



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

## **Rapport de présentation**

# 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 du PLU

#### 2.1 Traductions règlementaires de la modification du PLU

- ❖ La création d'un emplacement réservé dans le prolongement de l'emplacement réservé n°1 de l'île Brise Pain.

## Préambule

Depuis le 1<sup>er</sup> 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 soit engagée.

## 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), par délibérations du conseil de territoire du 21 juin 2017 (modifications simplifiées), par délibération du conseil de territoire du 26 septembre 2018 (modification simplifiée) et enfin par délibération du conseil de territoire du 19 juin 2019 (modification simplifiée).

Une mise à jour a été effectuée par arrêté du maire du 26 mars 2008 ainsi que par arrêtés du Président du territoire du 04 septembre 2018, 26 septembre 2018 et 05 décembre 2019.

### 1.2 Le choix de la procédure de modification de droit commun

Conformément aux dispositions des articles L153-41 à L153-44 du code de l'urbanisme le PLU peut faire l'objet d'une modification de droit commun lorsqu'il s'agit 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

Par ailleurs, considérant que les modifications apportées ne sont pas de nature à :

- Changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durable
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière

- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

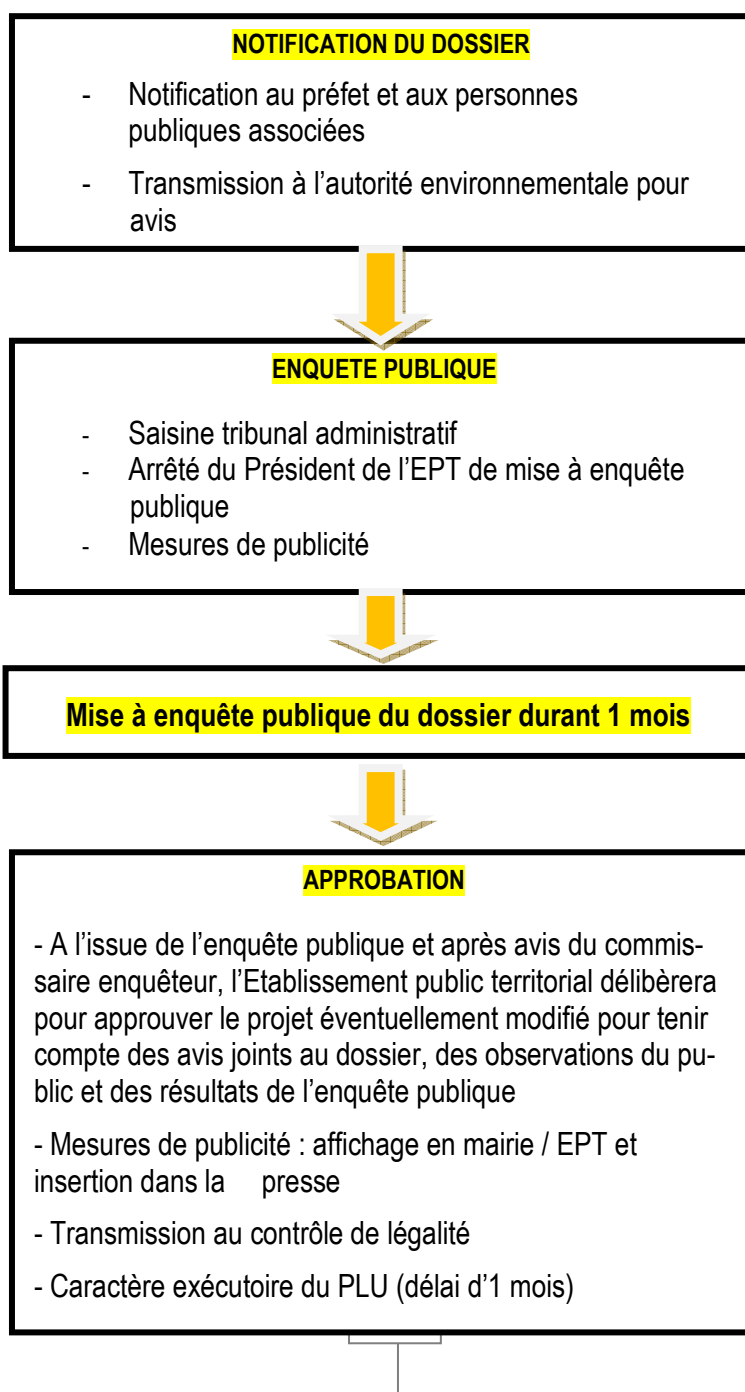
C'est pourquoi, au regard des évolutions du PLU envisagées, la procédure de modification de droit commun a été retenue.

