

PLAN LOCAL D'URBANISME



Projet de modification simplifiée

Orientations d'aménagement et de programmation

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 Territorial n° CT2017.4/061-1 du 21/06/2017
modifié par délibération du Conseil Territorial n° CT2017.4/061-2 du 21/06/2017
modifié par délibération du Conseil Territorial n° CT2018.5/098-2 du 26/09/2018



PREAMBULE

• Objet des orientations d'aménagement et de programmation

Les « orientations d'aménagement et de programmation » (OAP) constituent un élément spécifique du dossier de Plan Local d'Urbanisme.

Définies aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme, 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 :

1° 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 ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévus aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

Les OAP de secteur

L'article R. 151-6 du Code de l'urbanisme, prévoit que : « Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10. »

• Portée juridique des OAP

Contrairement au PADD, la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 a rendu les orientations d'aménagement et de programmation opposables aux autorisations de droit des sols.

Conformément à l'article L 152-1 du Code de l'urbanisme, « l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations,

affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »

Les opérations de construction ou d'aménagement réalisées dans les secteurs couverts par une orientation d'aménagement et de programmation devront donc être compatibles avec les orientations définies par cette dernière.

C'est dans ce cadre juridique qu'est élaborée l'orientation d'aménagement et de programmation suivante :

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PROJET DE RENOVATION URBAINE HAUT MONT -MESLY

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.

Les objectifs du projet de rénovation urbaine sont :

- o Une densification maîtrisée de l'habitat au service d'une réelle mixité sociale,
- o 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,
- o La rénovation d'équipements publics, et la réalisation d'un nouveau groupe scolaire,
- o L'amélioration des commerces de proximité.

La mise en place de l'orientation d'aménagement et de programmation dédiée à ce projet de rénovation urbaine s'attache à prendre en compte ces objectifs qui sont déclinés dans le schéma d'aménagement correspondant.

Cette traduction concerne en particulier :

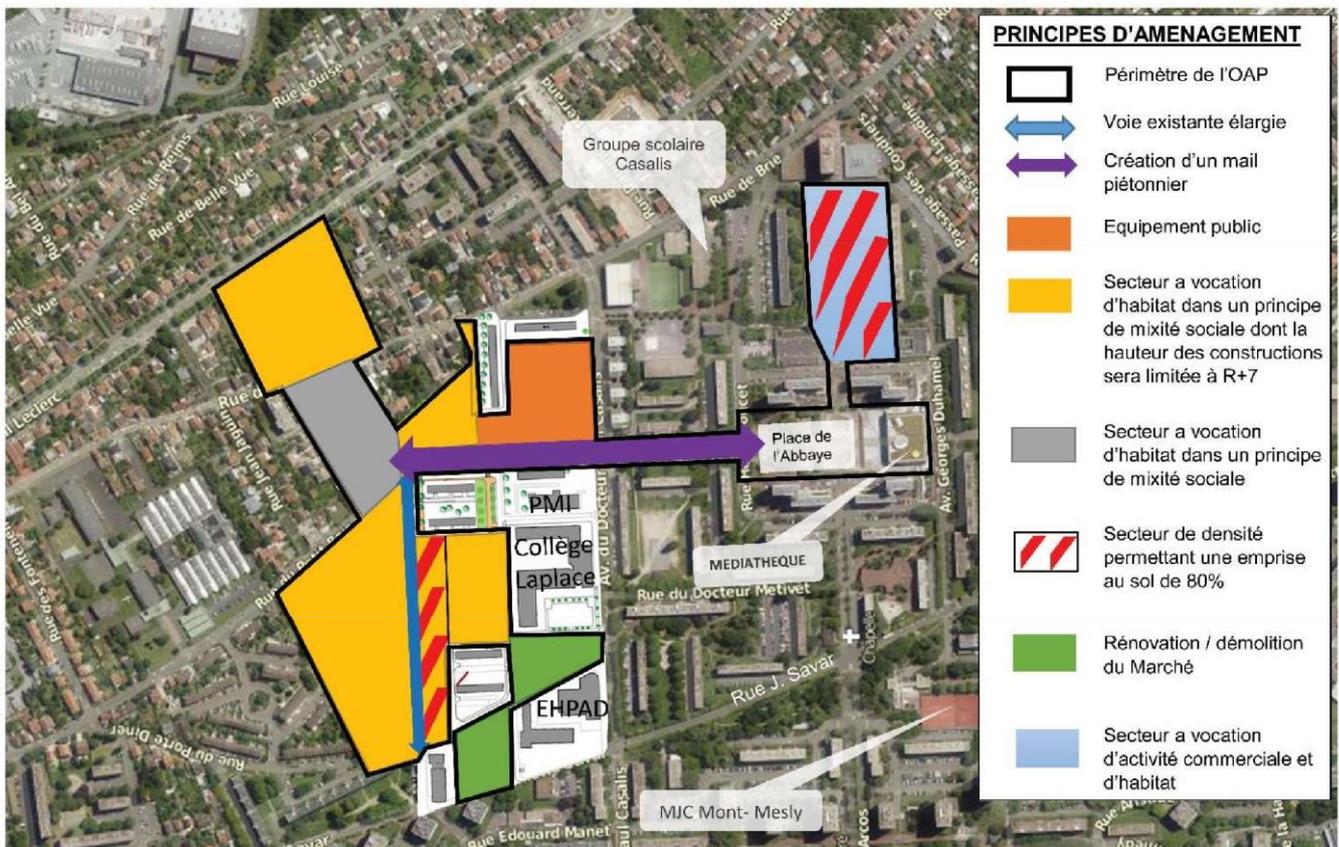
- La programmation d'une nouvelle offre d'habitat répondant au principe de mixité sociale
- Les interventions sur les équipements publics et scolaires en particulier
- La réalisation de nouvelles liaisons viaires et en particulier la réalisation d'un mail piétonnier structurant

