-Seine ainsi que par les usines de Morsang-sur-Seine, de Viry-Châtillon et celles captant les eaux de la nappe de calcaire de Champigny, avec une prise d'eau dans la Seine à hauteur de 75% contre 15 % dans les nappes d'eau souterraines.

La compétence "eau" est assurée par l'Etablissement Public Territorial (EPT) Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA). Le service public de production, traitement et distribution de l'eau potable sur le territoire communal est délégué à la Lyonnaise des Eaux.

Le site de projet n'intercepte aucun captage souterrain pour l'alimentation en eau potable ni périmètre de protection associé.

Les emprises du site étant déjà construites et situées dans un secteur fortement urbanisé, elles sont desservies par les réseaux d'eau potable.

La réalisation d'un programme immobilier mixte (logements – bureaux – commerces) augmentera la consommation d'eau potable au regard du programme prévu (environ 100 logements, 8 500 m² de bureaux et 1 000 m² de commerces. Mais ces enveloppes sont à titre indicatif, elles peuvent évoluer au fil de l'avancée du projet en fonction des options retenues).

L'assainissement

Créteil se situe dans la zone de collecte des eaux usées du syndicat interdépartemental d'assainissement de l'agglomération parisienne (SIAAP), et plus particulièrement de l'usine d'épuration "Seine amont" située à Valenton. Elle présente une capacité de traitement de 600 000 m³ d'eau/jour, extensible par temps de pluie à 1 500 000 m³, grâce à son unité de "clarifloculation" qui débarrasse en accéléré les eaux de leurs plus gros polluants.

Le réseau d'assainissement de la commune est très majoritairement de type séparatif. Il comprend un réseau départemental et un réseau communal géré par l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir qui détient depuis 2016 la compétence "assainissement".

Les emprises du site étant déjà construites et situées dans un secteur fortement urbanisé, elles sont desservies par les réseaux pluviales et usées.

La réalisation d'un programme immobilier mixte augmentera les rejets d'eaux usées au regard du programme prévu.

Les eaux usées et les eaux pluviales seront gérées sur l'unité foncière dans le respect de l'article UA.4 et des différents règlements d'assainissement en vigueur qui s'appliquent sur le territoire communal.

A noter qu'au regard du zonage départemental d'assainissement, le site est à cheval entre la zone jaune et la zone orange. L'infiltration a priori est envisageable en surface, mais il existe des incertitudes pour l'infiltration en profondeur moyenne. Des études complémentaires seront nécessaires.

Les déchets

C'est l'Etablissement Public Territorial (EPT) Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) qui a en charge la gestion des déchets.

Sur la commune, les ordures ménagères, les emballages recyclables et le verre sont collectés en porte-à-porte plusieurs fois par semaine (respectivement 3 fois, 2 fois et 1 fois). Les encombrants ménagers sont collectés en porte-à-porte une fois par mois. Le calendrier des collectes mis en place par GPSEA est disponible par commune sur leur site internet.

La réalisation d'un programme immobilier mixte augmentera la production de déchets au regard du programme prévu.

Niveau d'enjeu sur l'eau et les déchets	
A l'échelle du P.L.U.	A l'échelle du secteur affecté par la modification du P.L.U.
Faible	Faible

Thème environnemental : Eau et déchets		
Incidences environnementales et ERC		
Incidence sur l'environnement	Niveau d'incidence	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
Une augmentation des eaux de ruissellement et une pression supplémentaire sur le réseau d'eaux pluviales du fait des nouvelles constructions	Notable	<p>Le projet prévoit la création d'espaces plantés participant à la gestion des eaux pluviales avant que celles-ci soient collectées et rejetées au réseau conformément aux dispositions du règlement applicable.</p> <p>Les aménagements projetés pour l'opération intégreront des espaces végétalisés / semi-perméables au sol comme en toitures afin de limiter le phénomène de ruissellement pluvial au profit d'une infiltration partielle.</p> <p>La gestion des eaux pluviales se fera en se rapprochant le plus possible du cycle naturel de l'eau</p>

