



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

Rapport de présentation
de la modification simplifiée

Ce rapport a pour objet de présenter et d'exposer les motifs du projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Créteil.

Le présent dossier est mis à la disposition du public du 11 juin 2018 au 20 juillet 2018 .

A l'issue de cette mise à disposition dont les modalités ont été précisées par le conseil territorial lors de sa séance du 23 mai 2018, le président en présentera le bilan devant le conseil de territoire qui adoptera le projet.

SOMMAIRE

Préambule

1 Le PLU de Créteil

1.1 Les procédures d'évolution du PLU

1.2 Le choix de la procédure

1.3 Le déroulement de la procédure

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

2.1 Traductions réglementaires des projets et orientations d'aménagement

- ❖ Maitrise de l'urbanisation le long de la RD 19 et de la RD 86 / Modification de la réglementation - Zone UC
- ❖ Le projet de rénovation urbaine du Haut Mont - Mesly / Création d'une OAP
- ❖ L'aménagement du site « Oudry » cédé à la société ESSILOR / Création d'un emplacement réservé

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

- ❖ Ajustement des articles 3 du règlement des zones UD et UE - Conditions de desserte des constructions
- ❖ Modification de l'article 9 du règlement de la zone UG - Emprise au sol
- ❖ Correction de l'article 13 du règlement de la zone UK- Espaces libres et plantations
- ❖ Modification des dispositions générales / article 8 – Définitions (auvents)

2.3 Mises à jour du document d'urbanisme

- ❖ Risques de mouvements de terrains liés à la présence d'anciennes carrières

Préambule

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

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

Par délibération en date du 23 mai 2018 le conseil de territoire a approuvé les modalités de mise à disposition du dossier.

1 Le PLU de Créteil

1.1 Les procédures d'évolution du PLU

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

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

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

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

Une mise à jour a été effectuée par arrêté du maire du 26 mars 2008.

1.2 Le choix de la procédure de modification simplifiée

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

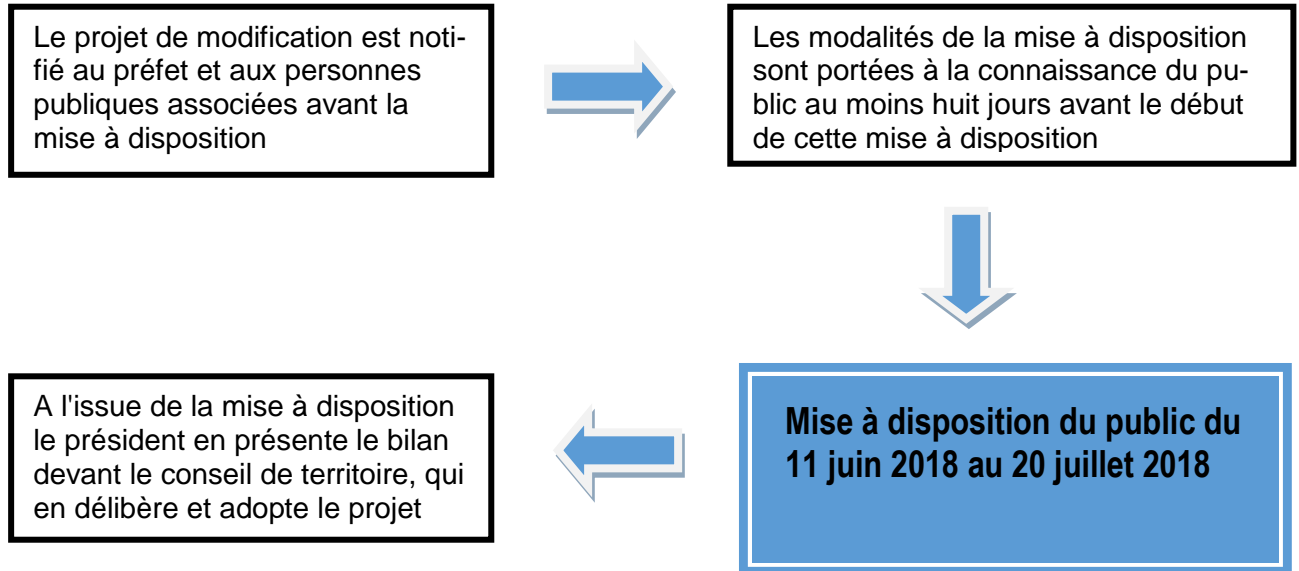
- La rectification d'une erreur matérielle
- La majoration des possibilités de construction dans les conditions prévues à l'article L.151-28 du code de l'urbanisme
- Les modifications qui n'entrent pas dans le cadre de la modification classique c'est-à-dire celles qui n'ont pas pour effet de :
 - majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
 - diminuer ces possibilités de construire ;
 - réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

