

PLAN LOCAL D'URBANISME



Ville de Créteil

PRÉFECTURE
DU VAL-DE-MARNE

26 JUIN 2023

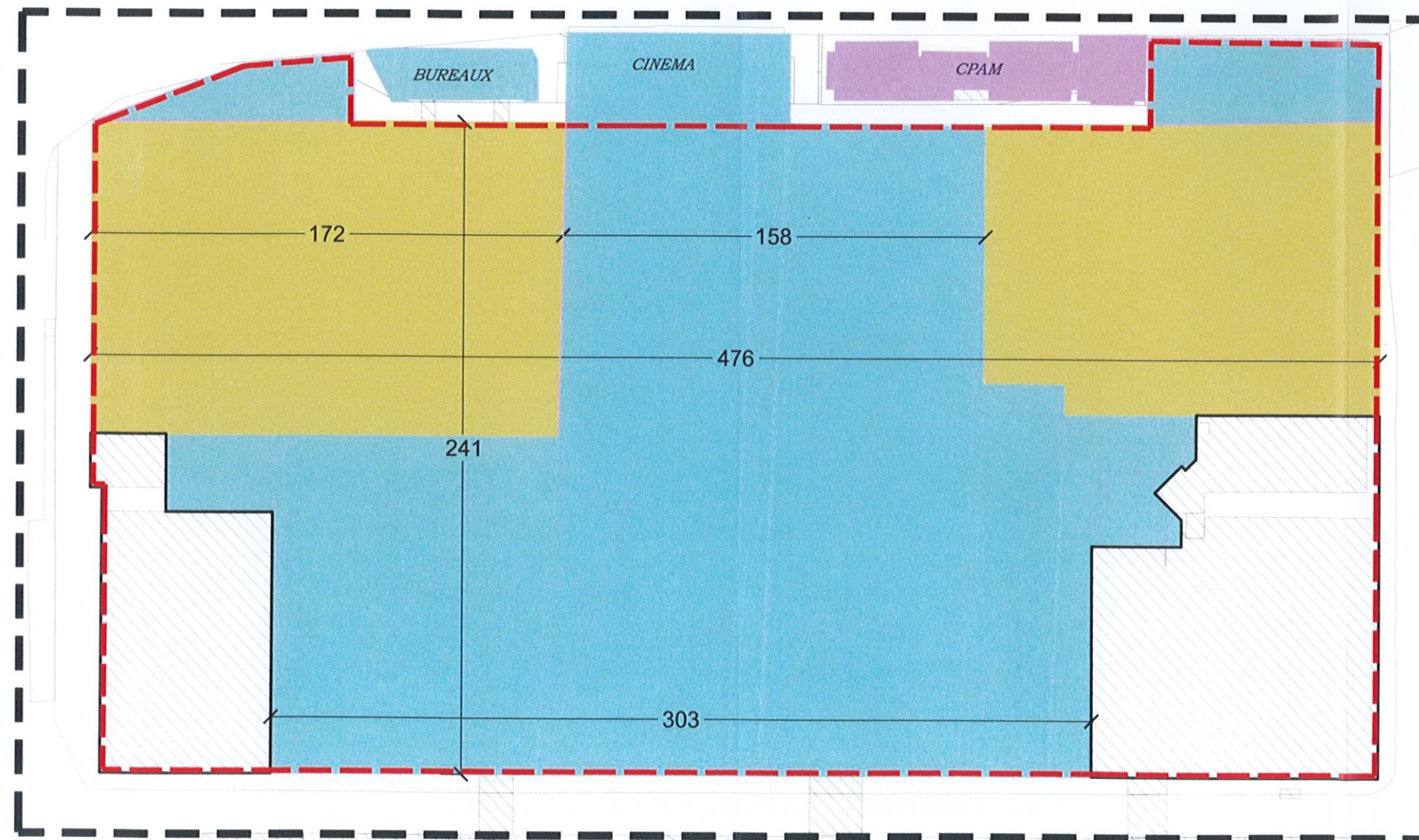
ARRIVÉE





SECTEURS DE PLAN DE MASSE

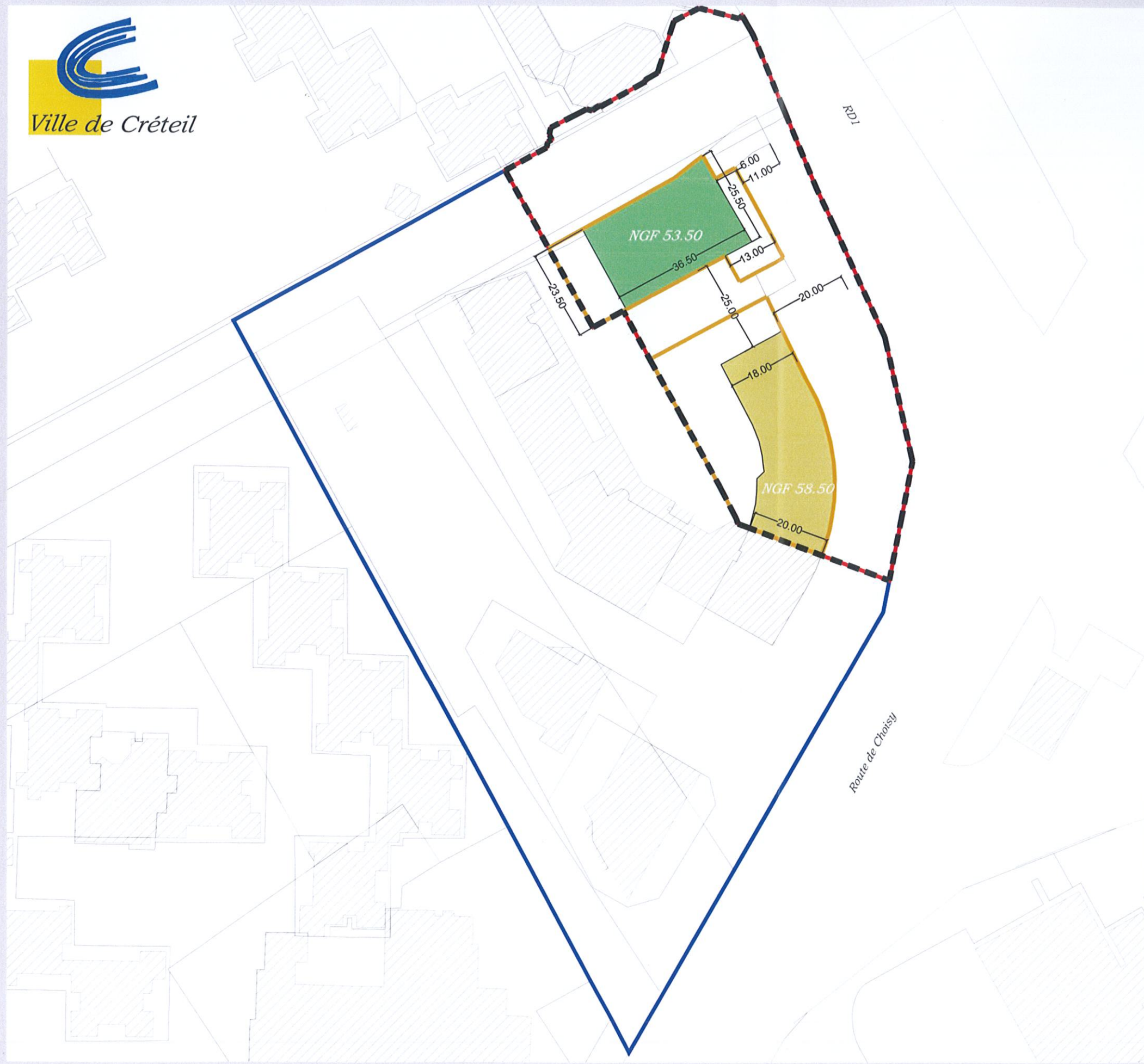
Plan Local d'Urbanisme de Créteil:

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° CT2022.5/084 du 14/12/2022,
modifié par délibération du Conseil Territorial n° CT2023.3/050 du 21/06/2023.