		<p>La topologie du site sera établie de manière à rediriger une partie des eaux de pluies tombant sur la dalle du rez-de-chaussée vers les espaces de pleine terre. Les besoins d'arrosages seront ainsi réduits sur ces espaces.</p> <p>La conception des systèmes de gestion des eaux pluviales tiendra compte de phénomènes pluvieux extrêmes pour le dimensionnement et le type de système.</p>
<p>Une pression supplémentaire sur les réseaux d'eau potable et d'eaux usées du fait de l'arrivée d'une nouvelle population (employés, habitants, usagers, ...)</p>	<p>Notable</p>	<p>La mise en place de systèmes hydro-économiques permettra de limiter l'impact sur la ressource en eau : des équipements qui réduisent les consommations (urinoirs sans eau, limiteur de débit ou mousseur sur les mitigeurs de sanitaires) ainsi que des dispositifs de suivi et de contrôle (détection de fuite, compteurs reliés à une GTB, électrovannes reliées à de la détection de présence, ...).</p> <p>La mise en place de systèmes de récupération d'EP sera envisagée pour certains usages afin de limiter les consommations en eau potable.</p> <p>En complément, la palette paysagère prévoira des espèces de plantes qui ne nécessitent peu voire pas d'eau hormis les précipitations locales dans les espaces verts.</p>
<p>Une augmentation des déchets du fait de l'arrivée d'une nouvelle population (employés, habitants, usagers, ...)</p>	<p>Notable</p>	<p>Le projet sera desservi par la voie Jacquard, les services de collecte seront sollicités pour assurer l'intégration du site dans le circuit de collecte.</p> <p>Les différents espaces intégreront des locaux déchets dimensionnés en fonction de l'occupation des bâtiments, localisés de manière à faciliter l'enlèvement des déchets par les services de la ville, et équipés de bennes/siphons/points d'eau permettant leur bon fonctionnement et entretien.</p> <p>Les mêmes principes de tri seront appliqués dans les nouveaux bâtiments que dans le reste du territoire.</p>

3.5 : Critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application de la modification du P.L.U.

Cette partie consiste à présenter les indicateurs de suivi permettant d'évaluer la mise en œuvre du projet.

Orientations et objectifs	Critères et indicateurs de suivi
Diversifier l'offre de logements	<p>Nombre total de logements créés (logements livrés, ayant fait l'objet de déclaration d'achèvement de travaux)</p> <p>Répartition des logements créés par types</p> <p>Rapport avec les objectifs du P.L.U., du SRHH et du futur PMHH</p>
Développer une offre de bureaux, de services et de commerces	<p>Nombre de commerces et services créés</p> <p>Répartition des types de commerces et services</p> <p>Surface de bureaux réalisée</p> <p>Nombre d'emplois créés sur le site</p>
<p>Favoriser la qualité environnementale des constructions</p> <p>Limiter la consommation d'énergie et assurer une gestion économe de l'eau par des dispositions particulières en termes d'isolation et d'inertie des bâtiments</p>	<p>Vérification du respect de l'application des normes de la RT 2020 et des labels (HQE, BREEAM et OZMOZ) pour assurer l'exemplarité de l'opération</p> <p>Analyser l'évolution de la consommation énergétique</p> <p>Identifier la part des énergies renouvelables dans la consommation énergétique</p> <p>Vérification du respect des articles UA.4 concernant les obligations en matière d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales</p> <p>Vérification du respect de l'article UA.11 concernant l'aspect extérieur</p> <p>Suivre l'évolution de la qualité de l'eau et de l'air</p> <p>Suivre l'évolution de la consommation de l'eau</p>
Aménager des espaces végétalisés au sein de l'opération	<p>Vérification du respect de l'article UA 13 et du plan masse n°21</p> <p>Vérifier le ratio m²/habitant d'espaces verts</p> <p>Nombre de spécimens plantés sur le site</p> <p>Suivre l'évolution du couvert végétal et des îlots de fraîcheur</p>
Organiser le stationnement	<p>Nombre de places de stationnement publiques et privées réalisées</p> <p>Nombre et localisation des bornes électriques accessibles</p> <p>Nombre de places de stationnement vélos réalisées</p>
Prendre en compte les risques et nuisances qui grèvent le site	<p>Vérification de la mise en place d'aménagements spécifiques pour limiter les risques et les nuisances</p> <p>Vérification du respect de l'application du PPRI et du PPRMT</p>

3.6 : Résumé non technique

Préambule :

La Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 a instauré le principe d'une évaluation environnementale des documents d'urbanisme et par conséquent des Plans Locaux d'Urbanisme. La loi du 7 décembre 2020 a modifié le régime de l'évaluation environnementale des P.L.U. et a étendu le champ de la concertation obligatoire à toutes les procédures de P.L.U.

Le territoire de Créteil ne possédant pas de site Natura 2000, la commune n'est pas soumise obligatoirement à une évaluation environnementale telle que définie à l'article L.104-2 et suivants du Code de l'Urbanisme. Toutefois, la commune a souhaité, elle-même, réaliser une évaluation environnementale du projet de modification du P.L.U. au regard du principal objectif de cette modification qui est de permettre l'aménagement de l'îlot Jacquard dans le quartier de l'Échât pour y créer un projet immobilier mixte regroupant du logement, des espaces de bureaux et des commerces/services.

