

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 4 DÉCEMBRE 2024**

**N°CT2024.5/102-3**

L'an deux mille vingt-quatre, le quatre décembre à dix-neuf heures, le conseil de territoire de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir s'est réuni en salle des conseils de l'Hôtel de Ville de Créteil, sous la présidence de Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Etaient présents, formant la majorité des membres en exercice et pouvant délibérer conformément à l'article L.2121-17 du code général des collectivités territoriales :

Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Madame Marie-Christine SEGUI, Monsieur Denis OZTORUN, Monsieur Jean-Paul FAURE-SOULET, Monsieur Patrick FARCY, Monsieur Jean-François DUFEU, Madame Pauline ANAMBA-ONANA, Monsieur Jean-Pierre BARNAUD, Monsieur Régis CHARBONNIER, Monsieur Jean-Pierre CHAFFAUD, Monsieur Yvan FEMEL, Madame Françoise LECOUFLE, Monsieur Alexis MARECHAL, vice-présidents.

Monsieur Arnaud VEDIE, Monsieur Yves THOREAU, Madame Claire CHAUCHARD, Monsieur Vincent BEDU, Monsieur Jean-Philippe BIEN, Madame Anne-Marie BOURDINAUD, Monsieur Maurice BRAUD, Monsieur Bruno CARON, Monsieur Jean-Edgar CASEL, Monsieur Gilles DAUVERGNE, Madame Catherine DE RASILLY, Monsieur Richard DELLA-MUSSIA, Monsieur Etienne FILLOL, Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Madame Claire GASSMANN, Monsieur Philippe GERBAULT, Madame Frédérique HACHMI, Madame Corine KOJCHEN, Madame Sophie LE MONNIER, Madame Rosa LOPES, Monsieur Ludovic NORMAND, Madame Séverine PERREAU, Monsieur Joël PESSAQUE, Madame Sonia RABA, Madame Carine REBICHON-COHEN, Madame Marie-Christine SALVIA, Madame Sylvie SIMON-DECK, Madame Josette SOL, Monsieur Axel URGIN, Monsieur Michel WANNIN, Monsieur Jean-Daniel AMSLER, Madame France BERNICHI, Monsieur Alphonse BOYE, Monsieur Didier DOUSSET, Monsieur Eric TOLEDANO, Monsieur Grégoire VERNY, Monsieur Michel TEISSEDE, conseillers territoriaux.

Etaient absents représentés ayant donné pouvoir :

Monsieur Thierry HEBBRECHT à Madame Sonia RABA, Monsieur Philippe LLOPIS à Madame Corine KOJCHEN, Monsieur François VITSE à Monsieur Jean-Philippe BIEN, Madame Dominique CARON à Monsieur Patrick FARCY, Monsieur Mohamed CHIKOUCHE à Monsieur Michel WANNIN, Madame Marie-Carole CIUNTU à Monsieur Jean-Daniel AMSLER, Madame Julie CORDESSE à Monsieur Michel TEISSEDE, Madame Patrice DEPRES à Madame Claire CHAUCHARD, Monsieur Patrick DOUET à Madame Pauline ANAMBA-ONANA, Madame Marie-Claude GAY à Monsieur Jean-Paul FAURE-SOULET, Monsieur Vincent GIACOBBI à Madame Carine REBICHON-COHEN, Madame Jacqueline LETOUZEY à Madame Catherine DE RASILLY, Monsieur Luc MBOUMBA à Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Monsieur Akli MELLOULI à Monsieur Jean-François DUFEU, Monsieur Jean-Louis POUJOL à Madame Sophie LE MONNIER, Madame Marie VINGRIEF à Monsieur Etienne FILLOL, Madame Mathilde WIELGOCKI à Monsieur Bruno CARON, Monsieur Luc CARVOUNAS à Monsieur Régis CHARBONNIER, Monsieur Julien BOUDIN à Madame Frédérique HACHMI.

Etaient absents excusés :

Madame Oumou DIASSE, Madame Virginie DOUET, Monsieur Bruno KERISIT, Monsieur Jean-Raphaël SESSA, Madame Laurence WESTPHAL.

Secrétaire de séance : Madame Corine KOJCHEN .