Hauteurs plafonds autorisées N.G.F.	
	57.20 NGF
	66.14 NGF
	68.88 NGF
Niveau de référence du sol : N.G.F. 34.80	
Dépassement de hauteur autorisé pour apport de signalétique et de traitement architectural des façades	
 LIMITE DE SECTEUR DE PLAN MASSE	



LEGENDE

■■■■■ LIMITE DE SECTEUR DE PLAN MASSE

■ ZONE CONSTRUCTIBLE

0.00 ngf Hauteur maximale des constructions autorisée

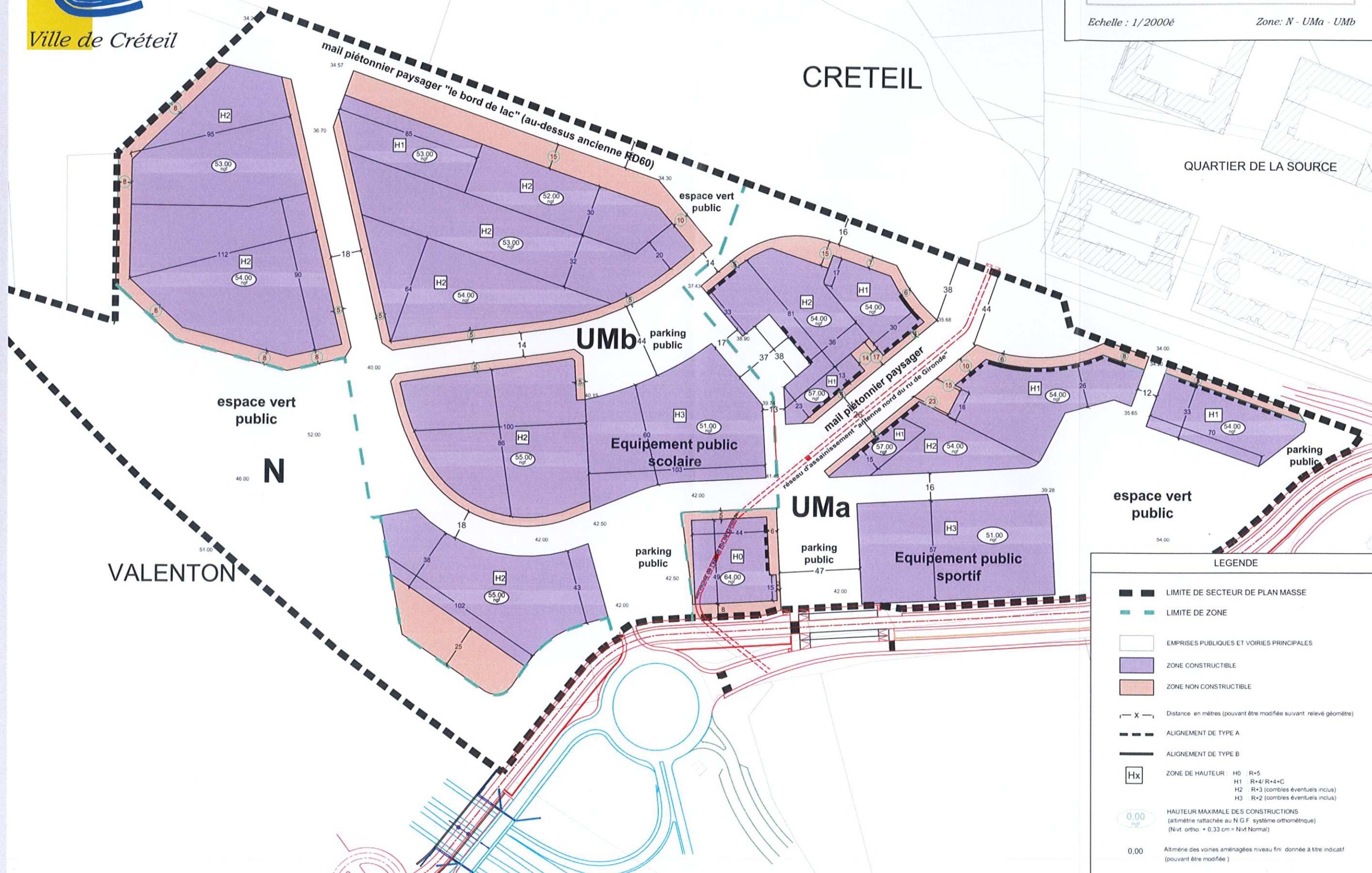
Niveau de référence du sol: 34.50 ngf

Cote altimétrique donnée à titre indicatif (modifiable selon relevés de géomètre)

CRETEIL

QUARTIER DE LA SOURCE

VALENTON



LEGENDE

	LIMITE DE SECTEUR DE PLAN MASSE
	LIMITE DE ZONE
	EMPRISES PUBLIQUES ET VOIRIES PRINCIPALES
	ZONE CONSTRUCTIBLE
	ZONE NON CONSTRUCTIBLE
	Distance en mètres (pouvant être modifiée suivant relevé géomètre)
	ALIGNEMENT DE TYPE A
	ALIGNEMENT DE TYPE B
	ZONE DE HAUTEUR : H0 : R+5 H1 : R+4/ R+4+C H2 : R+3 (combles éventuels inclus) H3 : R+2 (combles éventuels inclus)
	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS (altimétrie rattachée au N.G.F. système orthométrique) (Nivt. ortho + 0.33 cm = Nivt Normal)
0,00	Altimétrie des voies aménagées niveau fini donnée à titre indicatif (pouvant être modifiée)



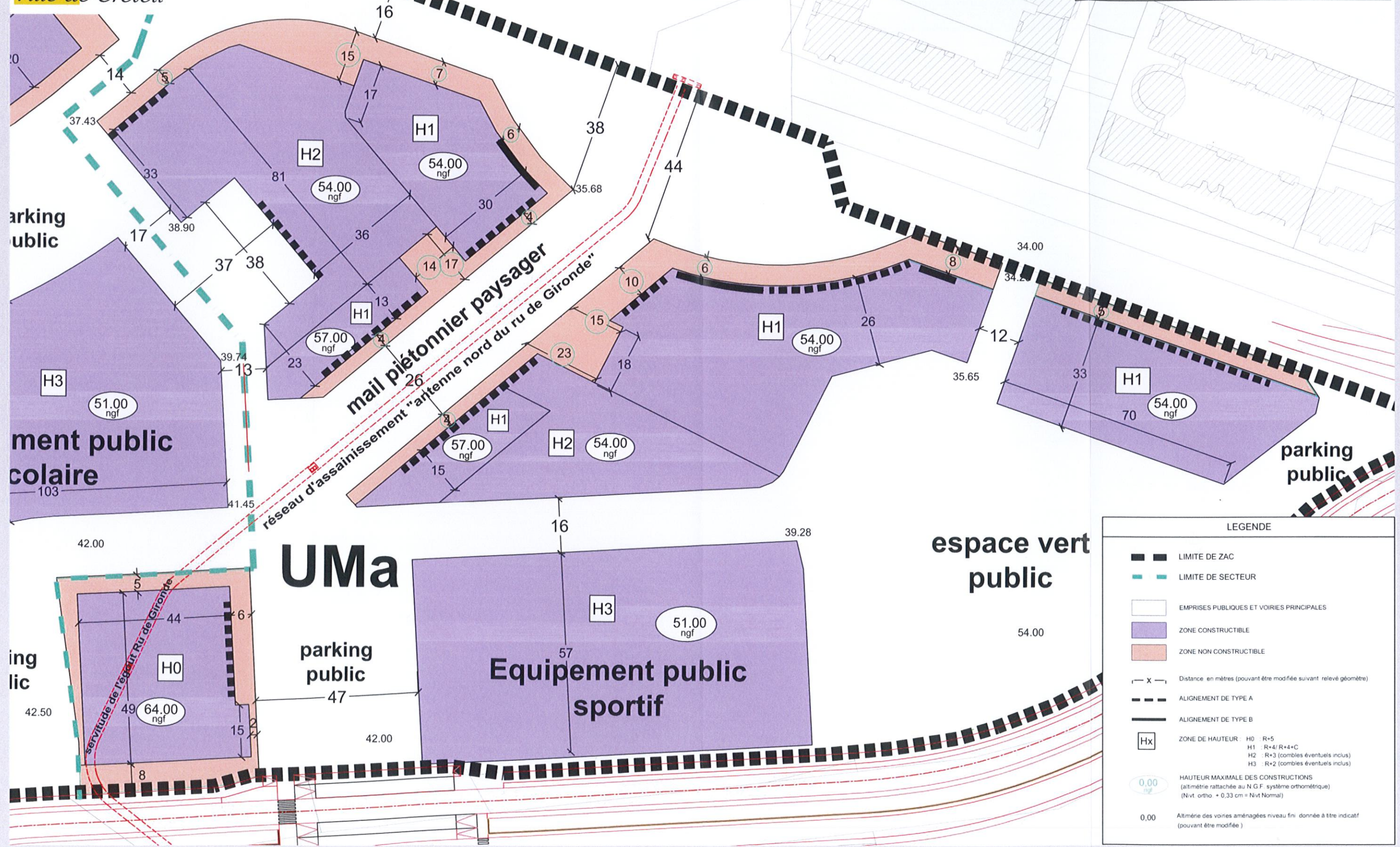
Ville de Créteil

NOUVELLE ZAC DE LA POINTE DU LAC DETAIL EST

Secteur de plan masse n°4

Echelle : 1/1000e

Zone: N - UMa - UMb



LEGENDE

- LIMITE DE ZAC
- LIMITE DE SECTEUR
- EMPRISES PUBLIQUES ET VOIRES PRINCIPALES
- ZONE CONSTRUCTIBLE
- ZONE NON CONSTRUCTIBLE
- Distance en mètres (pouvant être modifiée suivant relevé géomètre)
- ALIGNEMENT DE TYPE A
- ALIGNEMENT DE TYPE B
- ZONE DE HAUTEUR : H0 R+5
H1 R+4/ R+4+C
H2 R+3 (combles éventuels inclus)
H3 R+2 (combles éventuels inclus)
- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
(altimétrie rattachée au N.G.F. système orthométrique)
(Nivt. ortho + 0,33 cm = Nivt Normal)
- Altimétrie des voies aménagées niveau fini donnée à titre indicatif
(pouvant être modifiée)