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

1.3 Le déroulement de la procédure

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

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



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

2.1 Traductions règlementaires des projets et orientations d'aménagement

❖ Maitrise de l'urbanisation le long de la RD 19 et de la RD 86 / Modification de la réglementation - Zone UC

La modification du plan local d'urbanisme approuvée en décembre 2014 a mis en place de nouvelles dispositions règlementaires permettant de renforcer la protection du tissu pavillonnaire au regard des possibilités de développement des constructions le long des axes routiers structurants que sont les RD 19 et RD 86.

Ces nouvelles dispositions ont pour objectif d'assurer une transition harmonieuse du bâti avec les propriétés adjacentes implantées en second front bâti et accueillant de l'habitat individuel.

Ces possibilités de construire sont notamment encadrées par les dispositions règlementaires de la zone UCba qui en fixe les règles d'implantation (*constructibilité limitée dans une bande de 15 m*) et de hauteur (*R+2+combles*).

L'application de ces dispositions qui conforte les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables pour un développement urbain maîtrisé et intégré pourrait être étendue à l'ensemble de la zone UC le long des axes précités.

- Il s'agit donc en l'espèce de limiter la constructibilité dans une bande de 15 m pour les bâtiments réalisés en front bâti le long des axes : « *avenue du Marechal de Lattre de Tassigny / Rue du General Leclerc* » et « *avenue de Verdun / rue des Mèches* ».

L'article UC 7 est ainsi modifié :

~~« Dans le secteur UCba, Les constructions constituant un front bâti le long des axes routiers RD 19 et RD 86 ne pourront excéder un linéaire de 15 mètres de profondeur ainsi que les retours en retrait ou non de l'alignement ».~~