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 :

- 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.

**ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SITE
HAUT MONT- MESLY**



Par ailleurs, deux orientations d'aménagement et de programmation ont été mises en place dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme approuvée le 8 décembre 2013. Elles ont été élaborées dans le cadre des dispositions de la loi ENE du 12 juillet 2010.

Elles portent sur :

- Le projet de rénovation urbaine du quartier des Bleuets

La convention pluriannuelle du projet de rénovation urbaine du quartier des Bleuets a été signée le 17 décembre 2008.

Le quartier des Bleuets

Réalisé en 1962 par l'architecte Paul BOSSARD, le quartier des Bleuets comprend aujourd'hui 648 logements répartis en 10 bâtiments de 5 étages implantés sur 4.5 hectares de terrain.

Le quartier des Bleuets est classé en zone urbaine sensible (ZUS) depuis 1996. Différentes actions ont déjà été menées dans le cadre du grand projet de ville (GPV), entre 2001 et 2003 : le réaménagement des espaces extérieurs de l'îlot cristolien de la cité des Planètes, la rénovation du stade Desmont et la requalification du centre commercial Chéret.

De plus, ce quartier a été intégré au nouveau dispositif de la Politique de la Ville pour les actions sociales en faveur des habitants qui sont mises en œuvre à travers le Contrat Urbain de Cohésion Sociale (CUCS) intercommunal signé par la commune le 7 juillet 2007.

La résidence des Bleuets a été sélectionnée, après avis de la commission régionale du patrimoine et des sites d'Ile-de-France, pour recevoir le label « patrimoine du XXème siècle » qui concerne les ensembles de logements datant de la période 1945-1980.

Les objectifs généraux du projet

Le Projet de Rénovation Urbaine ambitionne de repositionner ce quartier dans la ville en le rendant plus attractif, ce qui devrait permettre d'inverser son image de quartier « sensible et marginal ». Les actions projetées visent à améliorer significativement les conditions d'existence des habitants des Bleuets.

Cet objectif sera atteint en intervenant, dans une démarche permanente de développement durable sur trois volets spécifiques :

- L'habitat pour améliorer les conditions de logement des locataires.
- Les espaces extérieurs pour améliorer les circulations, le stationnement et le cadre de vie.
- Les équipements publics pour proposer aux usagers et aux professionnels des équipements à hauteur de leur besoins.