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	06/12/24
Accusé réception le	06/12/24
Numéro de l'acte	CT2024.5/102-3
Identifiant télétransmission	094-200058006-20241204-lmc160991-DE-1-1



**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 4 DÉCEMBRE 2024**

Nombre de votants : 74

Vote(s) pour : 69

Vote(s) contre : 0

Abstention(s) : 0

Ne prend pas part au vote : 0

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	06/12/24
Accusé réception le	06/12/24
Numéro de l'acte	CT2024.5/102-3
Identifiant télétransmission	094-200058006-20241204-lmc160991-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 4 DÉCEMBRE 2024**

**N°CT2024.5/102-3**

**OBJET :** **Plan local d'urbanisme** - Approbation de la modification de droit commun du plan local d'urbanisme de la commune de Créteil.

**VU** le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L.5211-1 et suivants et L.5219-2 et suivants ;

**VU** le code de l'urbanisme et notamment les articles L.103-2, L.153-36 et suivants et L.153-41 et suivants et R.153-20 et suivants ;

**VU** le code de l'environnement et notamment l'article L.123-16 ;

**VU** le décret n°2015-1664 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial dont le siège est à Créteil ;

**VU** le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Créteil approuvé par délibération du conseil municipal le 4 octobre 2004 et modifié en dernier lieu par délibération du conseil de territoire n°CT2023.3/050 du 21 juin 2023 ;

**VU** la délibération du conseil de territoire n°CT2023.4/079 du 11 octobre 2023 approuvant les modalités de concertation dans le cadre de la procédure de modification du PLU de la commune de Créteil ;

**VU** la délibération du conseil de territoire n°CT2024.2/033-1 du 3 avril 2024 tirant le bilan de la concertation relative au projet de modification du PLU de la commune de Créteil ;

**VU** l'arrêté du Président n°AP2023-046 du 21 septembre 2023 engageant la procédure de modification de droit commun du PLU de la commune de Créteil ;

**VU** l'arrêté du Président n°AP2024-026 du 10 avril 2024 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique dans le cadre de la modification de droit commun du PLU de la commune de Créteil ;

**VU** l'avis de la Mission Régionale de l'autorité environnementale (MRAe) n°APJIF-2024-08 et n°APPIF-2024-037 en date du 17 avril 2024 comportant des recommandations ;

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	06/12/24
Accusé réception le	06/12/24
Numéro de l'acte	CT2024.5/102-3
Identifiant télértransmission	094-200058006-20241204-lmc160991-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 4 DÉCEMBRE 2024**

**VU** la décision du Président du tribunal administratif de Melun n°E24000004/77 du 26 janvier 2024 portant nomination d'un commissaire-enquêteur ;

**VU** les avis émis par les personnes publiques associées (PPA) sur le projet de modification du PLU de la commune de Créteil ;

**VU** le déroulement de l'enquête publique du 23 mai au 24 juin 2024 ;

**VU** le rapport, les conclusions et l'avis motivé du commissaire-enquêteur remis le 2 août 2024, sur le fondement desquels il a émis un avis favorable assorti de réserves ;

**CONSIDERANT** que la commune de Créteil a sollicité Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) afin que soit engagée une procédure de modification de droit commun de son PLU ; que l'élaboration du projet a été réalisée en lien étroit avec la commune ;

**CONSIDERANT** que le PLU de la commune de Créteil a été approuvé par délibération du conseil municipal le 4 octobre 2004 susvisée et modifié en dernier lieu par délibération du conseil de territoire n°CT2023.3/050 du 21 juin 2023 susvisée ;

**CONSIDERANT** qu'à cet effet, par arrêté n°AP2023-046 du 21 septembre 2023 susvisé, le Président a engagé une procédure de modification de droit commun avec pour principaux objectifs de :

- Modifier le règlement afin de permettre l'implantation de projets immobiliers à dominante de logements à travers la création de secteurs de plan masse ;
- Procéder à des ajustements réglementaires ;

**CONSIDERANT** que, compte tenu de son objet, la modification était susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ; qu'il a ainsi été décidé de réaliser une évaluation environnementale ;

**CONSIDERANT** qu'en conséquence et conformément aux dispositions de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme susvisé, la procédure de modification de droit commun a fait l'objet d'une concertation tout au long de la procédure dont les modalités ont été fixées par délibération du conseil de territoire n°CT2023.4/079 du 11 octobre 2023 susvisée ;

**CONSIDERANT** que bilan de la concertation a, quant à lui, été tiré par délibération du conseil de territoire n°CT2024.2/033-1 du 3 avril 2024 susvisée ;

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	06/12/24
Accusé réception le	06/12/24
Numéro de l'acte	CT2024.5/102-3
Identifiant télétransmission	094-200058006-20241204-lmc160991-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 4 DÉCEMBRE 2024**

