Commune de Créteil (Val-de-Marne)

ENQUETE PUBLIQUE ENVIRONNEMENTALE

Modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Créteil afin de permettre la réalisation de jardins familiaux supplémentaires et d'étendre le développement d'espaces verts et de loisirs du secteur, en assurant une continuité écologique

Vue aérienne du secteur de la RD 86

Les jardins sont de part et d'autre et sous l'ouvrage

ENQUETE PUBLIQUE

DU LUNDI 7 SEPTEMBRE 2020 AU MERCREDI 7 OCTOBRE 2020 INCLUS

DOCUMENT 1 : RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

ET A LA SUITE

DOCUMENT 2 : CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

DOCUMENT 3 : ANNEXES

DOCUMENT 4 : PIECES JOINTES

JACKY HAZAN

COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

6 NOVEMBRE 2020

ANNEXES

(Les annexes font partie intégrante du rapport)

Elles font l'objet du Document 3

Annexe 1 : Procès verbal de Synthèse et recueil des observations au 10 octobre 2020

Annexe 2 :Mémoire en réponse du Maître d'ouvrage version papier du 27 octobre 2020

Annexe 3 : Lettre type de consultation des PPA au 10 février 2020.

Annexe 4 : Vue aérienne avec identification des terrains concernés.

Annexes 5 : Vues diverses :

- Annexe 5 : repérage des axes de prises de vues des photos.
- Annexe 5a photo 1 : terrains Etat
- Annexe 5b photo 2 : terrains HAGGIAG
- Annexe 5c photo 3 : terrains Etat, angle voirie
- Annexe 5d photo 4 : terrains Etat, vue vers dessous ouvrage
- Annexe 5e photo 5 : terrains SCI MARNEVAL
- Annexe 5f photo 6 : terrains Etat
- Annexe 5g photo 7 : terrains SCI MARNEVAL

Annexes 6 : Extraits parcellaires :

- Annexes 6a : 2 Parcelles de M. HAGGIAG Serge Rahmine ;
- Annexes 6b : 2 Parcelles de la SCI MARNEVAL
- Annexes 6c : Parcelle de M.FRANSQUIN Christian, Jean René.

ANNEXES

(Les annexes font partie intégrante du rapport)

Elles font l'objet du Document 3

Annexe 1 : Procès verbal de Synthèse et recueil des observations au 10 octobre 2020

Annexe 2 : Mémoire en réponse du Maître d'ouvrage version papier du 27 octobre 2020

Annexe 3 : Lettre type de consultation des PPA au 10 février 2020.

Annexe 4 : Vue aérienne avec identification des terrains concernés.

Annexes 5 : Vues diverses :

- Annexe 5 : repérage des axes de prises de vues des photos.
- Annexe 5a photo 1 : terrains Etat
- Annexe 5b photo 2 : terrains HAGGIAG
- Annexe 5c photo 3 : terrains Etat, angle voirie
- Annexe 5d photo 4 : terrains Etat, vue vers dessous ouvrage
- Annexe 5e photo 5 : terrains SCI MARNEVAL
- Annexe 5f photo 6 : terrains Etat
- Annexe 5g photo 7 : terrains SCI MARNEVAL

Annexes 6 : Extraits parcellaires :

- Annexes 6a : 2 Parcelles de M. HAGGIAG Serge Rahmine ;
- Annexes 6b : 2 Parcelles de la SCI MARNEVAL
- Annexes 6c : Parcelle de M.FRANSQUIN Christian, Jean René.

Annexe 1

Jacky HAZAN
2 Rue de Fontenay

94130, Nogent-sur-Marne

Monsieur le Président de l'EPT
« GRAND PARIS SUD EST AVENIR »
Immeuble EUROPARC
14 rue Le Corbusier, 94046 Créteil cedex

Commissaire enquêteur désigné
par le Tribunal administratif de Melun
par décision N° E 20000026/77 du 27 février 2020,
dossier E20000011/77

Modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Créteil afin de permettre la réalisation de jardins familiaux supplémentaires et d'étendre le développement d'espaces verts et de loisirs du secteur, en assurant une continuité écologique

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES DU PUBLIC ET DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

document transmis par courriel le 10 octobre 2020 à Madame Corinne ADRAGNA, chargée d'appui Urbanisme et PLU à l'EPT, Délégation Relations et Appui des Territoires.

Monsieur le Président,

L'enquête publique pour la Modification du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Créteil, pour laquelle j'ai été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Tribunal administratif de Melun, s'est déroulée pendant 31 jours consécutifs, du lundi 7 septembre 2020 au mercredi 7 octobre 2020 inclus, à 17h00.
J'ai clos le registre papier unique de l'Hôtel de ville, qui comporte une seule observation.
J'ai clos le registre papier unique du siège de l'enquête, qui ne comporte aucune observation.
J'ai pris acte que le site dédié à l'enquête ne comporte aucune observation.

Conformément aux dispositions de l'article R.123-18-2ème alinéa du code de l'environnement,
je vous communique ci-joint, sous la forme d'un procès-verbal de synthèse, le recueil des observations écrites et orales du public, et des Personnes Publiques Associées, telles que je les ai dépouillées puis analysées, ainsi que mon propre questionnement.