Ainsi par arrêté n° 2020-004 en date du 6 février 2020, Le président de Grand Paris Sud Est Avenir a engagé la procédure de modification du PLU de Créteil.

### 1.3 Le déroulement de la procédure

Celle procédure est conduite en application des dispositions des articles L153-41 à L153-44 du code de l'urbanisme

**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 du PLU**

### **2.1 Traductions réglementaires relatives à la création d'un emplacement réservé dans le prolongement de l'emplacement réservé n°1 de l'île Brise Pain**

#### **❖ Le projet de création d'un nouvel emplacement réservé sur l'île Brise Pain.**

La commune s'est engagée de très longue date dans une démarche visant à renforcer la place de la nature en ville qui est bien sûr un enjeu d'embellissement paysager urbain, mais aussi sociétal en créant des espaces verts publics facilement accessibles de types jardins, squares, parcs urbains qui sont autant d'espaces de détente et de récréation, des lieux de promenade et de découverte de la nature.

C'est aussi cette volonté qui a conduit à favoriser le développement « d'oasis de verdure » que sont les jardins familiaux, longtemps dénommé jardins ouvriers.

Les parcelles Cristoliennes de jardins familiaux sont des lieux de détente et de convivialité très appréciés des habitants, toujours plus nombreux à souhaiter se voir allouer une parcelle de terrain.

Les Bords de Marne, concernés par le développement des jardins familiaux ont vu se réaliser une première phase de 22 parcelles sur l'île Brise Pain, et ce sont 44 parcelles supplémentaires qui sont en cours d'aménagement situées dans le périmètre de l'emplacement réservé existant n°1 de l'île Brise Pain.

Afin d'assurer une continuité écologique et d'étendre le développement d'espaces verts et de loisirs de ce secteur à préserver, il s'avère nécessaire de créer un nouvel emplacement réservé dans le prolongement de l'emplacement réservé n°1 existant sur l'île Brise Pain, au droit de l'avenue de Verdun et de l'Allée Centrale.

Ce nouveau périmètre d'emplacement réservé permettra la réalisation de jardins familiaux supplémentaires et d'étendre le projet de la commune au développement d'espaces verts et de loisirs de ce secteur avec équipements sportifs ou pédagogiques tout en assurant une continuité écologique.