❖ Le projet de rénovation urbaine du Haut Mont- Mesly / Création d'une OAP

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

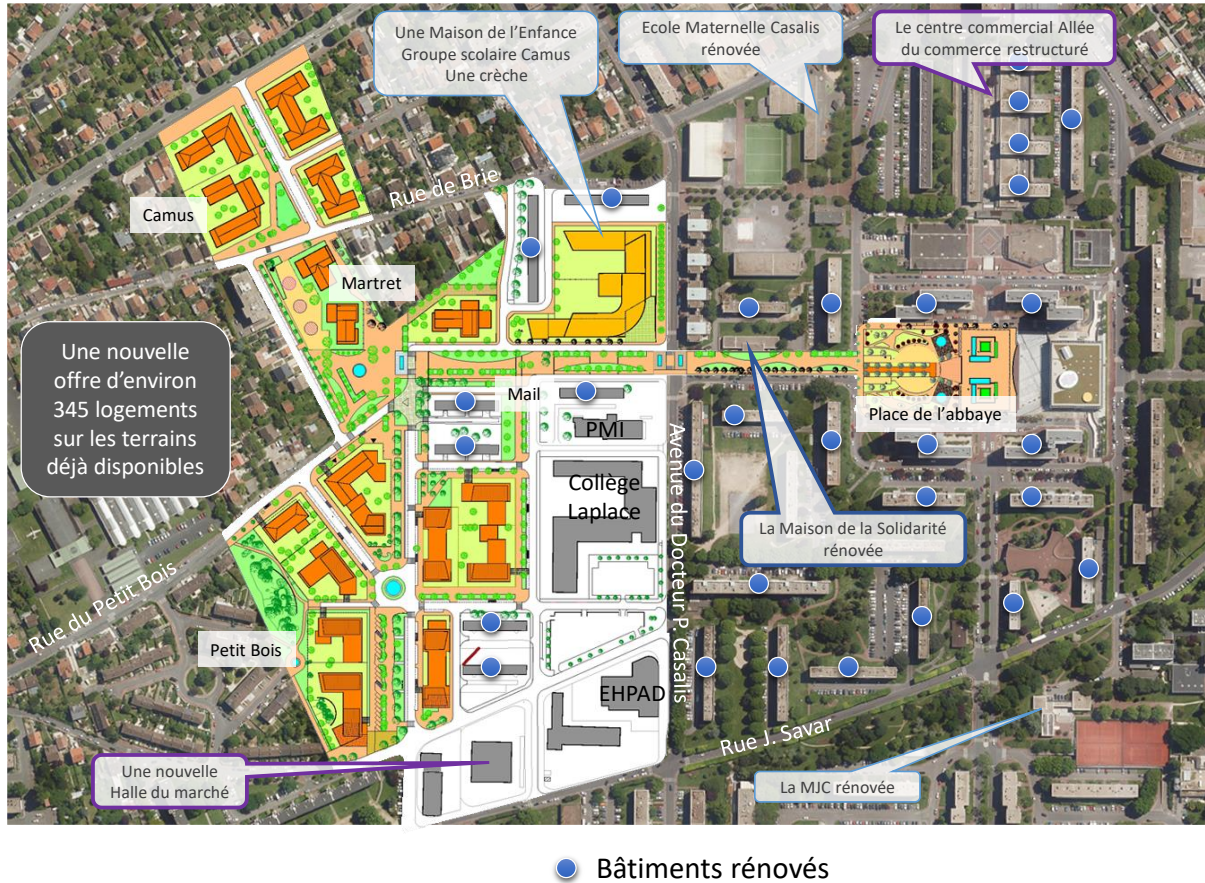
Cela a permis de valider les grands axes du projet et de définir les études complémentaires nécessaires en vue de la signature de la convention pluriannuelle Anru, prévue en toute fin d'année. Ce protocole permet aussi d'engager les premières opérations de démolition des immeubles, au terme des relogements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

Les objectifs du projet de rénovation urbaine sont :

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

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

Programme prévisionnel du projet de rénovation urbaine du haut du Mont-Mesly



Afin de permettre l'engagement des travaux sans avoir à modifier à nouveau le PLU et ce dès après l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC les orientations d'aménagement du projet peuvent d'ores et déjà être traduites dans le document d'urbanisme.

Ce projet de rénovation urbaine étant inscrit au titre des orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du Plan Local d'Urbanisme cette traduction peut s'effectuer par la mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dédiée.

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

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

- Il est donc proposé de mettre en place une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) définissant les grands principes d'aménagement du projet de rénovation urbaine Haut du Mont Mesly.

- Le règlement de la zone UB dans laquelle se situe le projet est modifié en conséquence pour apporter la souplesse induite par la mise en place de cet outil de l'urbanisme de projet.

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

- l'application de dispositions différentes concernant les règles relatives à l'implantation des constructions dans la limite des conditions définies aux articles UB 9 et UB 10,
- la limitation à 80 % du coefficient d'emprise au sol pour une partie de ce secteur de l'OAP identifié en zone de densité permettant de développer une nouvelle offre sur un parcellaire contraint,
- l'ajustement des règles de hauteur des constructions de R+5 à R+7 maximum pour une partie de ce secteur de l'OAP identifié.