Compte tenu du peu d'observations, nous étions convenus d'une remise par courriel au 10 octobre 2020.
Je vous invite à produire dans un délai de quinze jours vos observations éventuelles, sous forme d'un mémoire en réponse.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Président, , l'expression de mes respectueuses salutations.

Etabli en double exemplaire :

Le 10 octobre 2020

Monsieur le Président de l'EPT

« Grand Paris Sud Est Avenir »

Le commissaire enquêteur

Jacky HAZAN

Pour le Président et par délégation,
Le Directeur de la Délégation Relations,
et Appui aux Territoires,

Patrick LANGLOIS

Article R123-18

- Modifié par Décret n°2017-626 du 25 avril 2017 - art. 4

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête et clos par lui. En cas de pluralité de lieux d'enquête, les registres sont transmis sans délai au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête et clos par lui.

Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de huit jours court à compter de la réception par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête du registre d'enquête et des documents annexés. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.

Lorsque l'enquête publique est prolongée en application de l'article L. 123-9, l'accomplissement des formalités prévues aux deux alinéas précédents est reporté à la clôture de l'enquête ainsi prolongée.

Conformément aux dispositions de l'article R.123-18-2ème alinéa du code de l'environnement,
je vous communique ci-joint, sous la forme d'un procès-verbal de synthèse, le recueil des observations écrites et orales du public, et des Personnes Publiques Associées, telles que je les ai dépouillées puis analysées, ainsi que mon propre questionnement.

Compte tenu du peu d'observations, nous étions convenus d'une remise par courriel au 10 octobre 2020.
Je vous invite à produire dans un délai de quinze jours vos observations éventuelles, sous forme d'un mémoire en réponse.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Président, , l'expression de mes respectueuses salutations.

Etabli en double exemplaire :

Le 10 octobre 2020

Monsieur le Président de l'EPT

« Grand Paris Sud Est Avenir »

Pour le Président et par délégation,
Le Directeur de la Délégation Relations,
et Appui aux Territoires,

Patrick LANGLOIS

Le commissaire enquêteur

Jacky HAZAN

Article R123-18

- Modifié par Décret n°2017-626 du 25 avril 2017 - art. 4

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête et clos par lui. En cas de pluralité de lieux d'enquête, les registres sont transmis sans délai au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête et clos par lui.

Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de huit jours court à compter de la réception par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête du registre d'enquête et des documents annexés. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.

Lorsque l'enquête publique est prolongée en application de l'article L. 123-9, l'accomplissement des formalités prévues aux deux alinéas précédents est reporté à la clôture de l'enquête ainsi prolongée.

Annexe 2

Territoire du Grand Paris Sud Est Avenir

Modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Créteil

Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse de Monsieur HAZAN commissaire-enquêteur

27 octobre 2020

Commune de Créteil

Modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme
Enquête publique

Mémoire en réponse au procès-verbal (PV) de synthèse du commissaire-enquêteur

L'enquête publique relative à la modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Créteil s'est tenue du lundi 7 septembre au mercredi 7 octobre 2020, conformément aux modalités définies par le Président de l'Établissement Public Territorial, Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA), par arrêté n°AP2020-042 du 24 juillet 2020, prescrivant l'ouverture de ladite enquête publique.

Conformément à l'article R. 123-18 du code de l'environnement, « *après clôture du registre d'enquête, le commissaire-enquêteur [...] rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal (PV) de synthèse. [...] Le responsable du projet, plan ou programme dispose [alors] d'un délai de quinze jours pour produire ses observations* ».

Le PV de synthèse de Monsieur Jacky HAZAN, commissaire-enquêteur, reprend l'ensemble des observations du public et des personnes publiques associées. Il a été remis à GPSEA le 10 octobre 2020.

Ce PV a été analysé pour produire ce mémoire en réponse. L'ensemble des réponses apportées par la Ville et Grand Paris Sud Est Avenir apparaissent en bleu dans le corps du document.

Recueil des observations recueillies

formulées par les Personnes Publiques Associées

l'autorité environnementale

le public et le commissaire enquêteur

3 Analyse des observations et courriers recueillis

3.0 Remarques préliminaires :

L'enquête publique est l'occasion donnée aux habitants de la commune, (ou autres, personnes) pour exprimer leurs souhaits, suggestions ou propositions, et aux Personnes Publiques Associées (PPA) consultées, d'émettre un avis et des recommandations ou préconisations.

Sont considérées comme observations les rédactions directes sur les registres ou tout document écrit ou dactylographié remis en/hors permanence et collé ou agrafé sur le registres-papier et toute observation formulée par courriel.

L'unique observation a été reprise et intégrée au Procès-verbal de synthèse, en italique.

Cette observation et celles des PPA sont commentées par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse, et font l'objet, à la suite, d'appréciations du commissaire enquêteur.

Pour les PPA, lorsque leurs avis sont largement développés, (par exemple pour le SAGE) les différents arguments ont été dissociés afin de favoriser des réponses plus spécifiques.

3.1 Avis délibéré de la MRAe d'Ile-de-France sur le projet de modification du PLU :

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) a reçu le 11 février 2020 une demande « relative à la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale de la modification du PLU de Créteil ...sur la création, sur l'île de Brise-Pain, d'un emplacement réservé de 9 280 m2 destiné à accueillir des jardins familiaux supplémentaires en vue d'assurer le développement des espaces vert et une continuité écologique ».