Ainsi, toutes les évolutions du P.L.U. ne sont pas développées dans cette partie car certaines d'entre elles n'engendrent pas d'incidence négative sur l'environnement et la santé humaine. C'est le cas pour :

- La modification du plan masse n°17.
- La mise à jour des plans d'alignement.
- La limitation des hauteurs le long des rues de Belle-Vue et de la Pomme.

Cette évaluation s'organise autour des parties suivantes :

- ✓ L'articulation du P.L.U. avec les documents avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte.
- ✓ L'analyse des perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre de la modification du P.L.U.
- ✓ L'analyse des incidences des orientations du P.L.U. sur l'environnement et les mesures envisagées.
- ✓ La justification des choix retenus au regard des objectifs de protection de l'environnement et les raisons qui justifient les choix opérés.
- ✓ La description et l'évaluation des incidences du projet sur l'environnement et les mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables de sa mise en œuvre sur l'environnement.
- ✓ Les critères, les indicateurs et les modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application de la modification du P.L.U.

L'évaluation environnementale de cette procédure de modification du P.L.U. s'est appuyée sur plusieurs documents :

- l'étude d'impact du projet Arbre de vie portée par B&C France et réalisée par Diagobat environnement datant de juillet 2022 ;
- un ensemble d'études techniques – géotechnique, écologique, pollution des sols, circulation, acoustique, qualité de l'air - réalisées dans le cadre du projet Arbre de vie et qui s'inscrivent dans le cadre de l'étude d'impact globale du projet.

1. L'articulation du P.L.U. avec les documents avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte

Cette partie expose comment le projet sur l'îlot Jacquard est compatible et s'inscrit dans les objectifs des documents supracommunaux suivants :

- Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France - S.D.R.I.F.
- Le Schéma Régional de l'Hébergement et de l'Habitation - S.R.H.H.
- Le Schéma Régional Climat Air Energie de la Région Île-de-France - S.R.C.A.E.
- Le Plan Climat Air Énergie Territorial de GPSEA - P.C.A.E.T.-
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la Région Île-de-France - S.R.C.E.
- Le Plan de Déplacements Urbains de la Région Île-de-France - P.D.U.I.F.
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux - S.D.A.G.E.
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Marne Confluence - S.A.G.E.
- Le P.P.R.I. des vallées de la Seine et de la Marne.
- Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation du bassin Seine Normandie 2022-2027.

Il en ressort une compatibilité entre les orientations et les objectifs du projet et les documents cités ci-dessus.

2. L'analyse des perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement et les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre de la modification du P.L.U.

Dans cette partie ont été analysées les caractéristiques du site de projet puis les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement du site, liées au projet.

Les caractéristiques du site de projet sont les suivantes :

- Un site au sein du quartier de l'Échât, situé au Nord-Ouest de la commune. Il se situe à la jonction entre un vaste ensemble d'enseignement et d'activités comprenant plusieurs collèges et bâtiments d'enseignement supérieurs (Université Paris-Est, Faculté de Droit et EPISEN) mais également un tissu résidentiel (collectif et individuel) situé à l'Ouest du site de part et d'autre de la RD 1.
- Un site délimité par l'avenue du Général de Gaulle à l'Est, la RD1 au Sud et la voie Jacquard au Nord.
- Un site d'une superficie d'environ 0,94 hectare est occupé par des bâtiments d'activités désaffectés et des véhicules au Sud du site.

Les perspectives d'évolution du site sont les suivantes :

- une importante densification du site avec la réalisation d'un programme immobilier mixte comprenant une partie « tour » dédiée aux logements sur environ 7 200 m² et une partie socle, appelée « patio » avec environ 8 500 m² de bureaux et environ 1 000 m² de commerces. Ces enveloppes sont à titre indicatif, elles peuvent évoluer au fil de l'avancée du projet en fonction des options retenues ;

- une meilleure perméabilité du sol grâce à la réalisation d'espaces verts sur un site dont la perméabilité est actuellement moyenne à faible ;
- une valorisation paysagère du site, via une végétalisation abondante du bâti : mise en place de façades et toitures végétalisées, traitement des espaces extérieurs par l'insertion du végétal ;
- une métamorphose du paysage urbain via la création d'un projet immobilier végétalisé avec une tour signal ;
- l'augmentation du flux de véhicules motorisés liée à l'arrivée de nouveaux habitants et d'actifs sur le site ;
- l'augmentation de la consommation d'eau potable, du rejet d'eaux usées et de la production de déchets liée à l'arrivée de nouveaux habitants et d'actifs sur le site ;
- l'augmentation de la consommation d'eau et d'énergie liée à l'arrivée de nouveaux habitants et d'actifs sur le site et à l'éclairage du site.