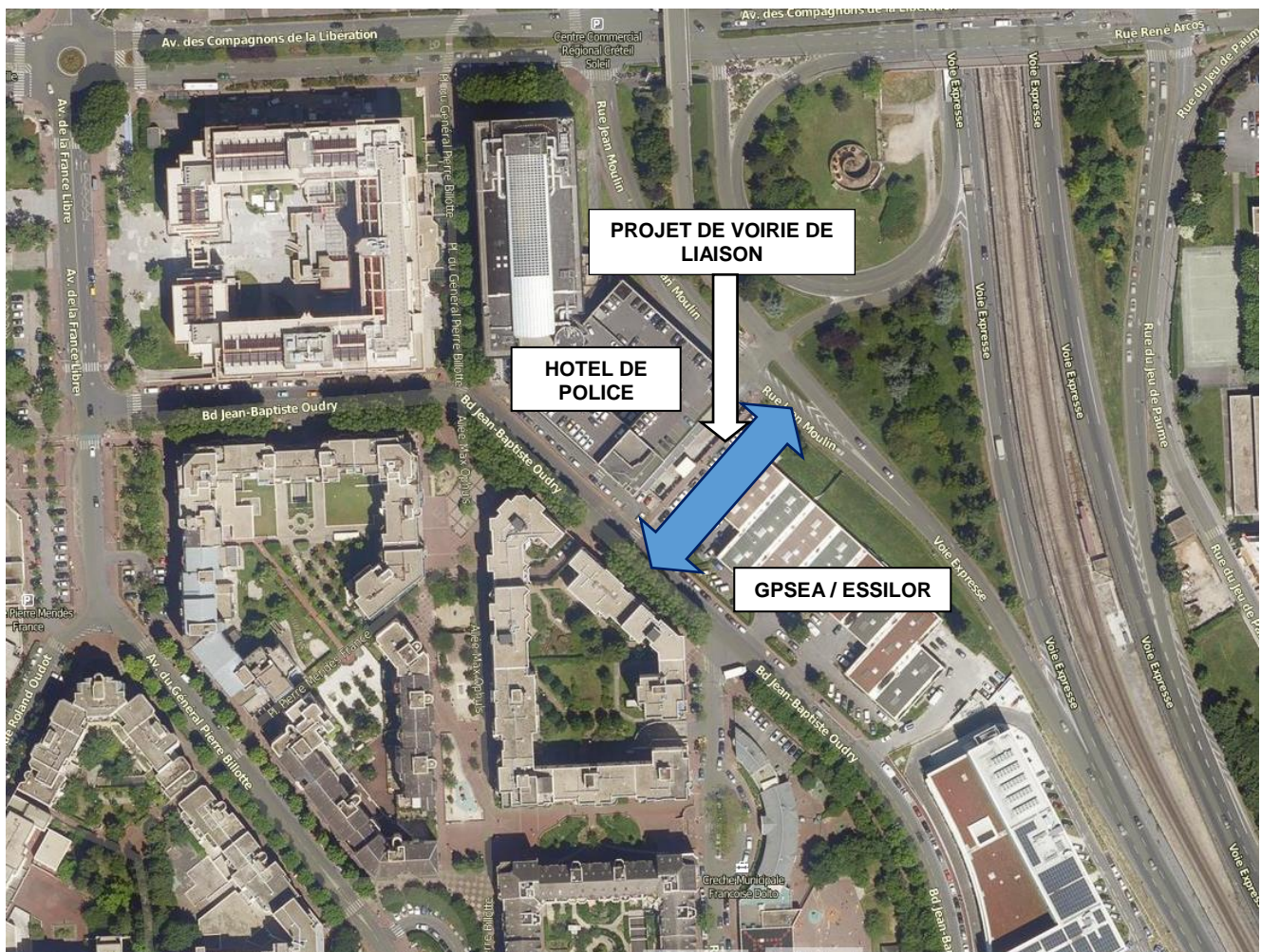
❖ L'aménagement du site « Oudry » cédé à la société ESSILOR / Création d'un emplacement réservé

La propriété sise 21-33 boulevard Jean-Baptiste Oudry acquise par Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) doit être cédée à la société ESSILOR.