Sa décision (MRAE n° IDF 2020-5296) du 9 avril 2020, après examen au cas par cas, conclue en son article 1er :

: « La modification du plan local d'urbanisme (PLU) de Créteil n'est pas soumise à évaluation environnementale».valant dispense de réaliser une évaluation environnementale ».

En application de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, cette décision est bien jointe au dossier d'enquête publique et sera publiée sur le site internet de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France.

3.2 Avis (non daté) du Conseil départemental du Val-de-Marne, sur le projet de modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Créteil.

Le Vice-Président du Conseil départemental, pour son Président et par délégation, tout en se félicitant de voir se créer : « un emplacement réservé afin de permettre la réalisation de jardins familiaux supplémentaires et d'étendre le développement d'espaces verts et de loisirs sur l'île Brise-Pain », fait part, d'un certain nombre de remarques et préconisations :

- Au regard de l'assainissement :

-il signale « la présence d'ouvrages importants dans ce secteur. Ainsi, les aménagements futurs devront tenir compte des nécessités d'accès, notamment au puit du SIAAP « Brise Pain » présent au nord de la RD86, à proximité du débouché de la rue de l'Ecluse. »

-il rappelle le nouveau Règlement de Service de l'Assainissement Départemental (RSDA) qui préconise désormais de soustraire au réseau public le volume d'eaux pluviales ruisselé.

Ce nouveau règlement approuvé lors de la séance du 24 juin 2019 du Conseil départemental impose, dès la conception de l'aménagement, d'étudier la gestion des eaux pluviales « via des techniques d'infiltration, d'évaporation, d'évapotranspiration et d'utilisation, ainsi que la réduction des surface actives du bassin versant collecté ».

Sont rappelés les sites internet :

- du Département :

https://www.valdemarne.fr/sites/default/files/actions/rsda.pdf

- du Service public départemental d'Assainissement :

Dsea-etudereseau@valdemarne.fr.

- Sur le non usage de produits phytosanitaires et amendements

Compte-tenu de la proximité de la Seine, ces produits susceptibles de générer une pollution des eaux seront interdits.

- sur la nécessité de mener des analyses de sol

Elles devront être réalisées avant toute installation de jardins familiaux (avec notamment un diagnostic pollution) ;

- un inventaire écologique devra être préalablement mené

si le projet d'implantation des jardins prévoit d'impacter une friche végétalisée.

Enfin, le Conseil départemental demande que le projet de PLU modifié, dès que celui-ci aura été approuvé, lui soit transmis sous format numérique.

Réponses du Maître d'ouvrage :

Les aménagements seront étudiés au préalable avec les services du Conseil Départemental.

Quant au PLU modifié, il sera disponible sur le site de GPSEA et de la ville.

Appréciations du commissaire enquêteur

3.3 avis de SAGE Marne Confluence :

L'avis a été formulé le 12 juin 2020 par le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Marne Confluence).

Il rappelle que « Le SAGE Marne Confluence (étant) entré en vigueur par arrêté inter-préfectoral du 2 janvier 2018 les collectivités disposent d'un délai de 3 ans pour mettre en compatibilité leur document d'urbanisme ».

Ceci implique que le PLU de Créteil devra y procéder avant le 2 janvier 2021

Il considère que « créer des jardins familiaux et d'étendre le développement d'espaces verts et de loisirs, en assurant une continuité écologique... participe à renforcer l'appropriation sociale de la trame verte et bleue et contribue à décliner le SAGE Marne Confluence ».

Il note que :

- « La cartographie des zones humides du Règlement du SAGE Marne Confluence n'identifie pas de zones humides au sein de l'ER 7 projeté. La modification du PLU de Créteil ne portera pas atteinte aux zones humides inventoriées dans le SAGE ».

- « La commune de Créteil est concernée par le PPRI de la Seine et de la Marne. Ce document identifie et préserve les zones d'expansion des crues. Situés sur les bords de la Marne, les aménagements projetés au sein de l'ER 7 devront être de nature à ne pas porter atteinte aux zones d'expansion des crues et de maintenir leurs fonctionnalités ».

Et propose que l'emplacement réservé n°7 fasse l'objet de la rédaction suivante :

« Emplacement n°7 - Espaces verts et de loisirs

Les espaces concernés constituent une partie de l'Ile Brise-Pain. Site naturel et exceptionnel des espaces du secteur des Iles et Bords de Marne, ils ont vocation à devenir des espaces verts et de loisirs publics pouvant accueillir des jardins familiaux

et des équipements sportifs ou pédagogiques tout en assurant une continuité écologique » et en préservant leurs fonctionnalités écologiques et leur caractère inondable.

Réponse du Maître d'ouvrage :

Le règlement d'assainissement territorial est en cours d'élaboration et prendra en compte le document du SAGE Marne Confluence entré en vigueur par arrêté inter-préfectoral du 2 janvier 2018. A cet effet, tous les PLU des 16 communes membres du territoire seront mis à jour dont celui de la ville de Créteil.

La rédaction proposée dans l'avis du SDAGE ne vient que conforter les éléments déjà existants dans le projet de règlement, en annexe 1, notamment en ce qui concerne la continuité écologique.