3. La justification des choix retenus pour établir le projet de modification au regard des objectifs de protection de l'environnement et les raisons qui justifient les choix opérés

Les principes d'aménagements du projet apportent des éléments de réponse aux objectifs de protection de l'environnement suivants :

- la lutte contre l'artificialisation des sols (objectif des lois Grenelle 1 et 2) ;
- la qualité de l'air et de l'atmosphère et le changement climatique (objectif de la loi programme national de lutte contre le changement climatique, de la loi portant création d'un observatoire national sur les effets du réchauffement climatique et du SRCAE) ;
- la diversité de la biodiversité (objectif des lois Grenelle 1 et 2, de la stratégie nationale pour la biodiversité (SNB) 2011-2020, des orientations nationales pour la préservation et la remise en état des continuités écologiques et du SRCE, ...) ;
- la gestion de la qualité des eaux et de la ressource (objectif de la loi sur l'eau, des lois Grenelle 1 et 2, du SAGE Marne Confluence) ;
- la prévention des nuisances acoustiques (objectif des Cartes de Bruit Stratégiques) ;
- la maîtrise de la demande d'énergie (objectifs des lois Grenelle 1 et 2 et des Plans d'actions Climat).

L'aménagement encadré par les documents d'urbanisme doit permettre de valoriser la physionomie d'un territoire ou d'un secteur, générant ainsi un impact positif sur le cadre de vie des habitants en organisant de manière harmonieuse le développement urbain. C'est avec cet objectif que Créteil a souhaité réaliser une modification de son Plan Local d'Urbanisme.

Le projet prévoit l'implantation d'un programme mixte (bureaux commerces et logements) sur un terrain d'assiette de 9 490 m² et la réalisation d'un parking souterrain dédié aux employés des bureaux, des commerces ainsi qu'aux habitants des logements.

Le porteur de projet prévoit la réalisation d'un programme immobilier mixte comprenant une partie « tour » dédiée aux logements sur environ 7 200 m² et une partie socle, appelée « patio » avec environ 8 500 m² de bureaux et environ 1 000 m² de commerces. Ces enveloppes sont à titre indicatif, elles peuvent évoluer au fil de l'avancée du projet, en fonction des options retenues.

Pour un signal fort, l'immeuble d'habitation sera en forme de prisme carrée droit et s'élèvera en direction du ciel. C'est grâce au jeu des terrasses, qui habilleront le bâtiment dans toute sa hauteur, qu'apparaîtra un effet de torsion. Chacun des appartements disposera d'une grande terrasse végétalisée, conférant à la tour l'aspect d'arbre.

Si la tour symbolise l'arbre, le socle, conçu comme un prolongement de la nature, est destiné à être un carrefour convivial. En effet, l'idée est de créer une vie de quartier avec l'installation de commerces de proximité, de cafés, de restaurants et des bureaux. Cette multiplicité des usages permettra de créer un lien social et intergénérationnel fort.

A noter que la ligne directrice de l'opération repose sur une végétalisation abondante du bâti : mise en place de façades et toitures végétalisées, traitement des espaces extérieurs par l'insertion du végétal, ...

Cette végétation vient habiller une volumétrie travaillée en épannelage, avec des variations de niveaux et des mouvements de façades facilitant l'insertion du projet dans son environnement, maximisant les vues depuis les espaces intérieurs, multipliant les espaces de détente en toiture, ...

La présente modification vise donc à encadrer et accompagner l'évolution de ce site à travers la réalisation d'un plan masse.

4. La description et l'évaluation des incidences du projet sur l'environnement et les mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables de sa mise en œuvre sur l'environnement

Cette analyse est réalisée en étudiant un ensemble de thématiques à deux échelles : celle de la commune puis au niveau du site du projet (en zone UAb) situé dans le quartier de l'Échât le long de l'avenue du Général de Gaulle et la voie Jacquard où un plan masse n°21 intitulé « Îlot Jacquard » a été créé.

Les thématiques développées concernent :

- La consommation d'espace naturel et l'étalement urbain.
- Le milieu physique.
- Le paysage et le patrimoine.
- Les milieux naturels et la biodiversité.
- Les risques naturels et technologiques.
- Les nuisances et pollutions.
- L'eau et les déchets.