ZAC DES COTEAUX DES SARRAZINS

Secteur de plan masse n°5

Echelle : 1/2000^e

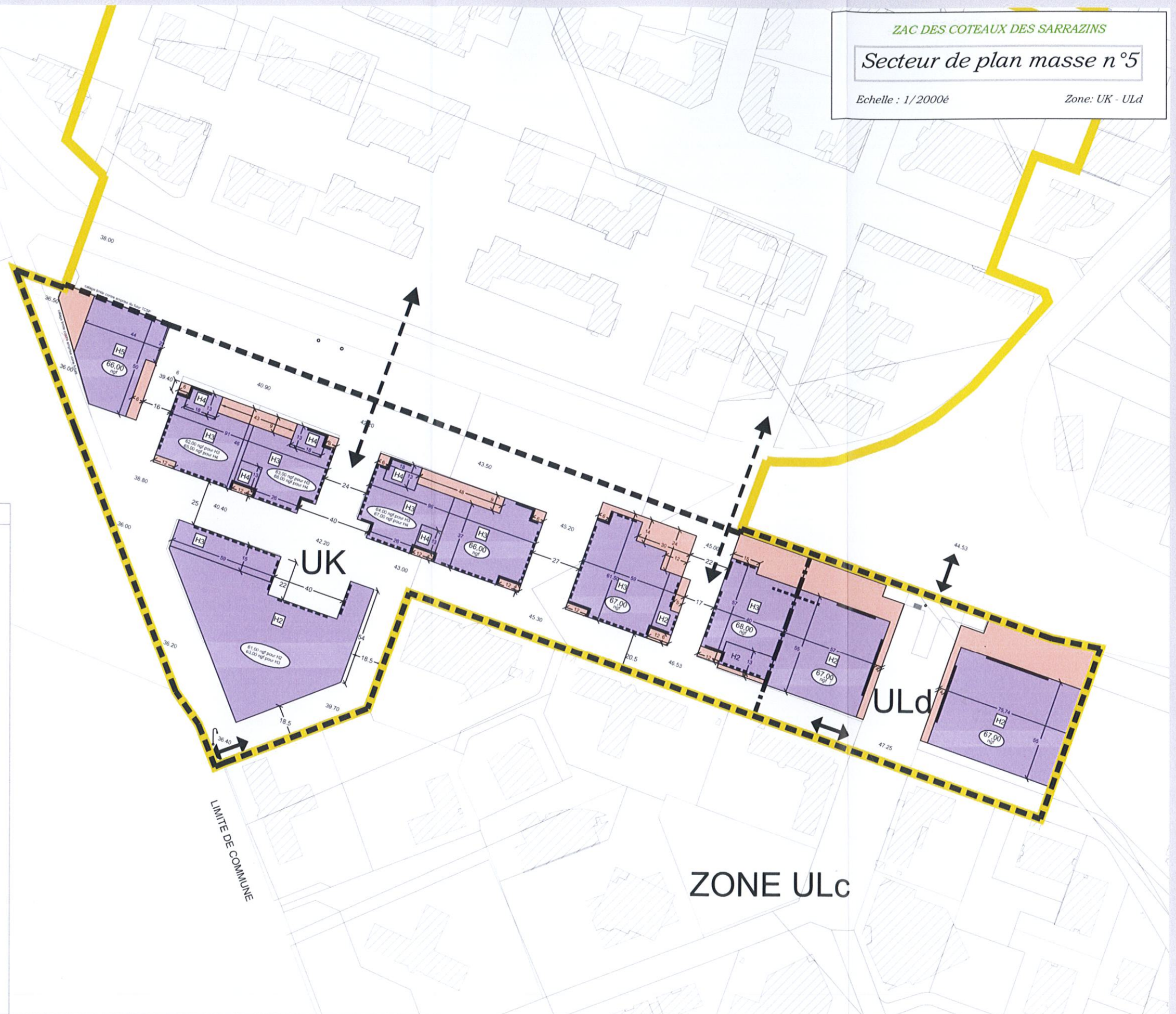
Zone: UK - ULd

LEGENDE

-  LIMITE DE SECTEUR DE PLAN MASSE
-  LIMITE DE ZAC
-  LIMITE DE ZONE
-  ACCES ROUTIER
-  TRAVERSEE PIETONNE NIVEAU RD60
-  EMPRISES PUBLIQUES ET VOIRIES PRINCIPALES
-  ZONE CONSTRUCTIBLE
-  ZONE NON CONSTRUCTIBLE EN SUPERSTRUCTURE
-  Distance en mètres (pouvant être modifiée suivant relevé géomètre)
-  ALIGNEMENT DE TYPE A
-  ALIGNEMENT DE TYPE B
-  ZONE DE HAUTEUR
combles éventuels inclus
H1 : R+2
H2 : R+4
H3 : R+5
H4 : R+6
H5 : R+7

 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

0,00 NF Altitude des voiries aménagées niveau fini donnée à titre indicatif (pouvant être modifiée)