Par ailleurs, les terrains concernés sont déjà en zone inondable et donc déjà soumis aux dispositions du PPRI, ils le resteront donc.

Il n'est donc pas nécessaire de modifier la rédaction.

Appréciation du commissaire enquêteur

Sur l'intégration du SAGE dans la modification du PLU de Créteil :

et tenant compte des thématiques listées suivantes :

- L'intégration des objectifs du SAGE ;
- La gestion des eaux pluviales à la source ;
- Les zones humides ;
- Les cours d'eau ;
- Les zones d'expansion des crues ;
- Les continuités écologiques ;
- Les spécificités des bords de Marne.

et afin de répondre aux objectifs du Plan Climat Air Energie Territorial élaboré du territoire Grand Paris Sud Est Avenir suivants :

- Limiter le ruissellement et s'adapter au risque d'inondation par déversement
- Favoriser l'alimentation des nappes souterraines
- Contribuer à la reconquête des zones de baignade dans la Marne

- S'engager pour un territoire plus végétal et durable
- Développer et favoriser la biodiversité,

le SAGE demande de compléter le Rapport de présentation du PLU, (qui fait un état des lieux des documents supra communaux en page 16), ainsi que le PADD, et suggère une intégration des objectifs du SAGE tel que le propose le tableau-résumé, représenté ci-dessous :

Documents du PLU

Thématiques SAGE

Observations :

Rapport de présentation :

Zones humides intégrer la carte des enveloppes potentiellement humides de la DRIEE et des zones humides identifiées sur le territoire du SAGE.

Trames vertes et bleues Intégrer la cartographie de la trame verte et bleue du SRCE Ile-de- France afin de l'identifier à une échelle communale.

Qualité de l'eau Rappeler l'objectif DCE d'atteinte du bon état des masses d'eau et reprend les objectifs locaux identifiés dans les SAGE. L'objectif de reconquête de la baignade en Marne pour 2022 fixé dans le SAGE Marne Confluence sera à intégrer.

PADD/OAP

Les objectifs généraux et les sous-objectifs du SAGE

Les objectifs généraux et les sous-objectifs du SAGE seront à décliner de façon transversale dans les différents documents du PLU.

- La gestion des eaux pluviales à la source
- La protection des zones humides

et :

- La préservation des zones d'expansion des crues
- La préservation et la restauration des continuités écologiques et des cours d'eau ;
- L'identification et la formalisation des spécificités des bords de Marne

Réponse du Maître d'ouvrage :

Comme indiqué dans la réponse précédente, les préconisations du Sage concernant la gestion des eaux seront intégrées dans les documents des PLU à l'échelle Territoriale par le Règlement d'Assainissement Territorial en cours d'élaboration.

Les autres préconisations, le seront plus particulièrement lors de la procédure du PLUI (Plan Locale d'Urbanisme Intercommunal), en cours d'élaboration.

Enfin, le PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial) sera intégré au PLUI lorsqu'il sera approuvé, à ce jour il s'agit d'un document arrêté.

Appréciation du commissaire enquêteur

Sur la gestion des eaux pluviales à la source :

Pour « éviter la pollution des rivières (ruissellement et concentration des polluants), limiter les désordres hydrauliques (saturation et débordement des réseaux d'eaux pluviales, voire des cours d'eau), réhabiliter l'eau et la nature en ville pour favoriser le retour de la biodiversité et l'adaptation au changement climatique » :

le SAGE , par son PAGD (Plan d'Aménagement et de Gestion Durable) fixe des prescriptions visant :

1 A limiter l'imperméabilisation des sols (en fixant par exemple des coefficients de pleine terre, en préservant les cœurs d'îlots...) ;

2 A gérer les ruissellements à la source et notamment les pluies dites « courantes » (en favorisant l'infiltration, l'évapotranspiration, la réutilisation des eaux pluviales) ;

3 A limiter les débits et les volumes d'eau de pluie rejetés dans les cours d'eau et a fortiori dans les réseaux d'assainissement (stockage des eaux pluviales à ciel ouvert et de préférence dans des ouvrages végétalisés) ;

4 A assurer un prétraitement des eaux pluviales avant rejet au cours d'eau ou au réseau, uniquement si les usages et le niveau de pollution des eaux le nécessite (en privilégiant des solutions d'épuration naturelles - décantation, phytoépuration...).

Le SAGE note bien que le PADD du PLU de Créteil (page 5) prévoit une gestion des eaux pluviales « à la parcelle » mais souhaite que l'on favorise :

- l'infiltration des eaux pluviales dans le sol et le sous-sol,
- la dé imperméabilisation du sol en renforçant la place des espaces verts de pleine terre.

Ainsi, il souhaite que le Règlement du PLU, pour toutes les zones, intègre les améliorations suivantes :

© Article 4

- Rechercher systématiquement la gestion des eaux pluviales à la source en privilégiant l'infiltration dans le sol et le sous-sol sans rejet vers le réseau. Lorsque des contraintes géologiques rendent l'objectif de gestion à la source d'une pluie décennale impossible, celui-ci pourra alors être limité aux pluies courantes. Recourir aux techniques alternatives végétalisées et à ciel ouvert de gestion des eaux pluviales en intégrant la qualité paysagère.