**CONSIDERANT** que le projet a été transmis aux PPA (État, région, département, chambres consulaires) le 23 janvier 2024 ; que sept courriers ont été reçus ;

**CONSIDERANT** que ces avis ont fait l'objet d'une réponse au procès-verbal de synthèse remis au commissaire-enquêteur soit en précisant qu'elles seront prises en compte, soit, dans le cas contraire, en développant les arguments, lesquels ont satisfait le commissaire-enquêteur ;

**CONSIDERANT** que le dossier de saisine de l'autorité environnementale a été adressé par courrier en date du 23 janvier 2024 ; que, par un avis du 17 avril 2024, la MRAe a émis des recommandations qui ont donné lieu à un mémoire en réponse ; que celui-ci a été annexé au dossier d'enquête publique ;

**CONSIDERANT** que le projet de modification a été soumis à enquête publique qui s'est déroulée du 23 mai au 24 juin 2024 ; que le commissaire-enquêteur désigné par le Président du tribunal administratif de Melun a tenu trois permanences en mairie de Créteil ; qu'au cours de l'enquête publique, trois observations ont été déposées ;

**CONSIDERANT** qu'à l'issue de l'enquête publique, le commissaire-enquêteur a transmis le 2 août 2024 son rapport, ses conclusions et son avis motivé ; qu'il a émis un avis favorable assorti des trois réserves suivantes :

- « Quel que soit le constructeur sur ce secteur de plan masse, compte tenu de la proximité de la voie ferrée du métro 8, imposer des règles strictes de construction pour l'isolement acoustique des façades :
  - Façades Est : isolements de 37 dB ;
  - Façades Ouest : isolement de 33 dB ;
  - Façades Nord : 31 dB pour la moitié gauche et 33 dB pour la moitié droite qui est plus proche des sources de bruit ;
  - Façades Sud : isolement de 35 dB ;
  - Façades intérieures de la cour : 32 dB » ;
- « Dans une bande de 30 mètres par rapport aux rails de chemin de fer, il ne doit y avoir :
  - Aucune pièce, face ou perpendiculaire aux voies ;
  - Aucun balcon donnant vers la voie ferrée (de face ou perpendiculaire ;
  - Aucun percement de ventilation » ;
- « Dans une bande de 50 mètres, il ne doit y avoir aucun appartement mono-orienté vers les voies ferrées (de face ou perpendiculaire) » ;

**CONSIDERANT** que, compte tenu de ces réserves, émises notamment au vu des recommandations de la MRAe sur les nuisances sonores, la commune de Créteil a

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	06/12/24
Accusé réception le	06/12/24
Numéro de l'acte	CT2024.5/102-3
Identifiant télértransmission	094-200058006-20241204-lmc160991-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 4 DÉCEMBRE 2024**

souhaité reporter l'inscription du projet immobilier envisagé dans le cadre du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) ; qu'il convient d'ajuster en conséquence le dossier de modification du PLU afin de ne prendre en compte que les ajustements réglementaires ;

**LE CONSEIL DE TERRITOIRE,  
REGULIEREMENT CONVOQUE LE 28 NOVEMBRE 2024,  
SUR PROPOSITION DE MONSIEUR LE PRESIDENT,  
APRES EN AVOIR DELIBERE,**

**ARTICLE 1 : APPROUVE** la modification de droit commun du PLU de la commune de Créteil.

**ARTICLE 2 : AUTORISE** Monsieur le Président, ou son représentant, à signer tous les actes afférents.

**ARTICLE 3 : DIT** que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité prévues aux articles R.153-21 et R.153-22 du code de l'urbanisme susvisés.

**ARTICLE 4 : DIT** que le PLU modifié sera tenu à la disposition du public à la Direction de l'urbanisme de la mairie de Créteil, située 1 Place Salvador Allende ainsi qu'à la Direction des affaires juridiques, des assemblées et du patrimoine de GPSEA, située 14 rue le Corbusier à Créteil.

FAIT A CRETEIL, LE QUATRE DÉCEMBRE DEUX MILLE VINGT-QUATRE.

Le Président,



Signé  
Laurent CATHALA

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	06/12/24
Accusé réception le	06/12/24
Numéro de l'acte	CT2024.5/102-3
Identifiant téléransmission	094-200058006-20241204-lmc160991-DE-1-1



**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 4 DÉCEMBRE 2024**

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	06/12/24
Accusé réception le	06/12/24
Numéro de l'acte	CT2024.5/102-3
Identifiant télétransmission	094-200058006-20241204-lmc160991-DE-1-1