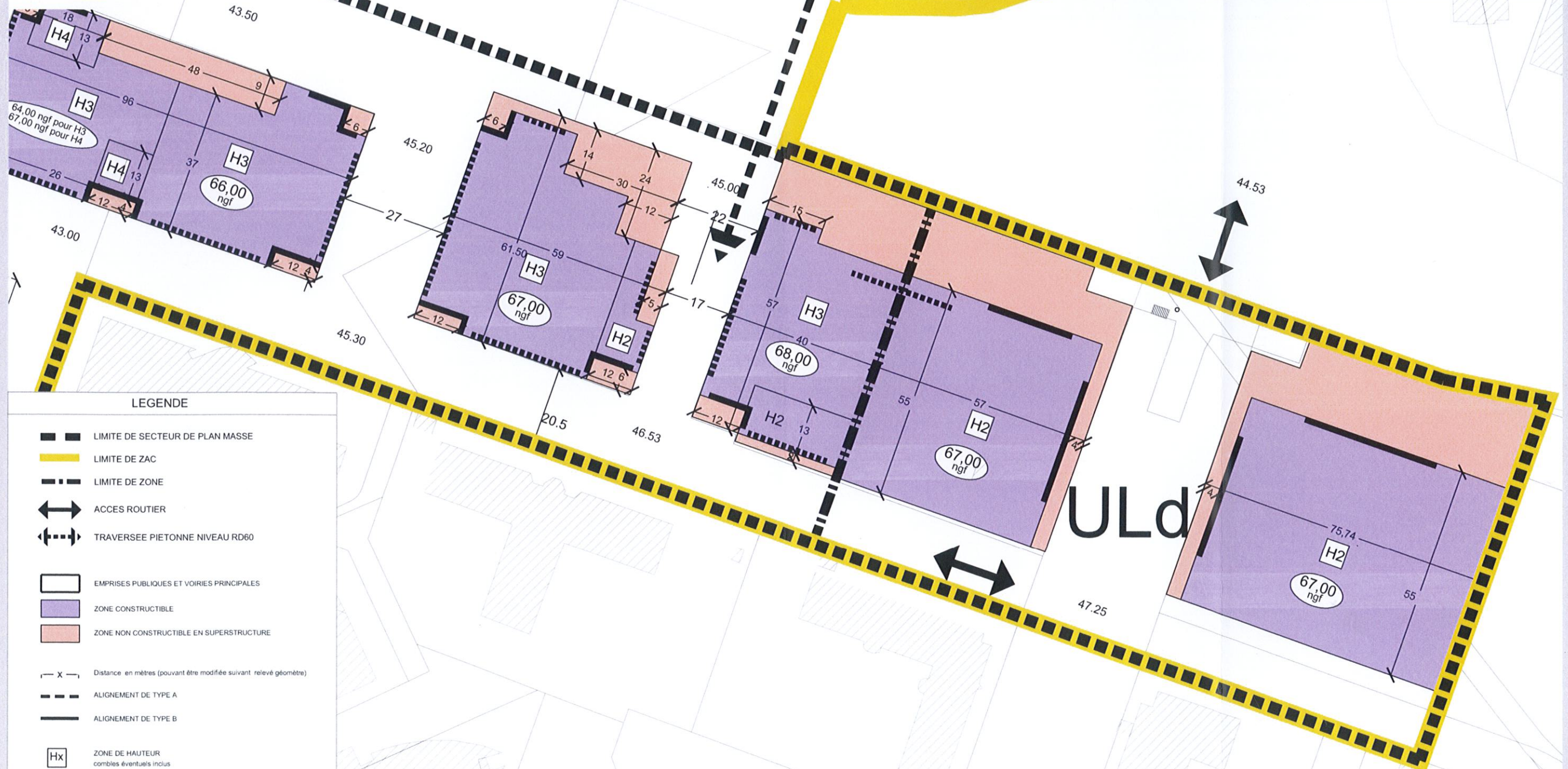


UK














ULd

ZONE ULc

LIMITE DE COMMUNE



LEGENDE

-  LIMITE DE SECTEUR DE PLAN MASSE
-  LIMITE DE ZAC
-  LIMITE DE ZONE
-  ACCES ROUTIER
-  TRAVERSEE PIETONNE NIVEAU RD60
-  EMPRISES PUBLIQUES ET VOIRIES PRINCIPALES
-  ZONE CONSTRUCTIBLE
-  ZONE NON CONSTRUCTIBLE EN SUPERSTRUCTURE
-  Distance en mètres (pouvant être modifiée suivant relevé géomètre)
-  ALIGNEMENT DE TYPE A
-  ALIGNEMENT DE TYPE B
-  ZONE DE HAUTEUR
combles éventuels inclus
H1 : R+2
H2 : R+4
H3 : R+5
H4 : R+6
H5 : R+7
-  HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

0,00 NF Altimétrie des voiries aménagées niveau fini donnée à titre indicatif (pouvant être modifiée)

ZONE ULc

ULd



ZAC DES COTEAUX DES SARRAZINS
PARTIE OUEST

Secteur de plan masse n°5

Echelle : 1/1000^e

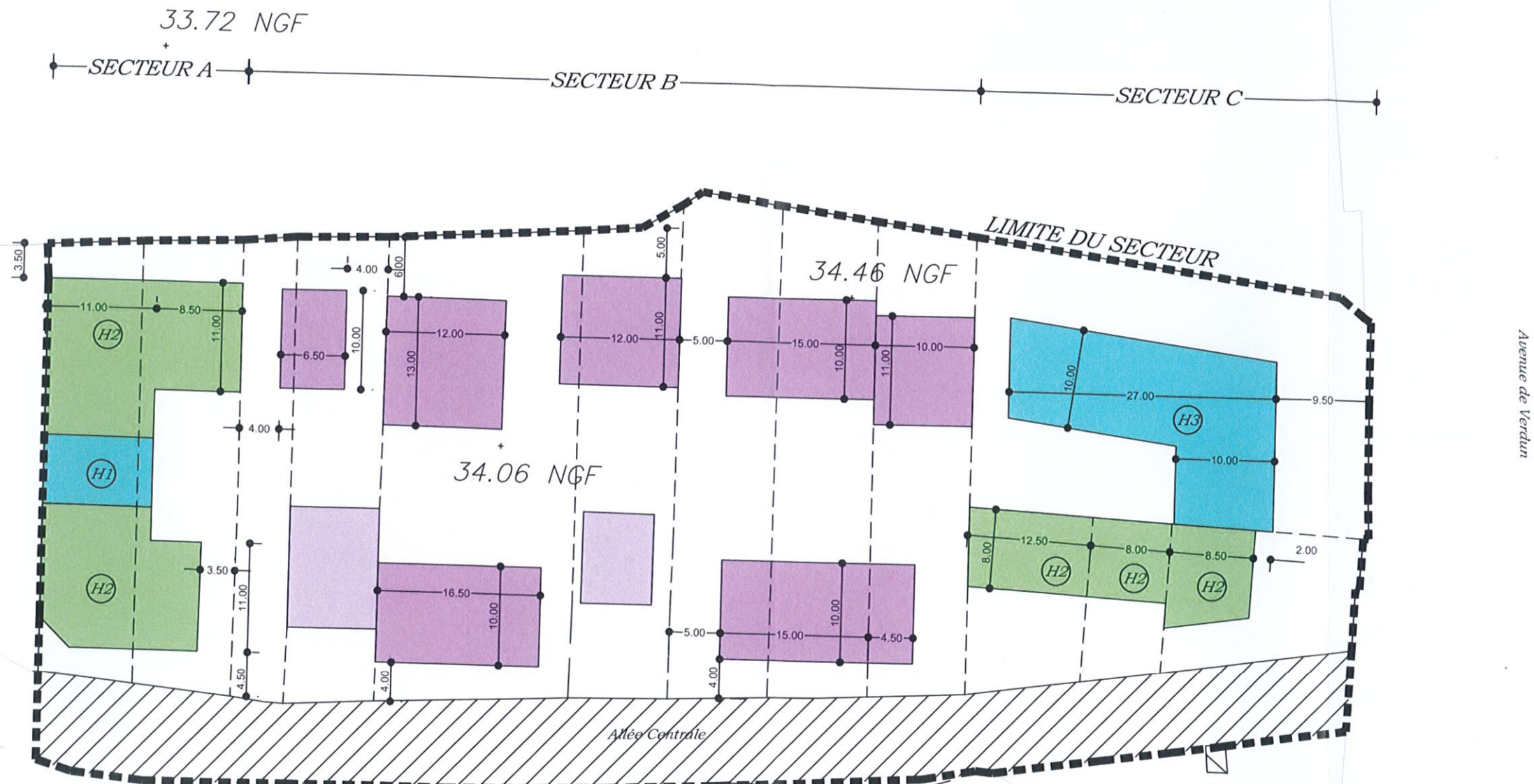
Zone: UK - ULd

LEGENDE






- LIMITE DE SECTEUR DE PLAN MASSE
- LIMITE DE ZAC
- LIMITE DE ZONE
- ACCES ROUTIER
- TRAVERSEE PIETONNE NIVEAU RD60
- EMPRISES PUBLIQUES ET VOIRIES PRINCIPALES
- ZONE CONSTRUCTIBLE
- ZONE NON CONSTRUCTIBLE EN SUPERSTRUCTURE
- Distance en mètres (pouvant être modifiée suivant relevé géomètre)
- ALIGNEMENT DE TYPE A
- ALIGNEMENT DE TYPE B
- ZONE DE HAUTEUR
combles éventuels inclus
H1 : R+2
H2 : R+4
H3 : R+5
H4 : R+6
H5 : R+7
- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