Le niveau d'enjeu de chaque composante environnementale est caractérisé selon le classement suivant :

Niveau d'enjeu
Nul
Faible
Modéré
Fort

Concernant les incidences probables sur l'environnement des modifications envisagées pour chaque thème étudié, sont caractérisées selon le classement suivant :

Niveau d'incidences environnementales	
Sans objet	Absence d'incidence sur le document d'urbanisme Aucune mesure ERC n'est nécessaire
Notable	Incidence négative nécessitant la mise en place de mesures ERC*
Positive	Incidence positive. Aucune mesure ERC est à mettre en place

* ERC : Eviter - Réduire – Compenser

Concernant le site de projet, les impacts sur l'environnement sont les suivants :

➤ **Sur la consommation d'espace naturel et l'étalement urbain**

Niveau d'enjeu sur la consommation d'espace naturel et l'étalement urbain	
A l'échelle du P.L.U.	A l'échelle du secteur affecté par la modification du P.L.U.
Nul	Nul

Thème environnemental : Consommation d'espace naturel et l'étalement urbain Incidences environnementales et ERC		
Incidence sur l'environnement	Niveau d'incidence	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
Absence d'incidence	Sans objet	Aucune mesure ERC nécessaire

➤ **Sur le milieu physique**

Niveau d'enjeu sur le milieu physique	
A l'échelle du P.L.U.	A l'échelle du secteur affecté par la modification du P.L.U.
Nul	Nul

Thème environnemental : Milieu physique Incidences environnementales et ERC		
Incidence sur l'environnement	Niveau d'incidence	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
Absence d'incidence	Sans objet	Aucune mesure ERC nécessaire

➤ Sur les paysages et le patrimoine

Niveau d'enjeu sur les paysages et le patrimoine	
A l'échelle du P.L.U.	A l'échelle du secteur affecté par la modification du P.L.U.
Modéré	Fort

Thème environnemental : Paysages et patrimoine Incidences environnementales et ERC		
Incidence sur l'environnement	Niveau d'incidence	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
<p>Une transformation radicale d'un site occupé par des bâtiments d'activités en un îlot urbain attractif et ouvert sur la ville.</p> <p>Une amélioration de l'aspect du site via une métamorphose paysagère offrant une image urbaine innovante.</p> <p>Une valorisation globale du paysage urbain.</p>	Positive	Aucune mesure ERC nécessaire

➤ Sur les milieux naturels et la biodiversité

Niveau d'enjeu sur les zones protégées réglementaires, les zones d'inventaires et les corridors écologiques	
A l'échelle du P.L.U.	A l'échelle du secteur affecté par la modification du P.L.U.
Faible	Nul

Niveau d'enjeu sur les zones humides	
A l'échelle du P.L.U.	A l'échelle du secteur affecté par la modification du P.L.U.
Modéré	Nul

Niveau d'enjeu sur les EBC	
A l'échelle du P.L.U.	A l'échelle du secteur affecté par la modification du P.L.U.
Faible	Nul

Niveau d'enjeu sur la faune et la flore	
A l'échelle du P.L.U.	A l'échelle du secteur affecté par la modification du P.L.U.
Modéré	Modéré

Thème environnemental : Milieux naturels et biodiversité		
Incidences environnementales et ERC		
Incidence sur l'environnement	Niveau d'incidence	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
<p>L'opération aura une incidence positive sur les milieux naturels. Il est prévu la création d'espaces éco-paysagers permettant l'intégration visuelle des constructions, mais ayant également vocation à améliorer la qualité écologique du site, et à offrir des espaces de vie qualitatifs aux usagers.</p> <p>Les aménagements sont fondés sur le principe de mosaïque d'habitats en réseau où alternent prairies, bosquets, haies champêtres, clairières, cordons boisés, jardins et pelouses. Les espaces de pleine terre, les jardins sur dalle intensifs et les toitures semi-intensives et extensives offrent un panel d'écosystèmes possibles. Les espaces plantés (jardins, cours, toitures et façades) seront majoritairement constitués d'espèces végétales indigènes du Bassin parisien, préférentiellement issues du label Végétal Local.</p>	Positive	Aucune mesure ERC nécessaire

