



Ville de Créteil

VILLE DE CRETEIL

MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

BILAN DE LA CONCERTATION

19 JUIN 2019

VILLE DE CRETEIL

Modification simplifiée du Plan local d'Urbanisme

Bilan de la concertation

La délibération du Conseil de territoire n°CT2019.2/041. en date du 10 avril 2019 a fixé les modalités de concertation suivantes :

- Mise à disposition du dossier de modification simplifiée et d'un registre du 30 avril au 31 mai 2019 inclus à la direction de l'urbanisme de la commune de Créteil (Place Salvador Allende) et à la Direction des affaires juridiques, des assemblées et du patrimoine de l'établissement public territorial (14 rue le Corbusier à Créteil) aux heures d'ouvertures au public ;
- Diffusion du dossier sur les sites Internet des deux collectivités.

Déroulement de la concertation

Modalité de concertation	Date / Période
Arrêté prescrivant la modification simplifiée du PLU	28 février 2019
Délibération approuvant les modalités de mise a disposition su dossier	10 avril 2019
Publication des modalités de mise à disposition dans un journal local	25 avril 2019
Mise à disposition du dossier	Du 30 avril au 31 mai 2019

LE REGISTRE

- Un registre permettant de consigner les observations et les suggestions a été mis à disposition du public avec le dossier complet du 30 avril au 31 mai 2019.

LES SITES INTERNET

- Une page dédiée à la modification du PLU a été ouverte sur le site Internet de la Ville de Créteil et sur le site de Grand Paris Sud Est Avenir 8 jours avant la mise à disposition et enrichie du dossier le jour de la mise à disposition.

Courriers reçus des personnes publiques associées

Un seul avis a été formulé par la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Ile de France(DRAC)

Il s'agit d'observations émises sur l'OAP du Mont Mesly et dans les zones urbanisées en générale en ce qui concerne notamment, l'épannelage des constructions existantes, les teintes sur les façades, et la préservation des espaces verts.

Réponse de la collectivité

Ces remarques seront prises en compte par la ville dans la mesure du possible notamment dans le cadre des futures constructions.

Remarques formulées pendant la mise à disposition

L'ensemble du dispositif mis en œuvre par la Ville et le Territoire n'a que peu mobilisé la population :

- deux courriers au nom de Mme Varona ont été déposés sur le lieu de concertation
- un courrier a été transmis **par mail** par un avocat pour le compte de M. Bousfoul.

Ces trois courriers ont été annexés au registre de concertation.

Remarques déposées par Mme Varona

Ces remarques portent essentiellement sur la rédaction de l'article 8 des dispositions générales du règlement en ce qui concerne l'emprise au sol, définie pour les zones UC et UE.

En effet, il est indiqué que la nouvelle rédaction rend difficile la compréhension de l'emprise au sol tout en pouvant laisser le champ à interprétation et serait sujet à introduire un traitement inéquitable entre administrés au regard des divers zonages du PLU

D'autres remarques sont formulées mais sont sans objet avec la présente procédure de modification simplifiée.

Réponse de la collectivité

L'article L 111-15 du code de l'urbanisme autorise la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de 10 ans sauf dispositions contraires du PLU. Son champ d'application est général sur l'ensemble du territoire de la commune.

Pour autant, il existe dans les dispositions réglementaires du PLU en vigueur relatives au coefficient d'emprise au sol, une disposition spécifique applicable depuis l'approbation du PLU du 4 octobre 2004. Elle permet, sur des terrains de petites dimensions situés en zones UC (191 ha) et UE (144 ha) du PLU supportant déjà une construction, de réaliser une construction nouvelle répondant aux normes d'habitabilité actuelle après démolition de la construction existante. Ces deux règles légales ou réglementaires du PLU sont alternatives. Néanmoins, leurs conditions d'application et leurs effets juridiques sont différents.

L'objectif de cette modification simplifiée du PLU n'est pas en toute hypothèse d'altérer les règles actuelles préexistantes, mais de les clarifier afin de ne pas interdire et de sécuriser toute opération de construction dans ces zones susvisées. Au regard du contexte, cette précision apportée au PLU est uniquement motivée par des préoccupations d'urbanisme d'intérêt général, même si cela peut impacter par nature des situations individuelles.

Remarque déposée pour le compte de M. Bousfoul.

Il est demandé que soit modifiée la rédaction de l'article 6 en ce qui concerne les reconstructions.

Réponse de la collectivité

Cette demande ne sera pas prise en compte car elle nuit à la bonne compréhension de la règle.

PREFECTURE DU VAL DE MARNE

05 JUIL. 2019

Contrôle DE LEGALITE