- Assurer l'abattement des pollutions avant rejet des eaux pluviales, par tout dispositif adapté, dont les performances et les modalités d'entretien seront décrites. Sauf cas particuliers, la mise en place d'un séparateur à hydrocarbures est à proscrire.

- Fixer un rejet à débit limité au réseau pour les pluies moins fréquentes.

© Article 11

Les descentes d'eau pluviale doivent préférentiellement être disposées à l'extérieur des bâtiments en façade, dévoyées au niveau du terrain et dirigées vers des dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert.

© Article 12

Favoriser les revêtements poreux des places de stationnement et éviter la mise en place d'un séparateur à hydrocarbures (cf. plaquette DRIEE des principes pour mieux gérer les eaux de pluies).

© Article 13

- Fixer un pourcentage de pleine terre afin notamment de sécuriser la possibilité de recourir
- aux techniques de gestion à la source des eaux pluviales.
- Interdire la plantation d'espèces exotiques envahissantes.
- Privilégier la plantation d'espèces locales.

Réponses du Maître d'ouvrage

Le Territoire et la ville prennent note du souhait des services du Sage en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales à la source.

Cependant, une étude globale de ces préconisations doit d'abord être menée sur l'ensemble de la commune avant d'être intégrées dans les documents du PLU.

En effet, il est nécessaire au préalable de vérifier la compatibilité avec d'autres documents supra-communaux, comme le PPRMT, (Plan de Prévention des Risques mouvements de Terrains) en zone de carrière, intégré au PLU de la ville de Créteil en 2018 au regard du porté à connaissance du Préfet du Val de Marne, sur une zone couvrant partiellement la commune, dans lequel, il est interdit d'infiltrer les eaux de pluies.

Ces préconisations seront donc étudiées avec un bureau d'études, lors d'une prochaine modification de PLU ou lors du PLUi.

Appréciations du commissaire enquêteur

Sur la protection des zones humides :

« Les zones humides sont un enjeu majeur du SAGE Marne Confluence. Le Rapport de présentation du PLU n'inclut pas de cartographie identifiant ces milieux à l'échelle de la commune.

Au travers des documents du PLU, il est exigé d'identifier les zones humides. La collectivité s'appuiera sur la cartographie des enveloppes potentiellement humides de la DRIEE et celle du SAGE (cf. carte ci-dessous issue du Règlement du SAGE page 23) dont l'inventaire n'est pas exhaustif, un diagnostic complémentaire peut s'avérer nécessaire. Selon la cartographie du Règlement du SAGE, une partie de l'Ile Brise-Pain est en zone humide et ne fait pas l'objet d'un zonage de protection dans le PLU.

Le PADD, les OAP et le Règlement devront formuler des objectifs, des orientations et des règles permettant de préserver, maintenir et restaurer les zones humides. Un zonage spécifique à ces milieux, de type Nzh, pourra être attribué.

Afin de protéger les zones humides dans le Règlement du PLU, celui-ci devra a minima intégrer les pistes d'amélioration suivantes : »

© Article 1 : interdire

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides

- Exhaussement du sol

- L'imperméabilisation du sol.

® Article 2

- Autoriser les opérations de restauration ou d'amélioration des fonctionnalités des zones humides

- Puis en zone urbaine, il est nécessaire de fixer un pourcentage de pleine terre afin de limiter les impacts sur les milieux humides.

Réponses du Maître d'ouvrage

La réponse est identique à la précédente, ces préconisations seront étudiées lors d'une prochaine modification de PLU.

Appréciation du commissaire enquêteur

Sur la préservation et la restauration des continuités écologiques :

Il est demandé de compléter le Rapport de présentation en y déclinant le SRCE à l'échelle communale :

- En identifiant la trame verte et bleue ;
- En définissant des objectifs, des orientations et des règles permettant sa préservation, sa restauration, son maintien ;
- En créant des corridors écologiques multifonctionnels et favorisant :

- le développement de la biodiversité,
- l'infiltration des eaux pluviales,
- la résilience face aux effets du changement climatique
- la qualité paysagère.
    - La création de noues paysagères dans la gestion des eaux pluviales.

Réponse du Maître d'ouvrage

Il sera tenu compte de cette demande lors d'une prochaine modification de PLU au regard de l'ensemble du Territoire de la commune.

Appréciation du commissaire enquêteur

3.4 Avis de la DRIEE(Direction Régionale et Interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement d'Ile-de-France, unité départementale du Val-de-Marne):

Réponse du Maître d'ouvrage :

La DRIEA, précise que la commune devra s'assurer que le futur « réaménagement d'ensemble » sera compatible avec la destination de l'ER créé notamment concernant les jardins familiaux et les équipements de loisirs ou sportifs en zone naturelle qui ne devront pas porter atteinte à l'intégrité du corridor alluvial multi-trames identifié par le SRCE, ni au classement du secteur en zone humide effectué par la DRIEE.

Comme indiqué dans le rapport de présentation, la commune s'est engagée depuis longtemps dans une démarche visant à renforcer la place de la nature en ville, la création de l'ER N° 7 vient la conforter avec l'objectif de créer d'avantages de jardins familiaux et de développer des espaces verts et de loisirs sur l'île de Brise PAIN, tout en assurant une continuité écologique.

C'est pourquoi, les aménagements prévus, objets de cet ER seront respectés en tenant compte de la qualité du site et de ses servitudes.