<p>Absence totale d'utilisation de produits phytosanitaires et de tout produit polluant ou susceptible d'impacter négativement le milieu.</p> <p>Installation d'abris ou de gîtes artificiels pour la faune, notamment en façade avec des dispositifs adaptés.</p> <p>Création ou renaturation d'habitats et d'habitats favorables aux espèces cibles et à leur guildes.</p>		
<p>Une pollution lumineuse due à l'augmentation de l'éclairage public et celui des bâtiments</p>	<p>Notable</p>	<p>Les éclairages intérieurs des bureaux et autres locaux annexes seront éteints après la fin d'occupation.</p> <p>Les éclairages des commerces seront éteints au plus tard à 1 heure et seront rallumés à partir de 7 heures (ou une heure après/avant le début de l'activité si celle-ci s'exerce plus tard/tôt).</p> <p>Pour les éclairages extérieurs, il sera prévu des dispositifs de détection de présence et/ou un dispositif d'asservissement à l'éclairage naturel.</p> <p>Les lumières éclairant les espaces extérieurs (hors cheminements à sécuriser) seront éteintes au plus tard à 1 h du matin ou 1 h après la fermeture du site.</p> <p>L'éclairage des espaces communs du projet prendra en compte la hiérarchisation des espaces, en termes d'intensité et qualité de l'ambiance lumineuse.</p> <p>Le niveau d'éclairage sera de 10 lux maximum.</p> <p>Les enseignes lumineuses des commerces/services seront éteintes la nuit.</p> <p>En complément, il sera prévu d'agir sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le choix de la source lumineuse et sa qualité d'éclairage ; - Le réflecteur permettant d'agir sur l'orientation du flux lumineux ; - L'orientation du luminaire proprement dit ; - L'abaissement de puissance ; - L'appareillage.

➤ Sur les risques, les nuisances et les pollutions

Niveau d'enjeu sur les risques naturels	
A l'échelle du P.L.U.	A l'échelle du secteur affecté par la modification du P.L.U.
Fort	Fort

Niveau d'enjeu sur les risques technologiques	
A l'échelle du P.L.U.	A l'échelle du secteur affecté par la modification du P.L.U.
Modéré	Nul

Niveau d'enjeu sur les nuisances sonores et vibratoires	
A l'échelle du P.L.U.	A l'échelle du secteur affecté par la modification du P.L.U.
Fort	Fort

Niveau d'enjeu sur les pollutions des sols	
A l'échelle du P.L.U.	A l'échelle du secteur affecté par la modification du P.L.U.
Modéré	Fort

Niveau d'enjeu sur la pollution de l'air	
A l'échelle du P.L.U.	A l'échelle du secteur affecté par la modification du P.L.U.
Modéré	Modéré

Thème environnemental : Risques naturels Incidences environnementales et ERC		
Incidence sur l'environnement	Niveau d'incidence	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
Exposition des nouveaux habitants, actifs et usagers aux risques naturels liés aux risques d'inondation (fréquence ou intensité), aux retraits gonflement des argiles, ...	Notable	Les études géotechniques menées pour la construction des bâtiments garantiront la prise en compte de normes de construction adaptées et l'anticipation de phénomènes extrêmes : les bâtiments seront ainsi adaptés à la portance du sol (risque retrait gonflement, mouvements de terrain, ...), à la présence de la nappe (risque inondation, phénomène de gel/dégel, ...), aux phénomènes de vents extrêmes.
Exposition des nouveaux habitants, actifs et usagers aux risques d'inondation, le site étant situé en zone bleue du PPRI	Notable	Application du règlement du PPRI qui prescrit dans la zone bleue l'interdiction de sous-sol autre que le stationnement, la surélévation du niveau habitable au-dessus de la cote de la crue cinquantennale augmentée de 0,20 m, ...
Exposition des nouveaux habitants, actifs et usagers aux risques d'inondation par remontée de nappe	Notable	La mise en place d'un suivi piézométrique permettra de localiser la nappe et de caractériser les dispositifs nécessaires : un dispositif d'étanchéité sera mis en œuvre pour les niveaux souterrains qui intercepteront la nappe. De plus, la dalle basse du sous-sol et les éléments de gros-œuvre impactés seront dimensionnés pour reprendre les effets de sous pressions de l'eau le cas échéant.
Exposition des nouveaux habitants, actifs et usagers aux risques de mouvements de terrain, le site étant situé en zone faiblement exposée (B3)	Notable	Application du règlement du PPRMT qui prescrit dans la zone B3 la réalisation d'une étude définissant les dispositions constructives pour toutes nouvelles constructions