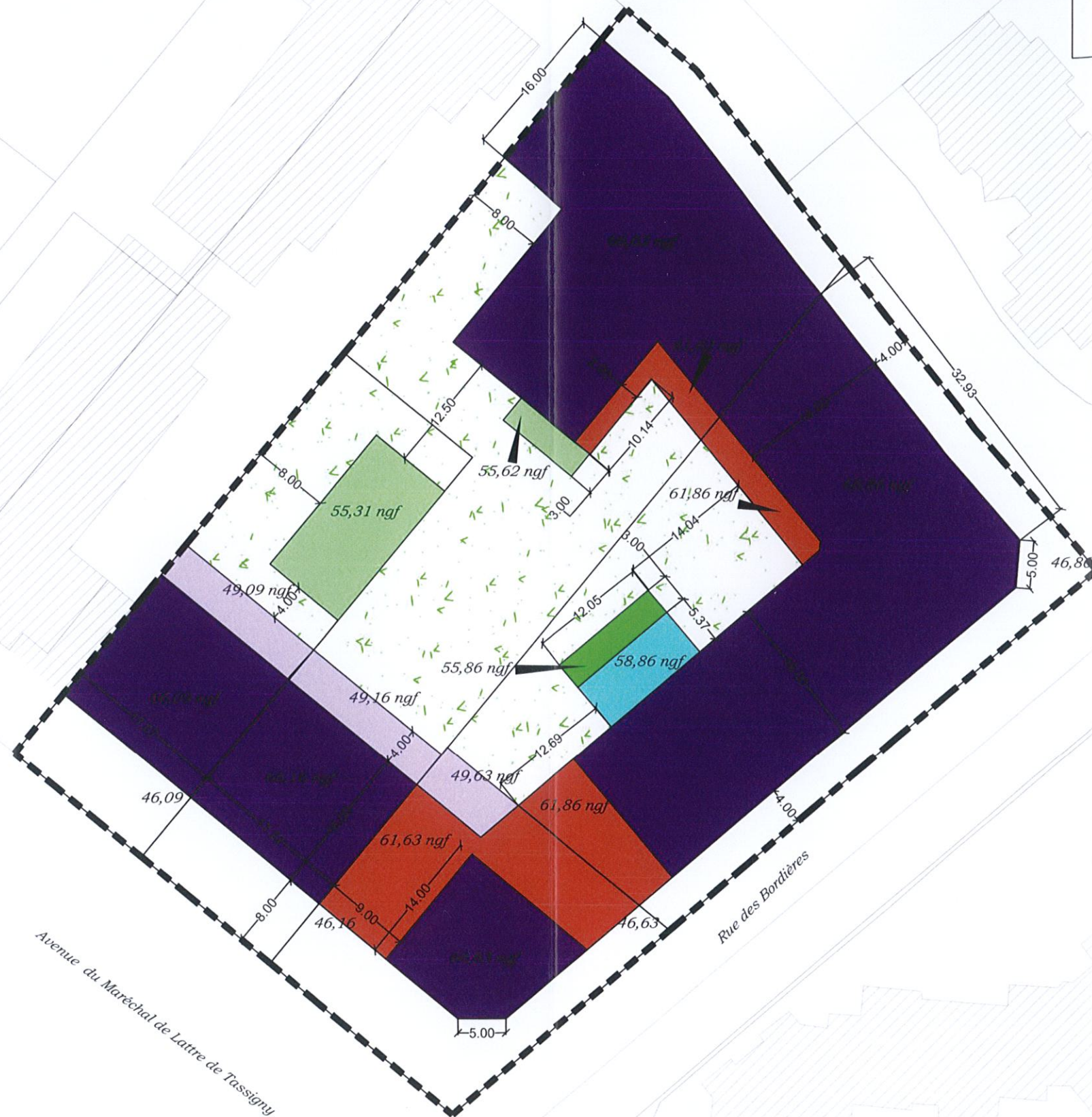
0,00 NF Altitude des voiries aménagées niveau fini donnée à titre indicatif (pouvant être modifiée)
























LEGENDE

-  LIMITE DE SECTEUR DE PLAN MASSE
 -  Emprise public
 -  Zone constructible
 -  Construction pouvant être conservée ou reconstruite
 -  33.72 NGF Cote altimétrique donnée à titre indicatif (modifiable selon relevés de géomètre)
- Hauteurs / Terrain naturel :
- | | Secteur A | Secteurs B et C |
|---------|-----------|-----------------|
| Façade | 7 m | 7.5 m |
| Plafond | 10 m | 10.5 m |
- Nombre de niveau maxi. R+2+C
Sauf indications portées sur le plan
H1 : R+1 ; H2 : R+1+C ; H3 : R+2 (combles inclus)



Hauteurs plafonds autorisées N.G.F.	
	Non bâti en superstructure
	ZONE CONSTRUCTIBLE HAUTEUR MAXIMUM
	H0 R
	H1 R + 1
	H2 R + 2
	H3 R + 3
	H4 R + 4
	H5 R + 4 + C
	LIMITE DE SECTEUR DE PLAN MASSE
Cote altimétrique donnée à titre indicatif (modifiable selon relevés de géomètre)	

Hauteurs plafonds autorisées N.G.F.	
Cote altimétrique donnée à titre indicatif (modifiable selon relevés de géomètre)	
	Alignement imposé
	Emprise publique
	Non bâti en superstructure
	LIMITE DE SECTEUR DE PLAN MASSE
	H0 / R
	H2 / R + 2
	H3 / R + 3 + C
	H4 / R + 4 + C
	H5 / R + 4 + C ou R + 5
	H6 / R + 6 + C



Rue du Général Leclerc

Rue du Sergent Bobillot

Rue des Ecoles

49.12 ngf

38.00

14

3

61.00

14

3

Hauteurs plafonds autorisées
N.G.F.

Cote altimétrique donnée à titre indicatif (modifiable selon relevés de géomètre)



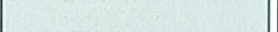




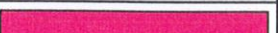


	Non bâti en superstructure
	R 52.12 ngf
	R + 3 + C 66.12 ngf
	R + 4 + C 69.12 ngf
	LIMITE DE SECTEUR DE PLAN MASSE



LEGENDE - SECTEUR 10a

Hauteurs plafonds autorisées
N.G.F.

Cote altimétrique donnée à titre indicatif (modifiable selon relevés de géometre)




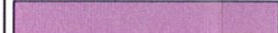
	Limite de secteur de plan masse
	Alignement imposé
	Emprise publique
	100% en infrastructure
	R 40,50 ngf
	R + 3 49,48 ngf
	R + 4 52,48 ngf
	R + 5 55,48 ngf
	R + 6 58,48 ngf
	R + 8 66,50 ngf

Les cotes indicatives à l'intérieur des îlots sont indiquées avec une tolérance de + 0,50m. Les cotes de voies et espaces publics sont impératives.

LEGENDE - SECTEUR 10b

Hauteurs plafonds autorisées
N.G.F.

Cote altimétrique donnée à titre indicatif (modifiable selon relevés de géometre)

	Limite de secteur de plan masse
	R + 4 + C 55,50 ngf
	R + 4 52,50 ngf
	R + 5 + C 58,50 ngf



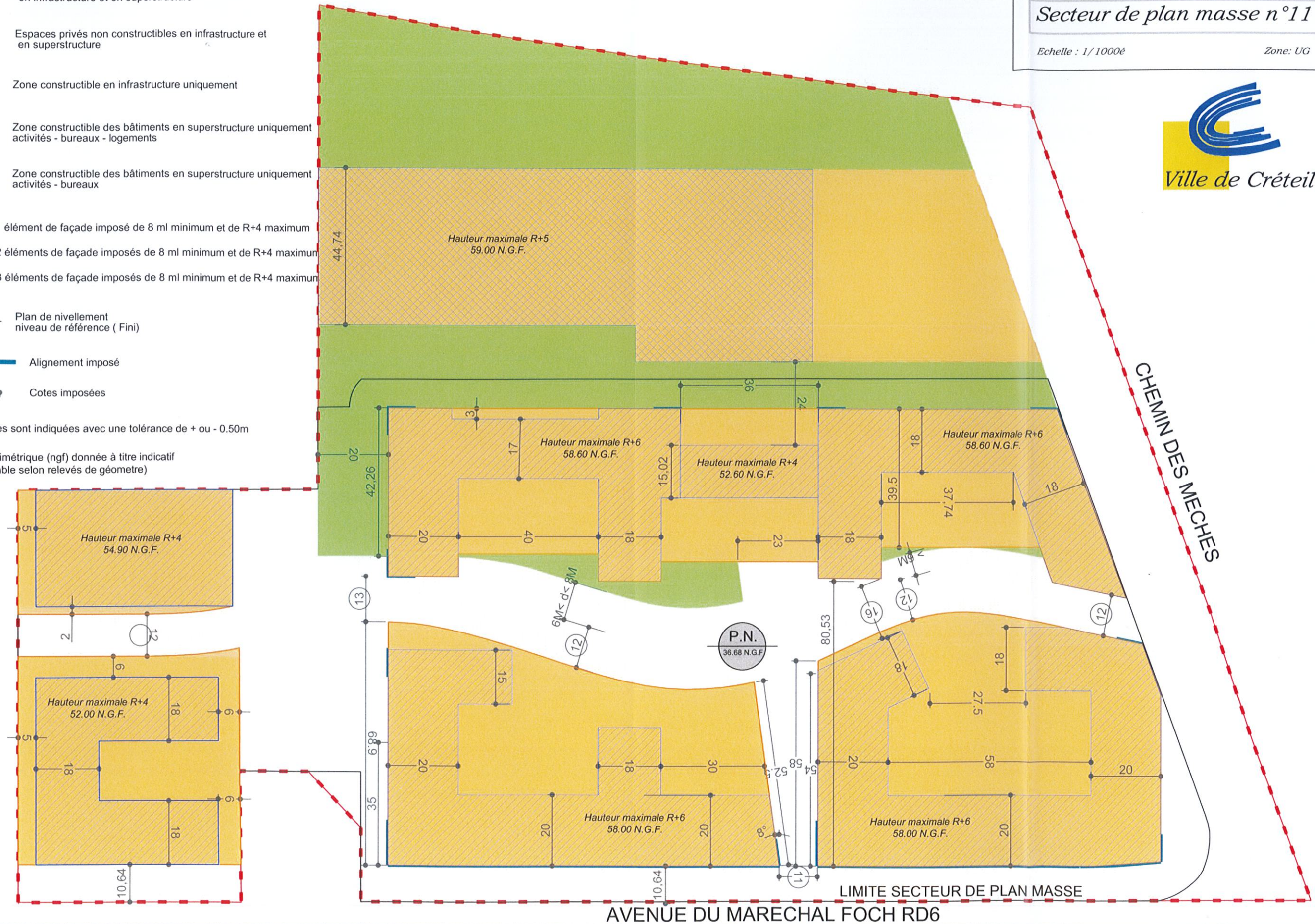
- Espaces publics ou à vocation publique non constructibles en infrastructure et en superstructure
- Espaces privés non constructibles en infrastructure et en superstructure
- Zone constructible en infrastructure uniquement
- Zone constructible des bâtiments en superstructure uniquement activités - bureaux - logements
- Zone constructible des bâtiments en superstructure uniquement activités - bureaux
- 1 élément de façade imposé de 8 ml minimum et de R+4 maximum
- 2 éléments de façade imposés de 8 ml minimum et de R+4 maximum
- 3 éléments de façade imposés de 8 ml minimum et de R+4 maximum
- P.N.
N.G.F. Plan de nivellement niveau de référence (Fini)
- Alignement imposé
- X Cotes imposées