Ainsi que cela avait été prévu dans le cadre de la procédure d'acquisition de ce bien par GPSEA une voie de liaison doit être réalisée entre le boulevard Jean-Baptiste Oudry et la RD1, entre ladite propriété et celle de l'Hôtel départemental de police.

- Dans l'attente de sa réalisation effective, il est proposé de matérialiser ce projet dans le PLU par la création d'un emplacement réservé dédié.

Plan de situation



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

❖ Ajustement des articles 3 du règlement des zones UD et UE - Conditions de desserte des constructions

Un certain nombre de terrains bâtis dans le centre ancien et ses abords sont directement desservis par des voies publiques ou privées de dimensions réduites desservant un nombre limité de constructions.

Il s'agit des voies : Villa Bobillot, rue du Bourg, cour Laplaine, passage de l'image Saint Martin, passage des Uzelles et des Ancilles, allée des Coucous.

Ces voies sont elles mêmes directement reliées à des voies de circulation publiques ou privées organisant une desserte plus large.

Les terrains bâtis ainsi desservis peuvent faire l'objet de projets de travaux d'extension, d'amélioration ou de reconstruction concourant au renouvellement urbain de ces quartiers essentiellement voués à l'habitat individuel.

- Afin de préciser la prise en compte des conditions de desserte des terrains constructibles dans ces configurations particulières d'accès aux voies publique ou privées il est proposé une nouvelle rédaction des articles UD3 et UE 3.
- Une clarification peut également être apportée en ce qui concerne l'aménagement du retournement des véhicules qui ne concerne que les voies nouvelles.

Les articles UD 3 et UE 3 sont ainsi complétés :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, carrossable et en bon état de viabilité,

Pour les terrains bâtis il est précisé que l'accès susvisé peut s'effectuer soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie existante desservant le terrain pouvant ne pas répondre à l'une des caractéristiques susmentionnée.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc).

D'autre part, les voies **nouvelles** doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de façon à permettre le retournement des véhicules.

Les conditions techniques applicables aux accès et voies de desserte, à l'exception des **accès et voies de desserte** existants, sont les suivantes :

1°) **Accès particuliers :**

- avoir au moins 3,20 m de largeur,
- avoir moins de 50,00 m de longueur,
- desservir au plus 10 logements ou des établissements occupant au plus 20 personnes.

2°) **Voies secondaires :** leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Elles devront présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- une largeur d'emprise égale ou supérieure à 8,00 m, avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures.

Des chaussées plus étroites aménagées pour le passage d'une seule file de voitures peuvent être autorisées à condition que la longueur de la partie étroite ne dépasse pas 50,00 m et qu'une bonne visibilité soit assurée.

3°) Accès à l'intérieur d'une propriété

D'une façon générale, à l'intérieur d'une propriété, toute construction à usage d'habitation, industriel ou commercial devra disposer d'un accès à partir d'une voie d'au moins 3,20 m de largeur. Cette disposition ne sera pas exigée pour les constructions annexes sauf garage.

Toute propriété peut bénéficier à charge du pétitionnaire d'un bateau sur une voie publique, exceptionnellement de deux sous réserve que le second accès ne présente ni risque, ni gêne pour la circulation et le stationnement publics. L'aménagement d'un second bateau peut notamment être autorisé lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies ou pour améliorer le fonctionnement d'activité économique.

4°) Desserte des places de stationnement.

Les places de stationnement réalisées dans la marge de reculement d'une voie publique devront être desservies à partir de l'intérieur de la propriété et non par accès direct sur la voie.

En cas de division foncière, sur une période de 10 ans à compter de cette décision, il ne pourra pas être créé plus de deux bateaux supplémentaires pour desservir le ou les terrains issus de cette division.

Des dispositions particulières pourront être autorisées si elles sont justifiées par la configuration de la parcelle d'origine ainsi que dans le secteur à plan de masse n°6.

❖ Modification de l'article 9 du règlement de la zone UG - Emprise au sol

Il s'agit d'harmoniser les dispositions des règles d'emprise au sol relatives aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) de la zone UG avec celles correspondantes des autres zones du document d'urbanisme en vigueur.