Thème environnemental : Nuisances sonores et vibratoires		
Incidences environnementales et ERC		
Incidence sur l'environnement	Niveau d'incidence	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
Exposition des nouveaux habitants, actifs et usagers aux bruits liés aux infrastructures routières et à proximité	Notable	<p>Mettre en œuvre les dispositions constructives nécessaires au confort acoustique dans les bâtiments et espaces extérieurs au vu des nuisances sonores constatées.</p> <p>Pour le confort acoustique extérieur, les mesures porteront sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La végétalisation des espaces extérieurs permettra dans une certaine mesure de réduire la perception des niveaux sonores pour les usagers. - Les matériaux utilisés en façade ou pour les revêtements extérieurs pourra permettre d'atténuer la réverbération. <p>Pour le confort acoustique intérieur, il est prévu :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour chaque partie du projet, la mise en œuvre de procédés constructifs et de vitrages permettant d'atteindre les niveaux d'affaiblissement acoustiques de façades adaptés aux contraintes extérieures et aux objectifs visés (qu'ils soient réglementaires ou liés aux certifications visées). - dans le cas des bâtiments de logement, ces niveaux sont définis par l'Arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'Arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit. - plus largement, il s'agira d'assurer par le choix des matériaux ou procédés constructifs que chaque occupant bénéficiera d'un niveau de confort acoustique adapté. Par ailleurs, les niveaux de performances acoustiques définis par les différentes certifications ou labels visés par les porteurs de projet seront atteints suivant les projets, allant au-delà des exigences réglementaires : HQE Bâtiment Durable, OSOZ, BREEAM, ...
Exposition éventuelle des nouveaux habitants, actifs et usagers aux vibrations liées à la ligne n°8 de métro	Notable	Mettre en place des dispositions vibratoires pour réduire, compenser et atténuer les nuisances générées.

Thème environnemental : Pollution des sols Incidences environnementales et ERC		
Incidence sur l'environnement	Niveau d'incidence	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
Exposition des nouveaux habitants à une pollution des sols : les métaux lourds mises en évidence dans les sols, au droit des espaces paysagers, présentent un risque potentiel, entre autres, dans le cas de contacts cutanés, d'ingestion de sol ou d'inhalation de poussières	Notable	<p>Création d'un recouvrement en surface (terre végétale ou remblais d'apport sains sur une épaisseur minimale de 30 cm au droit des espaces paysagers, enrobés bitumineux au droit des voiries et dalle béton à la base des bâtiments) avec filet avertisseur à la base, permettra de s'affranchir de ce type de risques sanitaires.</p> <p>Réalisation d'investigations complémentaires sur les gaz des sols, le cas échéant, d'un plan de gestion ayant pour objectif de définir les modalités de réhabilitation et d'aménagement d'un site pollué (comprenant une EQRS).</p>

Thème environnemental : Pollution de l'air Incidences environnementales et ERC		
Incidence sur l'environnement	Niveau d'incidence	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
Renforcement de l'effet d'îlot de chaleur urbain	Notable	<p>La volumétrie et les choix architecturaux seront pensés suivant un principe bioclimatique qui s'adapte aux conditions climatiques afin notamment de maîtriser les apports naturels (ensoleillement) et de prévoir le cas échéant des dispositifs passifs pour occulter ou créer des phénomènes d'ombres.</p> <p>Les exigences des certifications et normes applicables seront prises en compte concernant les niveaux de confort à atteindre dans les espaces intérieurs (thermique, visuel, qualité de l'air intérieur, ...).</p> <p>Les espaces extérieurs du projet intégreront de nombreuses surfaces plantées permettant d'améliorer le confort au vent et de créer des espaces de fraîcheur en complément des ombres</p>

		<p>du bâti. La plantation intense d'arbres dans les strates basse et haute permettra de générer un îlot de fraîcheur en été.</p> <p>Les aménagements projetés pour l'opération intègrent des espaces végétalisés / semi-perméables au sol comme en toitures afin de participer à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur, de limiter le phénomène de ruissellement pluvial au profit d'une infiltration partielle</p>
<p>Une augmentation des émissions de GES du fait des nouveaux logements, bureaux et commerces sur le site</p>	<p>Notable</p>	<p>Les performances énergétiques des constructions et leur impact carbone seront largement réduits et maîtrisés conformément aux attentes de la RE2020 : architecture bioclimatique, choix d'une isolation performante, raccordement au réseau de chaleur, rafraichissement par géothermie, ...</p> <p>Pour limiter la consommation énergétique, le projet prévoit le raccordement au réseau de chauffage urbain de la commune.</p>
<p>Une augmentation de la pollution de l'air suite à l'augmentation du trafic local pour les déplacements domicile/travail</p>	<p>Notable</p>	<p>Les déplacements alternatifs à l'automobile seront facilités par la présence de transports en commun structurants (en particulier la gare GPE qui s'implante à proximité) et le déploiement de dispositifs facilitant la pratique du vélo ou l'usage de véhicules électriques pour les usagers.</p> <p>Afin de faciliter la mobilité électrique, l'opération respecte un objectif de 50% de la quantité totale de places avec possibilité de recharge.</p> <p>Le projet prévoit la création d'un local vélo dont l'emplacement n'est pas défini à ce qui répondra aux exigences réglementaires et aux certifications visées (BREEAM, HQE, Ozmoz, ...) en termes de capacité et de qualité d'aménagement (accessibilité, type de racks, sécurisation, ...). Conformément aux attentes des différents labels et certifications visés pour le projet tertiaire, il sera prévu des espaces de vestiaires et des douches pour les utilisateurs.</p> <p>L'opération prévoit également des points de recharges pour les mobilités douces (vélos, trottinettes).</p>