Des actions complémentaires sont mise en œuvre à travers :

- La charte de Gestion Urbaine de Proximité (GUP)
- Le Plan local d'application de la charte nationale d'insertion par l'économique
- Le projet et la démarche de communication et de concertation
- Le dispositif d'évaluation du projet

Le relogement des ménages

Outre les travaux sur les espaces extérieurs, les circulations et les équipements publics, le projet de rénovation urbaine des Bleuets a pour objectif d'améliorer les conditions d'habitation en intervenant de manière importante sur les bâtiments et les logements.

Un bâtiment (F) est démoli pour permettre le désenclavement du quartier en réalisant une nouvelle voie de circulation.

Les autres bâtiments feront l'objet d'une réhabilitation complète et d'une restructuration importante des logements, afin de proposer des typologies diverses adaptées aux besoins des familles.

Ces interventions très lourdes sont réalisées par phases et ne peuvent être entreprises qu'en ayant préalablement libéré les bâtiments, ce qui implique le relogement préalable de tous les locataires.

Les phases de travaux et donc les relogements des ménages sont organisées comme suit :

- Phase 1 : bâtiments I et J
- Phase 2 : bâtiments F, G et H
- Phase 3 : bâtiments C et E
- Phase 4 : bâtiments A, B et D

Les relogements sont effectués conformément aux engagements, conditions et modalités définis dans le protocole partenarial de relogement signé le 18 juin 2009.

Interventions sur l'Habitat

Rappel du contexte

Un rapport de l'architecte-urbaniste (Monsieur Philippe PANERAI) missionné par l'Etat a imposé la préservation du site, ce qui n'a pas permis d'envisager un projet urbain sur la base d'un principe général de démolition-reconstruction des bâtiments.

Il s'agit donc essentiellement d'un projet de rénovation / restructuration lourde de 9 des 10 bâtiments existants, un bâtiment (F) étant démoli. Par ailleurs, l'espace libéré permettra de réaliser un équipement public qui accueillera la future Maison Pour Tous (MPT) du quartier et le centre départemental de Protection Maternelle et Infantile (PMI).

LA RECONSTITUTION DE L'OFFRE

LOCATIVE SOCIALE

En raison de la perte de 115 logements sociaux au sein de la résidence (46 logements en raison de la démolition du bâtiment F et 69 logements en raison des opérations de restructuration des logements des bâtiments rénovés), le projet prévoit la reconstitution hors site d'un même nombre de logements.

Cette reconstitution de l'offre locative sociale est faite par la réalisation de deux programmes immobiliers.

- Créteil Habitat Semic : résidence « Les Jardins de Mesly » (60 logements) située dans le bas du Mont-Mesly.
- Efidis : résidence « Les Saules » (64 logements) située dans l'extension de la ZAC des Sarrazins.

LES TRAVAUX SUR LES BATIMENTS ET

SUR LES LOGEMENTS

L'ambitieux programme de travaux, vise à révéler à nouveau les qualités architecturales d'origine des bâtiments, tout en offrant aux locataires le niveau de confort le plus actuel.

Les façades retrouveront leur aspect d'origine, notamment via le remplacement des menuiseries aluminium actuelles par des menuiseries bois très performantes.

Les bâtiments seront mis aux normes de prévention et de sécurité incendie, et les gaines techniques seront désamiantées.

Le confort thermique des bâtiments sera significativement amélioré, via la mise en place d'une installation de chauffage collectif par radiateurs, la rénovation de la production d'eau chaude (avec étude d'une production solaire) et la ventilation simple flux.

Les bâtiments seront isolés par l'intérieur ainsi que les toitures terrasses, qui bénéficieront également d'une étanchéité remise à neuf.

Ces opérations feront passer la consommation énergétique des immeubles de la classe F à la classe C, ce qui réduira considérablement la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre de ces immeubles, et entraînera, à coût d'énergie égal, une diminution significative des charges sur les quittances.

Les halls d'entrée, les locaux de service ainsi que les cages d'escalier seront rénovées.

Par ailleurs, la rénovation complète (électricité, sanitaires, sols, peintures) et la restructuration des logements améliorera durablement la qualité de l'habitat.

A terme, la résidence des Bleuets comptera 533 logements sociaux avec une offre variée du 2 pièces au 5 pièces. Les quittances seront, à surface égale et hors incidence de l'inflation, sensiblement identiques aux quittances actuelles.