Celles-ci prévoient des dispositions différentes pour les projets intéressant les CINASPIC.

La zone UG correspondant à des secteurs de la ville où leur implantation est déjà marquée (Préfecture, Hôtel du département, Hôtel de ville, Université) cette harmonisation permettra de faciliter de nouvelles implantations ainsi que l'évolution des constructions existantes.

- Il est donc proposé de prévoir l'application de dispositions différentes en ce qui concerne l'emprise au sol pour les CINASPIC au sein de la zone UG.

L'article UG 9 est ainsi modifié :

Les possibilités maximales d'emprise au sol des constructions résulteront de l'application des règles d'urbanisme définies aux articles 6 à 8 inclus.

~~L'emprise au sol pour les constructions ou l'extension des équipements publics ou d'intérêt collectif pourra atteindre 60 % de la surface de la parcelle.~~

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les secteurs de plan masse 1, 2, 3 et 11 l'emprise au sol maximale des constructions devra respecter l'emprise maximale définie au plan de masse les concernant.

Cependant, pour ces secteurs des exceptions pourront être autorisées pour des éléments d'architecture tels que bow-window, oriels...).

L'emprise en infrastructure pourra atteindre 80 % de la surface de la parcelle, des dispositions différentes pouvant être autorisées ou imposées pour les constructions ou ouvrages publics ou d'intérêt collectif.

Pour le secteur de plan masse n°11 l'emprise au sol en infrastructure sera définie au secteur de plan masse.

❖ Correction de l'article 13 du règlement de la zone UK- Espaces libres et plantations

Il s'agit de rectifier une erreur rédactionnelle relative au pourcentage d'espaces verts puisque l'article correspondant mentionne en effet deux valeurs, 10% et 30%.

- La zone UK correspondant à une zone à vocation principale d'habitat il est proposé de retenir l'unique référence de 30% qui est celle des secteurs d'habitat de la commune, la valeur de 10% correspondant à celle retenue pour les secteurs d'activité économique.

L'article UK 13 est ainsi modifié :

- La surface réservée aux espaces verts représentera au minimum 30 % de la superficie parcellaire.

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.

- L'aménagement des espaces libres et les plantations devront faire l'objet d'un traitement paysager adapté au sol et au site.

- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement seront obligatoirement aménagées en espaces verts.

- Il sera demandé au minimum 1 arbre de haute tige pour 100 m² de surface d'espaces verts exigible. Les arbres de haute tige devront être implantés en pleine terre ou à défaut, dans un volume de terre végétale suffisant pour permettre leur bon développement, soit un minimum de 1,20 m x 1,20 m x 1,20m.

~~- La surface réservée aux espaces verts représentera au moins 10% de la surface du terrain~~

- Les aires de stationnement en surface et les cheminements piétons comporteront au minimum un arbre de haute tige pour 100 m² de surfaces affectées au stationnement.

- Les dalles de couverture des parkings et garages, ainsi que les toitures terrasses des volumes débordants en rez-de-chaussée, devront obligatoirement faire l'objet d'un traitement paysager ou minéral particulièrement soigné.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées concernant les plantations et espaces verts dans les espaces libres pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

❖ Modification des dispositions générales / article 8 – Définitions (auvents)

L'application des coefficients d'emprise au sol réglementés au sein des diverses zones du PLU et en particulier celui fixé en zone UE, essentiellement dédiée à l'habitat individuel, ne permet pas dans un certain nombre de configurations (superficie parcellaire, emprise des constructions existantes) de réserver une suite favorable aux projets de réalisation d'auvents présentés par les administrés.

Cet ouvrage bien que de dimensions modestes dans la plupart des projets présentés conduit en effet à un dépassement des emprises au sol permises, puisque pris en compte dans ce calcul.

Considérant l'intérêt général qui s'attache à la réalisation de cet ouvrage destiné à la protection du bâti il est proposé d'en faciliter la réalisation.