Les cotes sont indiquées avec une tolérance de + ou - 0.50m

Cote altimétrique (ngf) donnée à titre indicatif (modifiable selon relevés de géomètre)

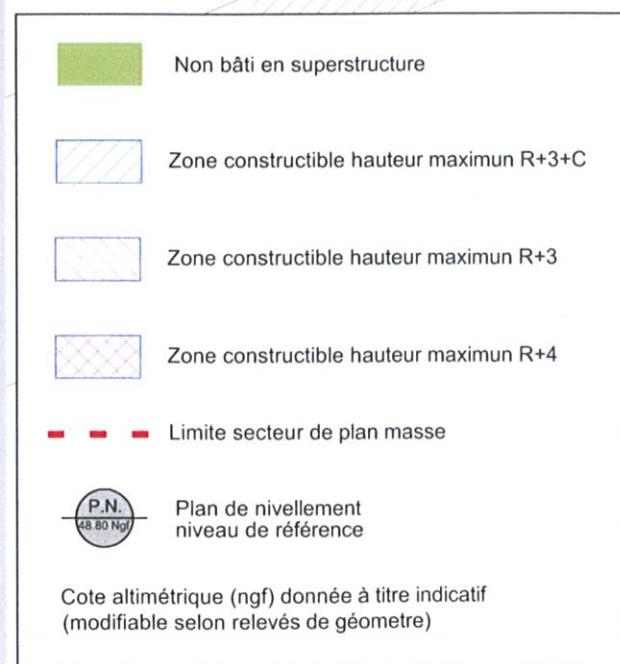
AVENUE DES PETITES HAIES

CHEMIN DES MECHES



AVENUE DU MARECHAL FOCH RD6

LIMITE SECTEUR DE PLAN MASSE



- Non bâti en superstructure
- ▨ Zone constructible hauteur maximun R+3+C
- ▨ Zone constructible hauteur maximun R+3
- ▨ Zone constructible hauteur maximun R+4
- - - Limite secteur de plan masse
- P.N. 48.80 Ngf Plan de nivellement niveau de référence



Cote altimétrique (ngf) donnée à titre indicatif (modifiable selon relevés de géometre)

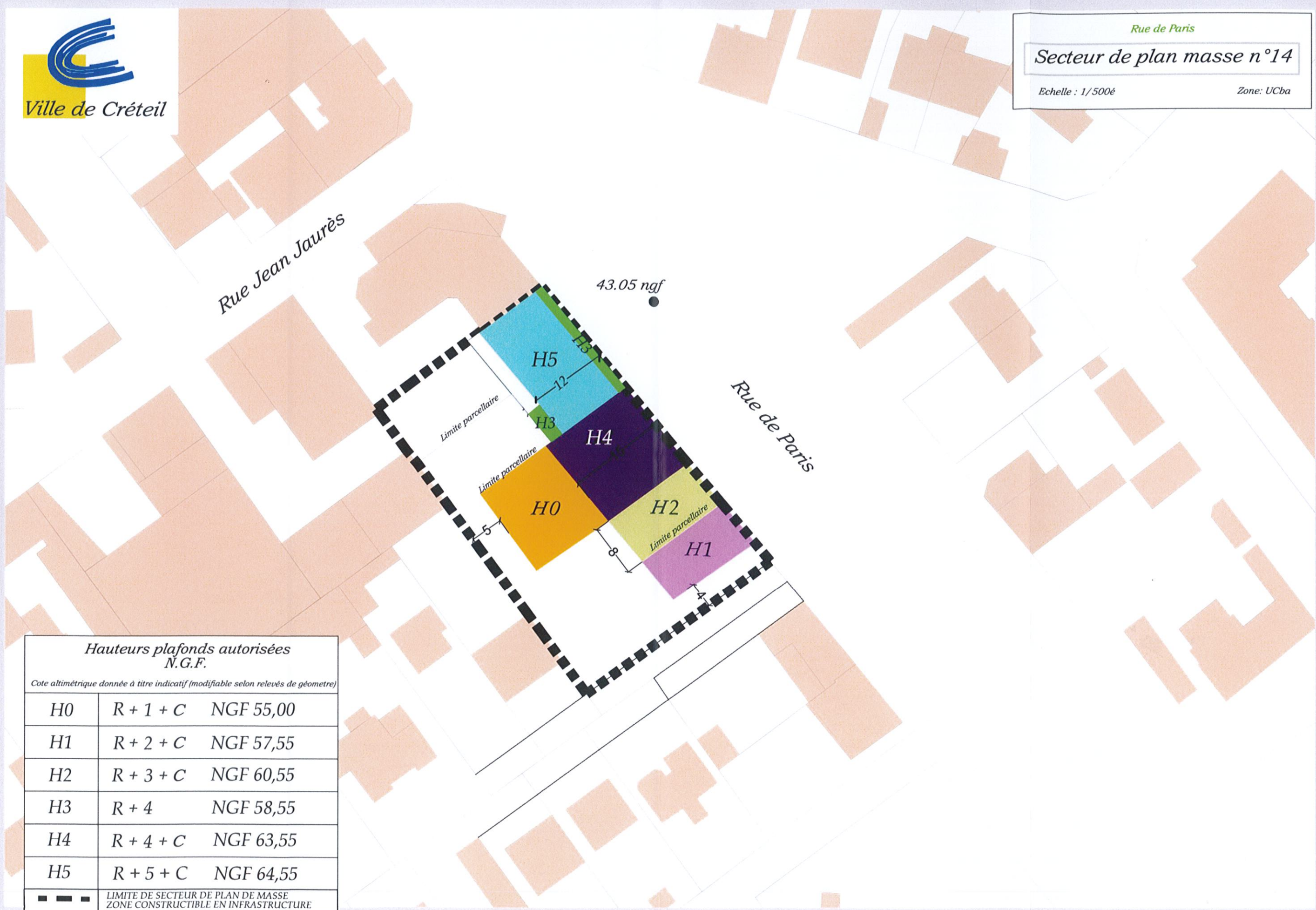




Hauteurs plafonds autorisées
N.G.F.

Cote altimétrique donnée à titre indicatif (modifiable selon relevés de géomètre)

	100 % en infrastructure
H2	R + 2 + C Ngf 63,83
H3	R + 3 + C Ngf 65,83
	LIMITE DE SECTEUR DE PLAN MASSE



Hauteurs plafonds autorisées
N.G.F.

Cote altimétrique donnée à titre indicatif (modifiable selon relevés de géometre)

H0	R + 1 + C	NGF 55,00
H1	R + 2 + C	NGF 57,55
H2	R + 3 + C	NGF 60,55
H3	R + 4	NGF 58,55
H4	R + 4 + C	NGF 63,55
H5	R + 5 + C	NGF 64,55