LA RESIDENTIALISATION DES IMMEUBLES

Ces travaux permettront de créer trois résidences, trois îlots distincts, ce qui permettra de redéfinir la fonctionnalité du site et de préciser clairement la limite entre espaces public et privé.

Cette délimitation entre les espaces publics et privés sera réalisée dans le respect de la topographie du site et de la végétation existante. Le projet privilégie un système de résidentialisation « douce » par des petits murets bas, des clôtures végétales, des traitements de sols différenciés et des éclairages spécifiques.

La convention pluriannuelle prévoit une résidentialisation de l'ensemble des 9 bâtiments réhabilités en trois phases successives :

- Résidentialisation des bâtiments I J G H (îlot Koch)
- Résidentialisation des bâtiments C et E (îlot Castel)
- Résidentialisation des bâtiments A B et D (îlot Chéret)

Aménagement des espaces publics

La convention pluriannuelle relative au projet de rénovation urbaine du quartier des Bleuets prévoit des opérations « d'aménagement des voiries et autres espaces extérieurs publics » ayant pour objectif de désenclaver la résidence des Bleuets, de préciser le domaine public et d'en améliorer la qualité.

Ces opérations d'aménagement ont été inscrites dans la convention en trois phases :

- Phase 1 : Rue Neuve, Place des Bouleaux et H. Koch
- Phase 2 : rue Beuvin et square Max Luce
- Phase 3 : rues Castel, Le Sidaner et Picabia

. . .

Rénovation du groupe scolaire Charles BEUVIN

Ce groupe scolaire situé place Charles Beuvin comporte quatre bâtiments :

- l'école élémentaire A constituée de deux niveaux et de 10 classes,
- l'école élémentaire B constituée de deux niveaux et de 10 classes,
- le RASED (Réseau d'Aides Spécialisées aux Elèves en Difficultés) constitué d'un niveau,
- l'école maternelle constituée d'un niveau et d'une partie en rez-de-chaussée et de 5 classes.

Ces quatre bâtiments ont une structure métallique ayant déjà fait l'objet de travaux pour renforcer leur stabilité au feu.

La réhabilitation du groupe scolaire aujourd'hui achevée s'est articulée autour de deux lignes directrices :

- l'isolation thermique des bâtiments,
- l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Réalisation d'une Maison Pour Tous (MPT) et d'un Centre de Protection Maternelle et Infantile (P.M.I.)

Un bâtiment unique situé en cœur de quartier, d'une surface de plancher d'environ 1 400 m², utilisant un terrain d'assiette d'environ 1275 m², regroupera les 3 équipements publics suivants :

- une Maison Pour Tous (M.P.T.) d'environ 1 000 m² de surface de plancher,
- un centre départemental de Protection Maternelle et Infantile (P.M.I.), d'une surface hors œuvre nette de 275 m² utiles, dont les locaux seront loués au Conseil Général du Val-de-Marne, qui n'a pas souhaité financer cet équipement en investissement.
- un Relais d'Assistants Maternelles (R.A.M.), remplaçant le relais situé rue Jacques Prévert, d'environ 137 m² utiles