Appréciation du commissaire enquêteur

3.5 Avis de la DRIAAF (Direction Régionale et Interdépartementale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt) ;

Le Directeur Régional et Interdépartemental adjoint de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Alimentation de l'Agriculture et de la Forêt, émet au 12 mars 2020 un avis favorable assorti de quelques observations :

- Veiller à la qualité des sols

Il s'agit de vérifier que la qualité des sols est bien compatible avec la consommation des produits obtenus.

- Maintenir suffisamment d'espaces naturels

- afin de maintenir ou restaurer une ripisylve composée de végétaux d'essences locales.

- Renforcer la biodiversité (trame verte et bleue)

- Renforcer les services écosystémiques rendus : îlots de fraîcheur, rétention de l'eau pluviale, paysage.

Les espaces naturels maintenus devront être entretenus afin d'éviter les dépôts de déchets et les dégradations.

Réponse du Maître d'ouvrage :

Les aménagements futurs de la zone tiendront compte de ces observations dans la mesure du possible.

Appréciation du commissaire enquêteur

3.6 Avis de la DRAC :

Cet avis a été formulé au 24 juin 2020 par Mme Nathalie BARRY, Architecte des Bâtiments de France, pour la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Ile-de-France, Service Métropolitain de l'Architecture et du Patrimoine du Val-de-Marne (SMAP).
L'avis indique :

« Nous avons bien reçu le dossier concernant la modification du PLU de Créteil. Nous n'avons pas d'observation à émettre sur celle-ci ».

Réponse du Maître d'ouvrage :

Pas d'observation à formuler au regard de l'avis émis.

Appréciation du commissaire enquêteur

3.7 Avis de la commune de Choisy-le-Roi :

Pour le Maire de Choisy-le-Roi, et par délégation, M. Patrice DIGUET, 1er adjoint au Maire, répond au 20 février 2020 :

« le projet de modification que vous soumettez à la commune de Choisy-le-Roi, ainsi qu'aux autres Personnes Publiques, ne fait l'objet d'aucune observation de ma part »

Appréciation du commissaire enquêteur :

Il en est pris acte

3.8 Observations du public :

3.8.1 Observation de M. MERCERON Joël, 57 Allée Centrale à Créteil :

M. MERCERON a écrit :

« J'ai consulté le dossier d'aménagement du PLU de Créteil concernant l'Allée Centrale. L'aménagement est prévu sur un terrain également bordé par la rue de l'Ecluse (celle qui passe sous le pont), ce qui n'est pas indiqué dans la consultation (apparemment) ».

Réponse du Maître d'ouvrage :

Le dossier de consultation contient un plan du secteur concerné, explicite pour se situer et visualiser la zone concernée par la modification, c'est pour cela que toutes les rues adjacentes n'ont pas été mentionnées.

Il a été complété par le journal municipal « vivre ensemble » qui fait apparaître un plan détaillé du périmètre des terrains objets de la présente modification et des voies situées à proximité.

Appréciation du commissaire enquêteur

3.9 questions du commissaire enquêteur

3.9.1 en représentation, l'emplacement réservé n° 7 semble empiéter sur l'emplacement réservé n°1. Qu'en est-il ? et comment s'appliquent alors les superficies portées au tableau de la page 14 (Extraits du règlement- document annexé) ?

Réponse du Maître d'ouvrage :

Les deux emplacements réservés ne se superposent pas comme l'indique l'extrait du plan de zonage dans le dossier d'enquête publique, ils assurent une continuité parcellaire, leur vocation sont compatibles au sens de la présente modification.

D'un point de vue réglementaire, l'emplacement réservé doit faire apparaître sa superficie totale, c'est pourquoi, les deux superficies des ER n° 1 et n° 7 sont indiquées en annexe du règlement de PLU.

Appréciation du commissaire enquêteur

3.9.2 quels sont les équipements sportifs envisagés ?

Quelles conséquences pour en assurer la desserte pour les utilisateurs et le stationnement ?

Réponse du Maître d'ouvrage :

Les espaces concernés par la création de cet emplacement réservé ont vocation à devenir des espaces verts et de loisirs publics pouvant accueillir des jardins familiaux et des équipements sportifs ou pédagogiques.

A ce stade de la procédure, le choix de ces équipements n'est pas encore arrêté mais sera bien évidemment en lien avec les espaces susvisés tout en assurant une continuité écologique puisqu'il s'agit d'une volonté de la ville.

Appréciation du commissaire enquêteur

3.9.3 Quelles sont les conditions d'allocation des jardins, actuelles et à venir ?

Est-ce la ville qui assurera la gestion, ou une association ?

Réponse du Maître d'ouvrage :

Les conditions d'allocation seront identiques à celles déjà en vigueur sous la forme d'un cahier des charges et d'une charte du « jardinier durable » entre les Cristoliens bénéficiaires et de la commune qui en assurera la gestion.

Appréciation du commissaire enquêteur

3.9.4 Qu'en est-il de l'accès de ces jardins aux PMR, pour ceux qui en fonction de leurs possibilités pourraient bénéficier de ces jardins ?