- A cet effet les auvents peuvent être exclus de l'application de la règle d'emprise au sol telle qu'elle est définie au sein des dispositions générales du PLU qui prévoient déjà des exclusions pour un certain nombre d'ouvrages ou de constructions de faible envergure (abris de jardin, abris bois et locaux vélos).

- Pour cadrer l'application de cette nouvelle disposition il est proposé de préciser la définition des auvents et d'en réserver l'exclusion du coefficient d'emprise au sol à concurrence de 10m².

L'article 8 des dispositions générales est ainsi modifié :

Définitions

Auvent

« Petit toit en saillie non clos aménagé en façade d'une construction pour la protéger des variations climatiques telles que la pluie ou la neige »

Coefficient d'emprise au sol

« Pour les annexes de type, abris de jardin, abris bois et locaux vélos, *ainsi que pour les auvents (inférieurs à 10m²)* l'emprise au sol sera libre »

2.3 Mises à jour du document d'urbanisme

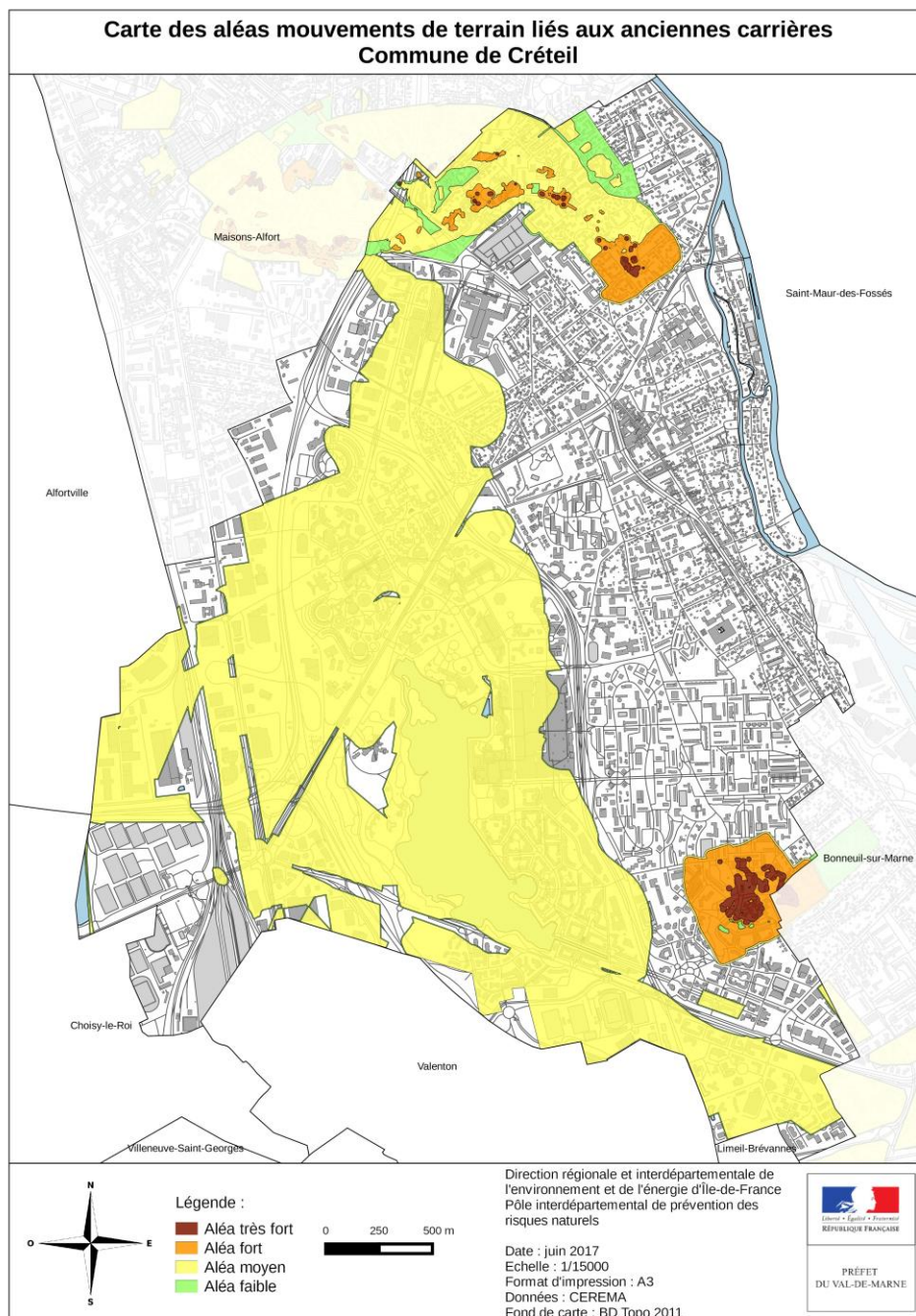
❖ Risques de mouvements de terrains liés à la présence d'anciennes carrières