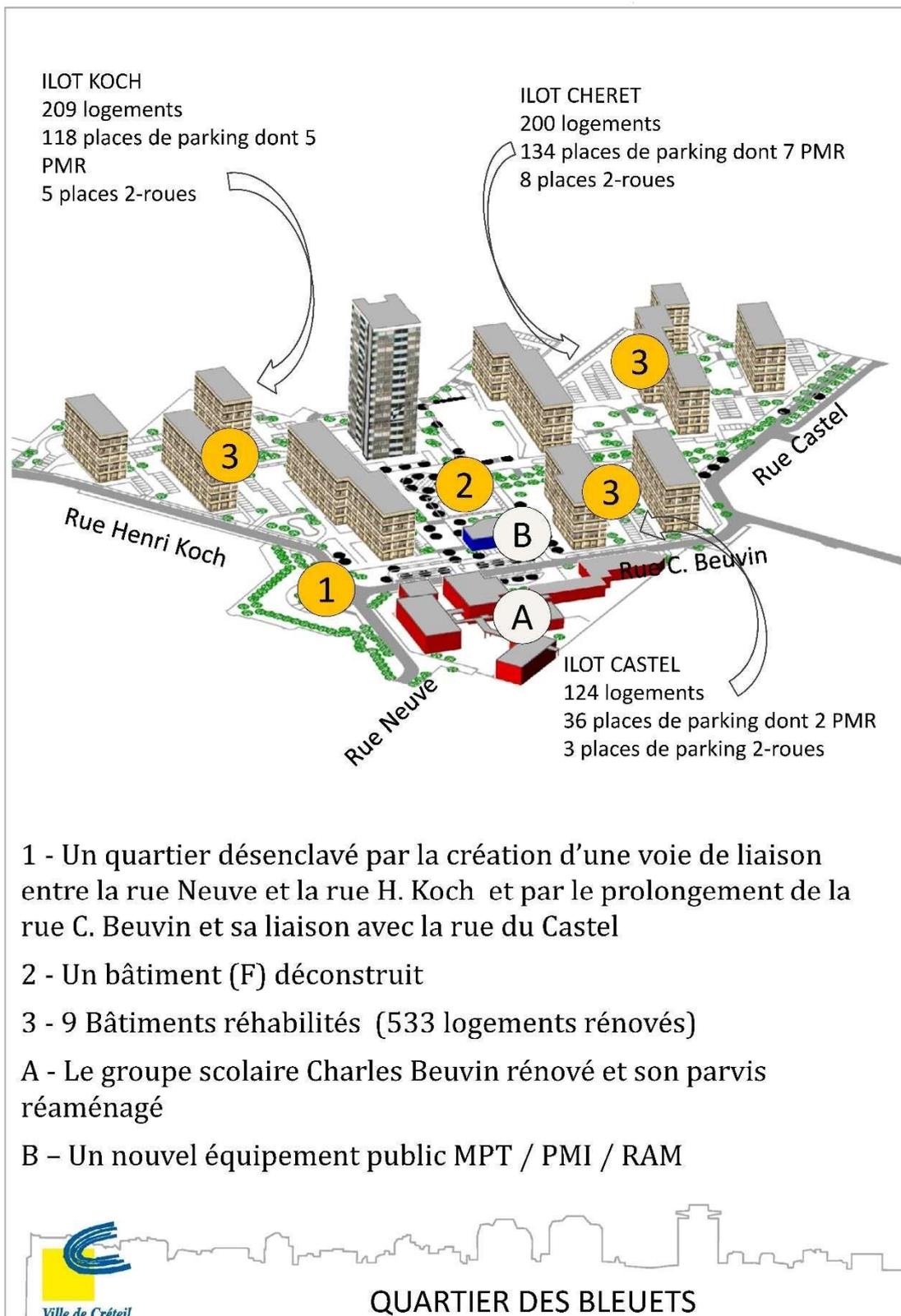
LES OBJECTIFS INSCRITS A LA CONVENTION PLURIANNUELLE

Afin de répondre aux enjeux essentiels de mixité sociale au sein des écoles maternelles et élémentaires de la commune, la reconstruction du groupe scolaire des Buttes a été intégrée au Projet de rénovation urbaine du quartier des Bleuets dans le cadre des dispositions financières spécifiques de l'ANRU relatives aux équipements dits « exceptionnels » situés hors périmètre d'intervention mais contribuant à la réussite du projet.

De plus, ce projet de démolition-reconstruction des Buttes permettra la réalisation de logements sociaux et locatifs libres, ce qui renforcera la mixité sociale dans le quartier.

En effet, le projet de reconstruction de ce groupe scolaire de 23 classes (14 élémentaires et 9 maternelles) est prévue sur une emprise foncière largement réduite par rapport à la situation actuelle qui est particulièrement surdimensionnée au regard des configurations des autres écoles de la ville de même capacité d'accueil, et dont la qualité de fonctionnement ne pose pas de problèmes particuliers.

Ce projet permettra à la commune de disposer d'un terrain sur lequel trois immeubles d'habitat collectif en R+1 plus combles, et un pavillon, pourrait être réalisé (soit 50 logements environ).