Le Magazine d'informations municipales « Vivre ensemble » n° 398 de janvier 2020 intitulé « Au Pont de Créteil- une entrée de ville plus naturelle, plus végétale ».il est indiqué : « une parcelle sera équipée afin d'être attribuée à une personne à mobilité réduite » ; n'est-ce pas un peu chiche pour 40 lots ? les jardins existants offrent-t-ils déjà cette moindre possibilité ?

Réponse du Maître d'ouvrage :

Les jardins familiaux sont attribués selon leur disponibilité aux personnes qui en font la demande.

Bien évidemment, la commune souhaite aménager une partie des futures parcelles pour accueillir les personnes à mobilité réduite et leur permettre de participer à ces activités.

Appréciation du commissaire enquêteur

Grand Paris sudest avenir

Créteil, le 10 février 2020

Nom du service
Délégation Relations et Appui aux Territoires

Affaire suivie par :
Corinne ADRAGNA
01 41 94 32 02

OBJET :
Consultation des PPA
Modification du PLU de Créteil

CONSEIL DEPARTEMENTAL DU VAL-DE-MARNE
Monsieur le Président
Immeuble le Corbusier - 1 rue le Corbusier
Service Prospection et Organisation des Territoires
94010 CRETEIL CEDEX

Monsieur le Président

Par arrêté en date du 6 février 2020, le Territoire de Grand Paris Sud Est Avenir a engagé une procédure de modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Créteil en vue de créer un emplacement réservé afin de permettre la réalisation de jardins familiaux supplémentaires et d'étendre le développement d'espaces verts et de loisirs du secteur en assurant une continuité écologique.

A cet effet et conformément à l'article L153-40 du Code de l'Urbanisme, veuillez trouver par le lien ci-dessous le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Créteil.

https://urlz.fr/bNDU

Le début d'enquête publique est prévu début mai 2020.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'assurance de mes sentiments distingués,

Directeur de la Délégation Relations et Appui aux Territoires

Patrick LANGLOIS

Alfortville
Boissy-Saint-Léger
Bonneuil-sur-Marne
Chennevières-sur-Marne
Créteil
La Queue-en-Brie
Le Plessis-Trévise
Limeil-Brévannes
Mandres-les-Roses
Marolles-en-Brie
Noiseau
Ormesson-sur-Marne
Périgny-sur-Yerres
Santeny
Sucy-en-Brie
Villecresnes

Grand Paris sudest avenir

Créteil, le 10 février 2020

Nom du service
Délégation Relations et Appui aux Territoires

Affaire suivie par :
Corinne ADRAGNA
01 41 94 32 02

OBJET :
Consultation des PPA
Modification du PLU de Créteil

CONSEIL DEPARTEMENTAL DU VAL-DE-MARNE
Monsieur le Président
Immeuble le Corbusier - 1 rue le Corbusier
Service Prospection et Organisation des Territoires
94010 CRETEIL CEDEX

Monsieur le Président

Par arrêté en date du 6 février 2020, le Territoire de Grand Paris Sud Est Avenir a engagé une procédure de modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Créteil en vue de créer un emplacement réservé afin de permettre la réalisation de jardins familiaux supplémentaires et d'étendre le développement d'espaces verts et de loisirs du secteur en assurant une continuité écologique.

A cet effet et conformément à l'article L153-40 du Code de l'Urbanisme, veuillez trouver par le lien ci-dessous le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Créteil.

https://urlz.fr/bNDU

Le début d'enquête publique est prévu début mai 2020.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'assurance de mes sentiments distingués.

Alfortville
Boissy-Saint-Léger
Bonneuil-sur-Marne
Chennevières-sur-Marne
Créteil
La Queue-en-Brie
Le Plessis-Trévise
Limeil-Brévannes
Mandres-les-Roses
Marolles-en-Brie
Noiseau
Ormesson-sur-Marne
Périgny-sur-Yerres
Santeny
Sucy-en-Brie
Villecresnes