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

➤ **Sur l'eau, les déchets et les énergies renouvelables**

Niveau d'enjeu sur l'eau et les déchets	
A l'échelle du P.L.U.	A l'échelle du secteur affecté par la modification du P.L.U.
Faible	Faible

Thème environnemental : Eau et déchets		
Incidences environnementales et ERC		
Incidence sur l'environnement	Niveau d'incidence	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
Une augmentation des eaux de ruissellement et une pression supplémentaire sur le réseau d'eaux pluviales du fait des nouvelles constructions	Notable	<p>Le projet prévoit la création d'espaces plantés participant à la gestion des eaux pluviales avant que celles-ci soient collectées et rejetées au réseau conformément aux dispositions du règlement applicable.</p> <p>Les aménagements projetés pour l'opération intégreront des espaces végétalisés / semi-perméables au sol comme en toitures afin de limiter le phénomène de ruissellement pluvial au profit d'une infiltration partielle.</p>

		<p>La gestion des eaux pluviales se fera en se rapprochant le plus possible du cycle naturel de l'eau</p> <p>La topologie du site sera établie de manière à rediriger une partie des eaux de pluies tombant sur la dalle du rez-de-chaussée vers les espaces de pleine terre. Les besoins d'arrosages seront ainsi réduits sur ces espaces.</p> <p>La conception des systèmes de gestion des eaux pluviales tiendra compte de phénomènes pluvieux extrêmes pour le dimensionnement et le type de système.</p>
<p>Une pression supplémentaire sur les réseaux d'eau potable et d'eaux usées du fait de l'arrivée d'une nouvelle population (employés, habitants, usagers, ...)</p>	<p>Notable</p>	<p>La mise en place de systèmes hydro-économiques permettra de limiter l'impact sur la ressource en eau : des équipements qui réduisent les consommations (urinoirs sans eau, limiteur de débit ou mousseur sur les mitigeurs de sanitaires) ainsi que des dispositifs de suivi et de contrôle (détection de fuite, compteurs reliés à une GTB, électrovannes reliées à de la détection de présence, ...).</p> <p>La mise en place de systèmes de récupération d'EP sera envisagée pour certains usages afin de limiter les consommations en eau potable.</p> <p>En complément, la palette paysagère prévoira des espèces de plantes qui ne nécessitent peu voire pas d'eau hormis les précipitations locales dans les espaces verts.</p>
<p>Une augmentation des déchets du fait de l'arrivée d'une nouvelle population (employés, habitants, usagers, ...)</p>	<p>Notable</p>	<p>Le projet sera desservi par la voie Jacquard, les services de collecte seront sollicités pour assurer l'intégration du site dans le circuit de collecte.</p> <p>Les différents espaces intégreront des locaux déchets dimensionnés en fonction de l'occupation des bâtiments, localisés de manière à faciliter l'enlèvement des déchets par les services de la ville, et équipés de bennes/siphons/points d'eau permettant leur bon fonctionnement et entretien.</p> <p>Les mêmes principes de tri seront appliqués dans les nouveaux bâtiments que dans le reste du territoire.</p>

5. Les critères, les indicateurs et les modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application de la modification du P.L.U.

Cette partie consiste à présenter les indicateurs de suivi permettant d'évaluer la mise en œuvre du projet au regard des objectifs suivants :

- Diversifier l'offre de logements
- Développer une offre de bureaux, de services et de commerces
- Favoriser la qualité environnementale des constructions
- Limiter la consommation d'énergie et assurer une gestion économe de l'eau par des dispositions particulières en termes d'isolation et d'inertie des bâtiments
- Aménager des espaces végétalisés au sein de l'opération
- Organiser le stationnement
- Prendre en compte les risques et nuisances qui grèvent le site

PRÉFECTURE
DU VAL-DE-MARNE

26 JUIN 2023

ARRIVÉE