--- LIMITE DE SECTEUR DE PLAN DE MASSE
ZONE CONSTRUCTIBLE EN INFRASTRUCTURE




Rue des Mèches

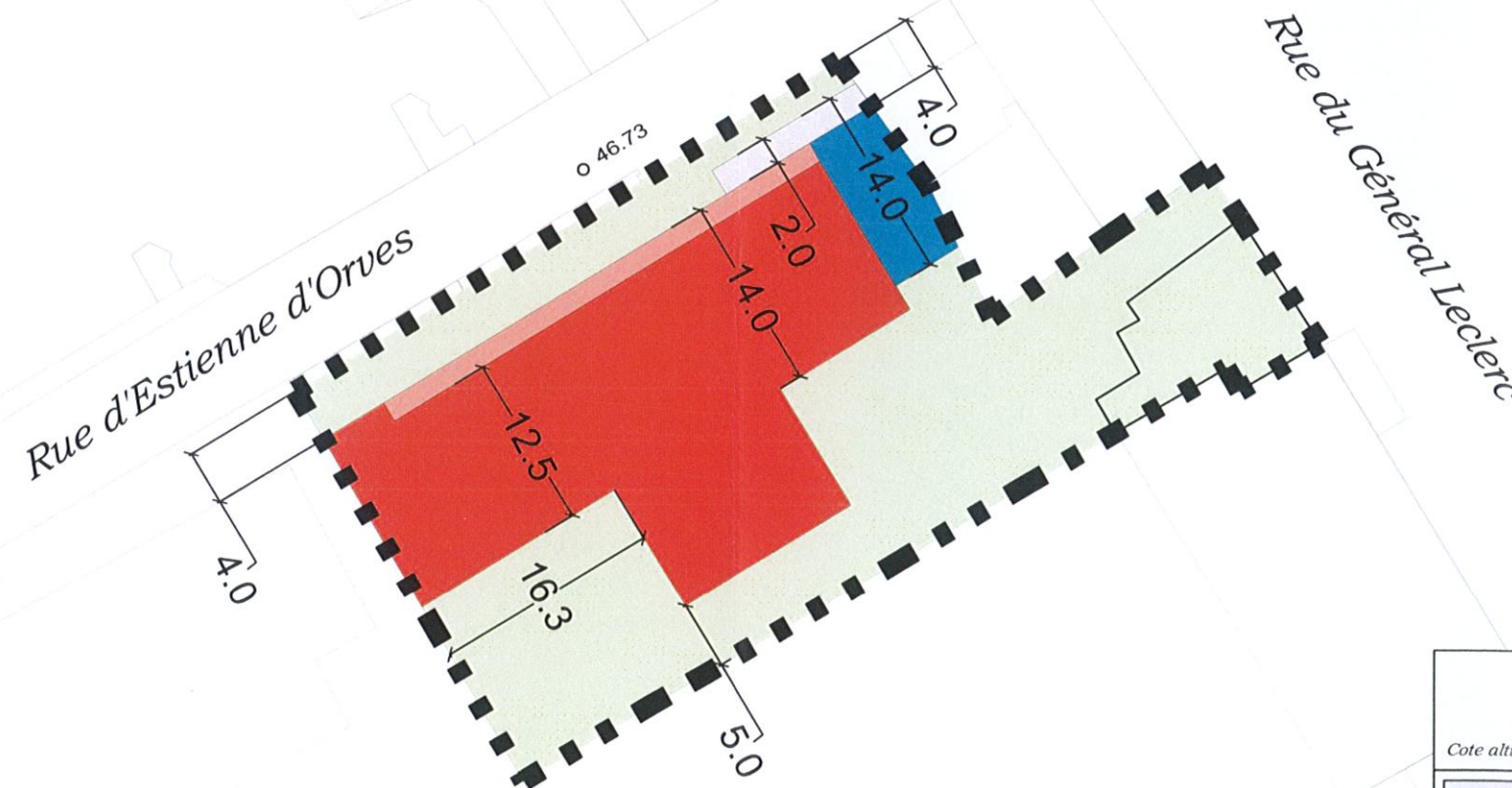
Rue de Mesly



Hauteurs plafonds autorisées
N.G.F.

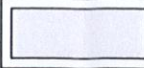




Cote altimétrique donnée à titre indicatif (modifiable selon relevés de géometre)

H1	R + 4 + C
H2	R + 2 + C
	LIMITE DE SECTEUR DE PLAN MASSE
	Arbres a conserver
	Emprise publique
<p>Les cotes indicatives à l'intérieur des îlots sont indiquées avec une tolérance de + 0,50m. Les cotes de voies et espaces publics sont impératives.</p>	

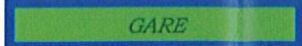
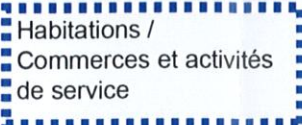
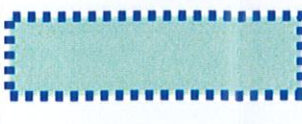



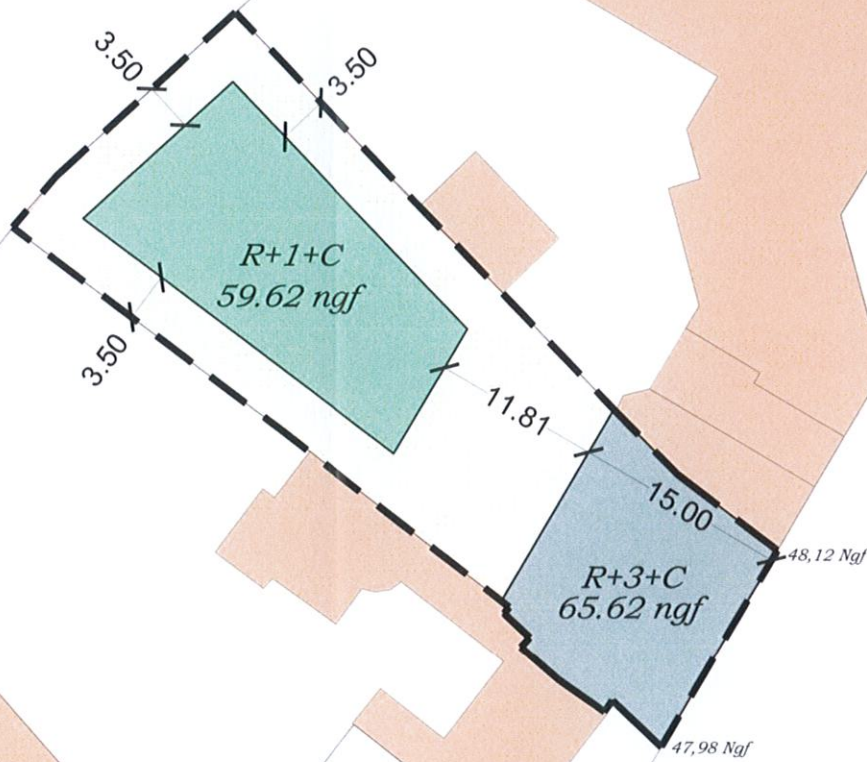
Hauteurs plafonds autorisées
N.G.F.

Cote altimétrique donnée à titre indicatif (modifiable selon relevés de géomètre)

	R	Ngf 49,73
	R + 2	Ngf 55,73
	R + 3	Ngf 58,73
	R + 3 + C	Ngf 63,73
	LIMITE DE SECTEUR DE PLAN MASSE	



Hauteurs plafonds autorisées en cotes NGF (cotes altimétrique données à titre indicatif (modifiable selon relevés de géomètre))	
	GARE
	Habitations / Commerces et activités de service
	R+7 - 66.03 NGF Et Constructions possibles à 92.03 NGF sur 30% de l'emprise (signal architectural)
	LIMITE DE SECTEUR DE PLAN MASSE ZONE CONSTRUCTIBLE EN INFRASTRUCTURE



Hauteurs plafonds autorisées
N.G.F.

Cote altimétrique donnée à titre indicatif (modifiable selon relevés de géomètre)