- Le projet de rénovation urbaine du quartier Petit Pré sablières

La convention pluriannuelle du projet de rénovation urbaine du quartier Petit Pré Sablières a été signée le 7 octobre 2011.

Les engagements du projet

Les objectifs généraux du projet

La renaissance de ce quartier, présentée aux habitants le 31 janvier 2011, ne pouvait être envisagée qu'en procédant à la démolition des bâtiments existants particulièrement dégradés construits dans les années 1957 – 1960 avec le statut d'immeubles Sociaux de Transit, conçus à l'époque pour accueillir des populations défavorisées.

Le projet urbain porté par la commune se veut résolument engagé dans une intervention globale, tant sur le plan urbain qu'en ce qui concerne sa dimension sociale, et s'appuie sur 4 axes majeurs qui seront développés dans une démarche de développement durable :

- La diversification de l'offre d'habitat
- L'aménagement des voiries et autres espaces extérieurs
- La diversification fonctionnelle du quartier
- Les interventions sur les équipements publics

Il est à noter que pour permettre de développer un projet urbain cohérent, la bretelle d'accès de la RD1 qui contraint actuellement le site sera supprimée.

L'Habitat

Diversifier l'offre de logement

Créteil est une ville vivante et animée, riche de la diversité de ses classes d'âges et de ses catégories socioprofessionnelles. L'ambition du projet est de réaliser un nouveau quartier où l'offre en logement diversifiée permettra une réelle mixité sociale.

En effet, tout en préservant une offre importante de logements conventionnés, le projet permet de développer quelques logements locatifs libres ainsi que des programmes immobiliers en accession à la propriété.

Le quartier qui comptait 262 logements sociaux verra la réalisation de 366 logements (densification rendue possible par la suppression de la bretelle d'accès de la RD1), répartis comme suit :

- 121 logements sociaux réalisés par Valophis Habitat
- 32 logements locatifs libres réalisés par l'Association Foncière Logement (en contrepartie de sa participation financière au projet)
- 213 logements en accession à la propriété réalisés par le groupe Valophis

Afin de compléter la reconstitution de l'offre locative sociale, le projet prévoit la construction hors site de 141 logements sociaux comme suit :

- 70 logements dans le cadre de l'extension de la ZAC des Sarrazins (maitrise d'ouvrage Valophis Habitat)
- 35 logements dans la ZAC de la Pointe du Lac (maitrise d'ouvrage SEMIC)
- 36 logements dans le bas du Mont-Mesly, sur le site de l'ancien collège du Jeu de Paume, dont 23 seront financés en PLS (maîtrise d'ouvrage : La Maison du CIL).

L'aménagement des voiries et autres espaces extérieurs

L'implantation de certains bâtiments et l'enclavement du quartier rendent le secteur peu lisible et fermé à son environnement.

L'ouverture du quartier à son environnement sera réalisée par la création de nouvelles voiries et par un maillage de circulation douce.

La diversification fonctionnelle du quartier

Comme cela a été indiqué dans les objectifs généraux, la commune a voulu faire de ce futur quartier un lieu de vie diversifié. Au-delà de l'offre en logement familial, une résidence universitaire de 150 chambres environ permettra d'accueillir des étudiants et créera une mixité générationnelle accrue.

Le projet prévoit également un programme de bureaux d'un maximum de 9300m² SHON qui sera dédié à l'activité de Valophis Habitat.

Les interventions sur les équipements publics

Le terrain de sport du quartier sera rénové pour offrir un équipement de jeux intégré au quartier et en harmonie avec les espaces verts environnants.

La relocalisation du centre social permettra de réaliser un équipement public qui évoluera dans ses activités, en associant une dimension culturelle à sa vocation initiale, en cohérence avec la nouvelle mixité du quartier.

Le relogement des ménages concernés par les opérations de démolition des bâtiments

Le projet nécessite que l'ensemble des bâtiments existants soit démoli, ce qui implique le relogement préalable de tous les locataires occupant actuellement les appartements.

Le protocole partenarial de relogement précisera les conditions et modalités de relogement des ménages.

Les dispositifs complémentaires

- Le Plan local d'application de la charte nationale d'insertion

- La charte de Gestion Urbaine de Proximité (GUP)

- La mise en œuvre d'un dispositif de Communication Concertation