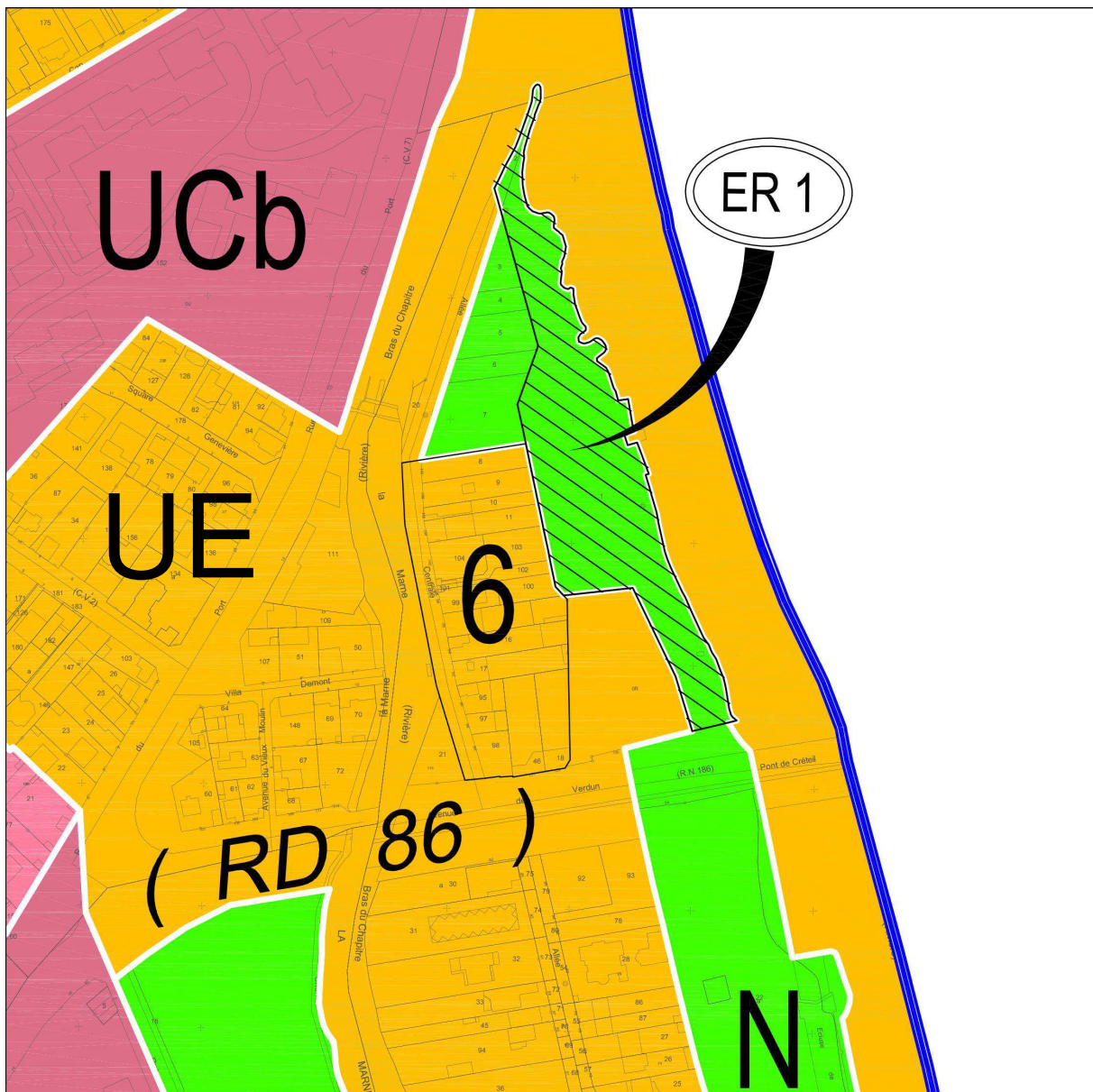
Par ailleurs, les dispositions réglementaires des zones UE et N du PLU en vigueur concernées par le projet d'emplacement réservé permettent d'ores et déjà la réalisation de ces d'aménagements et équipements susvisés, il n'est donc pas nécessaire de modifier le règlement de ces zones.

Conformément aux dispositions réglementaires de l'article L151-41 du code de l'urbanisme, les emplacements réservés sont au nombre des zones spéciales susceptibles d'être délimitées par le Plan Local d'Urbanisme.

Ils sont réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ou nécessaires aux continuités écologiques, aux programmes de logement incluant une mixité sociale, et traduisent un engagement de la commune relatif aux équipements et aménagements projetés sur son territoire.

**Il est donc proposé de :**

- Mettre à jour le plan de zonage du PLU de la commune faisant apparaître le périmètre de ce nouvel emplacement réservé n°7, situé en zones N et UE du PLU.
- D'apporter la traduction réglementaire de ce nouvel emplacement réservé dans le titre V des documents annexes au règlement du Plan Local d'Urbanisme, emplacements réservés aux voies et aux ouvrages, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ».

**Extrait du plan de zonage du PLU / Emplacement réservé existant**

Extrait du plan de zonage du PLU / Projet d'emplacement réservé n°7