	R + 3 + C	Ngf 65,62
	R + 1 + C	Ngf 59,62
	LIMITE DE SECTEUR DE PLAN MASSE ZONE CONSTRUCTIBLE EN INFRASTRUCTURE	

SEGUIN

Secteur de plan masse n°19

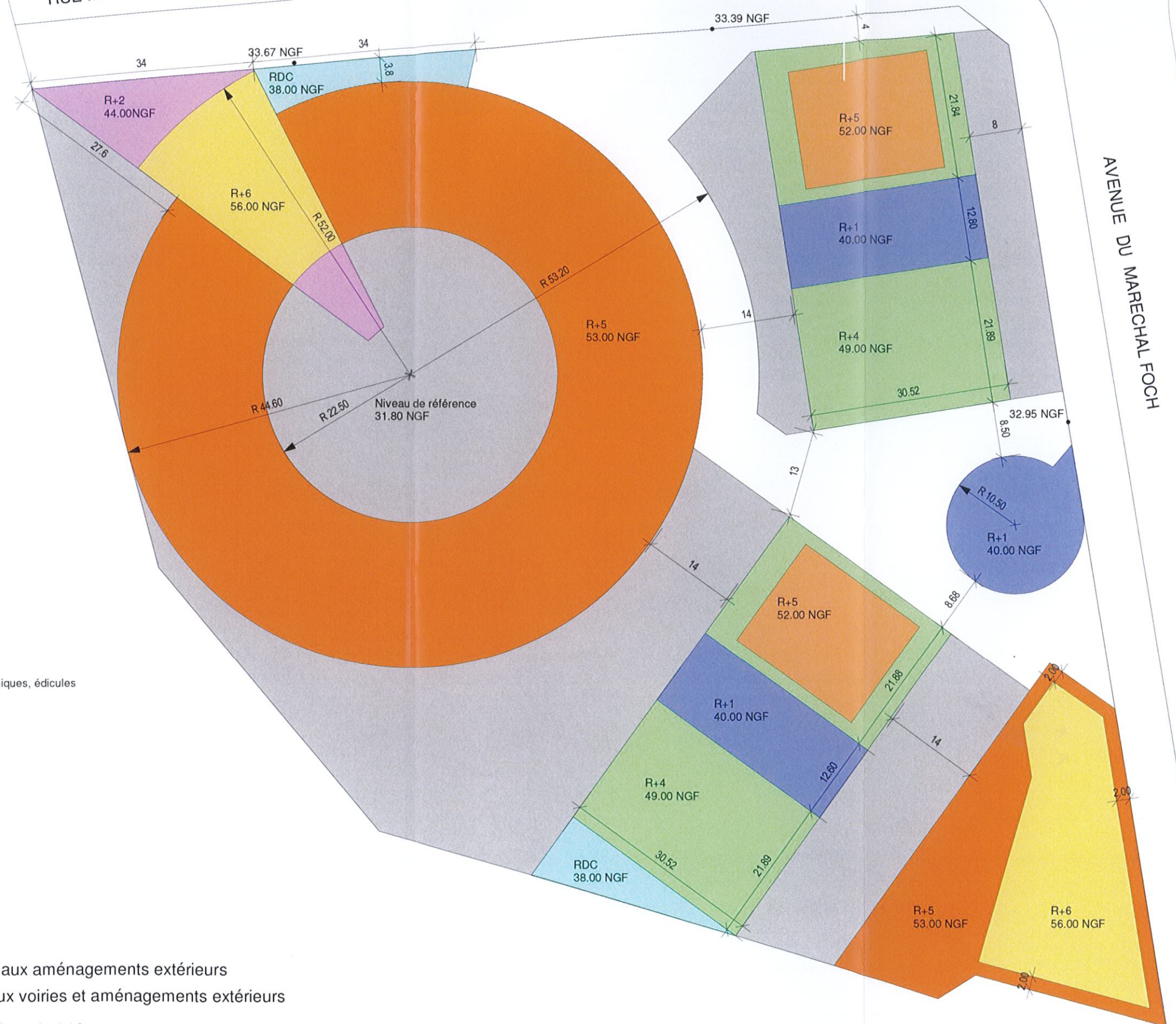
Echelle : 1/500^e

Zone: UG



RUE MARC SEGUIN

AVENUE DU MARECHAL FOCH



LEGENDE

Hauteur plafonds autorisées NGF

Cote altimétrique maximale donnée à titre indicatif hors édicules techniques, édicules ascenseurs et dépassement de garde-corps ajourés

- RDC 38.00 NGF
- R+1 40.00 NGF
- R+2 44.00 NGF
- R+4 49.00 NGF
- R+5 52.00 NGF
- R+5 53.00 NGF
- R+6 56.00 NGF

- Zone non-constructible réservée aux aménagements extérieurs
- Zone de construction réservée aux voiries et aménagements extérieurs

Les cotes indicatives à l'intérieur des îlots sont indiquées avec une tolérance de +/- 1.0m

LEGENDE

PERIMETRES

- Limite de secteur de plan masse
- - - Limite de lot
- - - Lots non concernés par le secteur de plan masse

EMPRISES CONSTRUCTIBLES

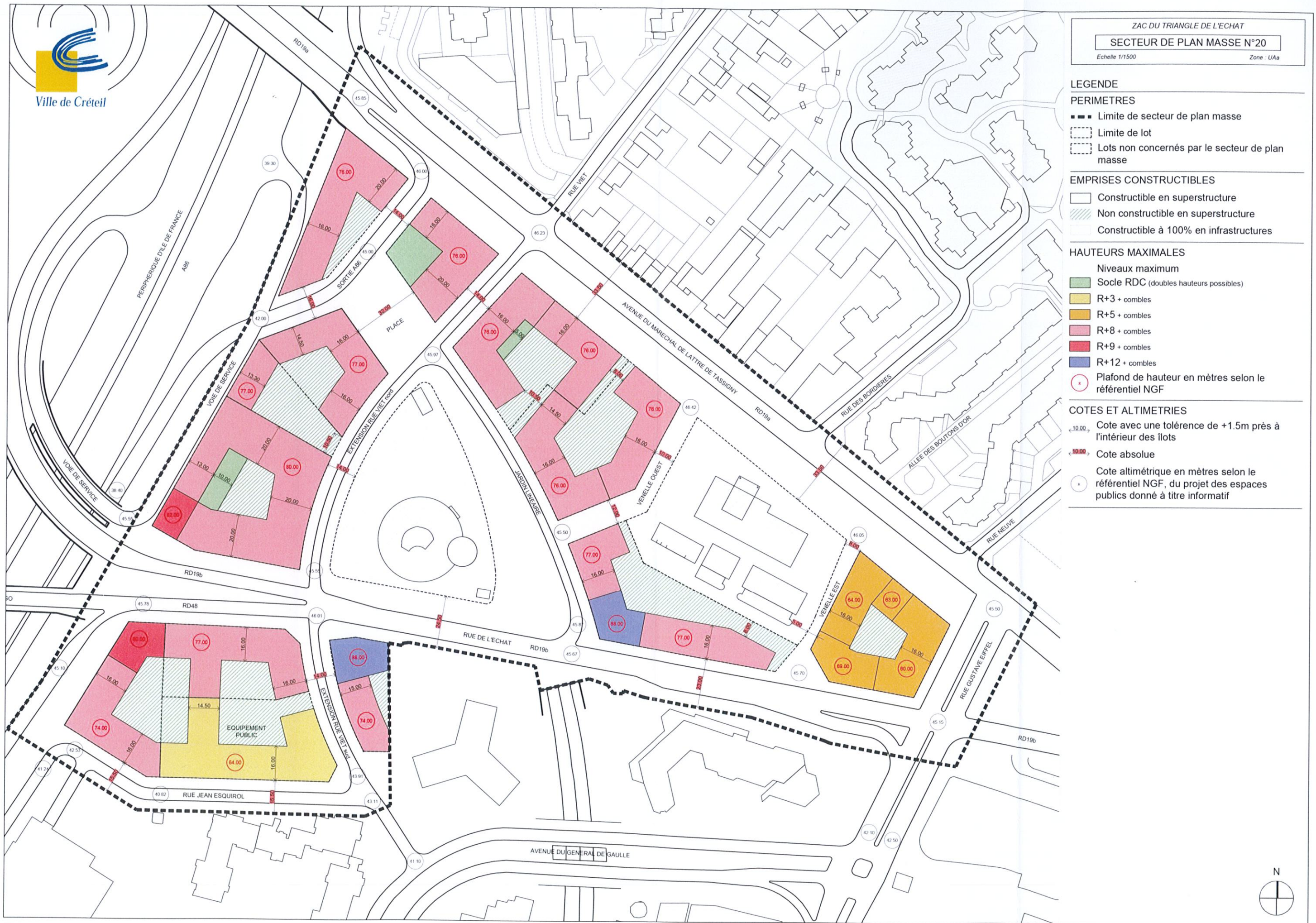
- Constructible en superstructure
- ▨ Non constructible en superstructure
- ▤ Constructible à 100% en infrastructures

HAUTEURS MAXIMALES

- Niveaux maximum
- Socle RDC (doubles hauteurs possibles)
 - R+3 + combles
 - R+5 + combles
 - R+8 + combles
 - R+9 + combles
 - R+12 + combles
- Plafond de hauteur en mètres selon le référentiel NGF

COTES ET ALTIMETRIES

- ◀-10.00▶ Cote avec une tolérance de +1.5m près à l'intérieur des îlots
- ◀-10.00▶ Cote absolue
- Cote altimétrique en mètres selon le référentiel NGF, du projet des espaces publics donné à titre informatif





ILOT JACQUARD
 Secteur de plan masse n°21
 Zone: UAb



Hauteur plafonds autorisées
 NGF

ech : 1/750

Côtes altimétriques données à titre indicatif (modifiables selon relevé géomètre).
 Les côtes indicatives à l'intérieur des îlots sont indiquées avec une tolérance de plus ou moins 1 mètre.

Activités Logements - Commerces	Activités Logements - Commerces - Bureaux	
	Altimétries Logements - Commerces	Altimétries Bureaux
R+3 NGF 51.00	R+3 NGF 51.00	R+2 NGF 48.90
R+5 NGF 56.50	R+5 NGF 56.50	R+4 NGF 56.50
R+17 NGF 107.50	R+10 NGF 71.00	R+7 NGF 70.50
Zone non constructible en superstructure	Zone de construction réservée aux voiries et aménagements extérieurs	
Terrain d'assiette		