La commune de Créteil est exposée aux risques de mouvements de terrain liés à la présence d'anciennes carrières.

Elle fait partie des 22 communes du Val-de-Marne pour lesquelles l'établissement d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles par affaissements et effondrements de terrain a été prescrit par l'arrêté préfectoral n° 2001/2822 du 1er août 2001.

Dans l'attente du futur plan de prévention des risques le préfet du Val-de-Marne, par transmission du 18 décembre 2017, a porté à connaissance l'étude et la carte des aléas correspondantes.

Carte des aléas



Il en résulte d'une part que des dispositions en matière d'urbanisme sont à même d'être prises en considération dans le cadre de l'instruction des permis de construire.

Il est ainsi recommandé, en recourant aux dispositions de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme :

- **en zone d'aléa très fort**, d'interdire les constructions nouvelles lorsque les projets sont localisés en dehors des zones d'aménagement concerté (ZAC) et des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) ;
- **dans toutes les zones d'aléa**, d'interdire les puisards ou les puits d'infiltration et de rendre obligatoire le raccordement des eaux usées et pluviales aux réseaux collectifs lorsqu'ils existent ;
- sous réserve que le pétitionnaire mette en œuvre des mesures nécessaires pour s'assurer de la stabilité du sous-sol (comblement ou traitement des anciennes carrières, adaptation des fondations...), notamment par la réalisation d'études géotechniques :
 - **en zone d'aléa très fort**, d'autoriser les constructions nouvelles uniquement lorsque les projets sont situés au sein de ZAC ou de QPV ;
 - **dans les zones d'aléa fort à faible**, d'autoriser les constructions nouvelles ;
 - **dans toutes les zones d'aléa**, d'autoriser les travaux nécessaires au fonctionnement des services publics ou les travaux et aménagements permettant de réduire l'exposition aux risques ;
 - **dans toutes les zones d'aléa**, d'autoriser les reconstructions après sinistre.

Ces dispositions sont également retranscrites dans le règlement du document d'urbanisme.

Les dispositions générales du règlement, Article 7 : Rappels, sont ainsi modifiées :

PORTER A CONNAISSANCE RELATIF A L'ETUDE DES RISQUES D'AFFAISSEMENT ET D'EFFONDREMENT DE TERRAIN LIES A LA PRESENCE D'ANCIENNES CARRIERES

La commune de Créteil est exposée aux risques de mouvements de terrain liés à la présence d'anciennes carrières.

Elle fait partie des 22 communes du Val-de-Marne pour lesquelles l'établissement d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles par affaissements et effondrements de terrain a été prescrit par l'arrêté préfectoral n° 2001/2822 du 1er août 2001.

Dans l'attente du futur plan de prévention des risques le préfet du Val-de-Marne, par transmission du 18 décembre 2017, a porté à connaissance l'étude et la carte des aléas correspondantes.

Les dispositions qui fixent, selon les zones concernées, des principes de constructibilité ou d'inconstructibilité et prévoient des dispositions particulières en matière d'assainissement, sont à même d'être prises en considération dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Les règles y afférent sont définies en annexe du PLU.