Directeur de la Délégation Relations et Appui aux Territoires

Patrick LANGLOIS

TERRAINS 121-123 Avenue de VER

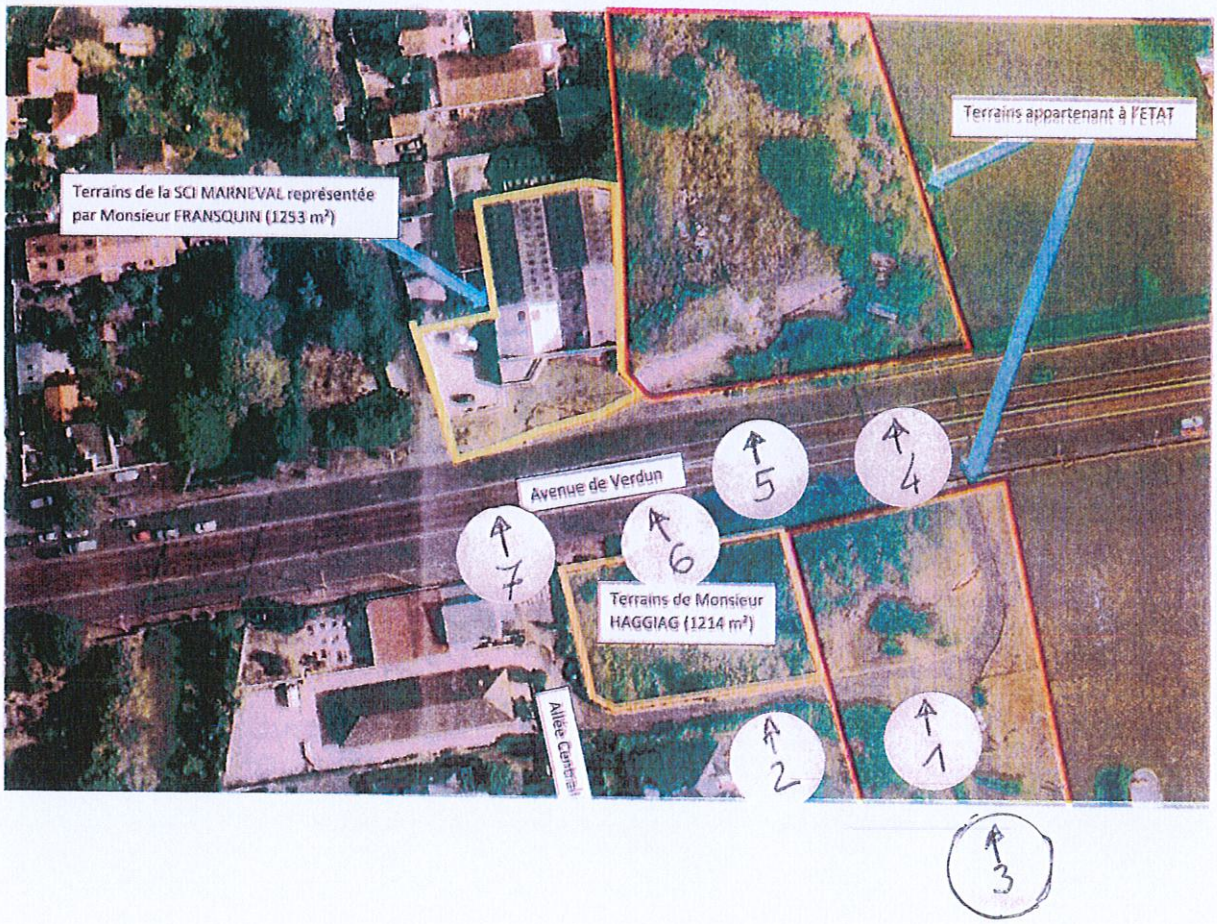
Terrains de la SCI MARNEVAL : Parcelles R 18 (484 m²) / R 98 (239 m²) / R 46 (530 m²) soit 1253 m²

Terrains de Monsieur HAGGIAG : Parcelles R 92 (607m²) et R 93 (607 m²) soit 1214 m²

Annexe 5

repérage des axes de prises de vues

TERRAINS 121-123 Avenue de VERDUN et 84-86 Allée CENTRALE



Annexe 5a photo 1 : terrains Etat

Annexe 5b photo 2 : terrains HAGGIAG

Annexe 5c photo 3 : terrains Etat, angle voirie

Annexe 5d photo 4 : terrains Etat, vue vers dessous ouvrage

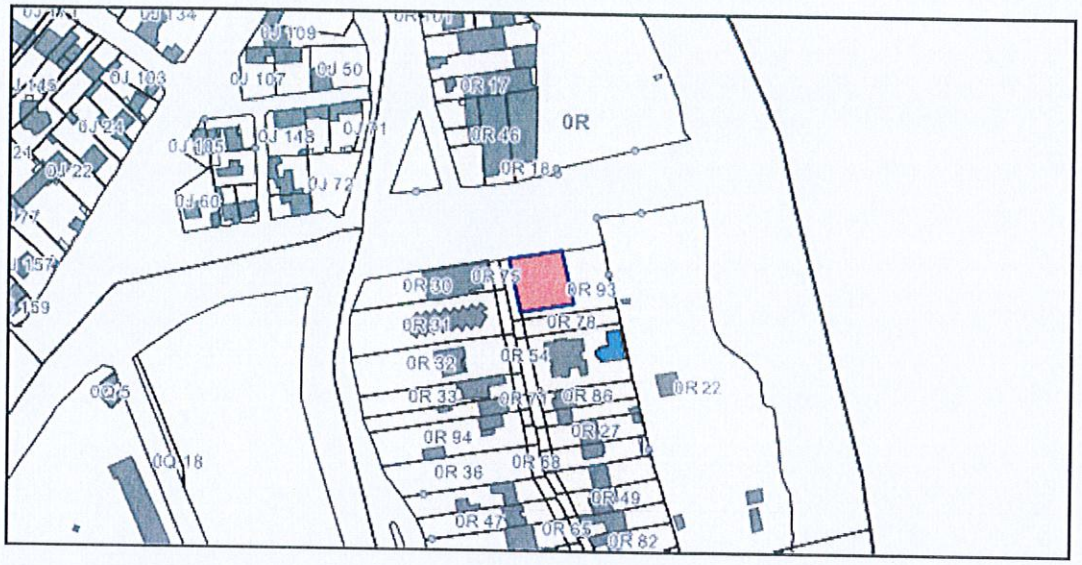
Annexe 5e photo 5 : terrains SCI MARNEVAL

Annexe 5f photo 6 : terrains Etat

Annexe 5g photo 7 : terrains SCI MARNEVAL

Annexes 6a : 2 Parcelles de M. HAGGIAG Serge Rahmine ;

Descriptif détaillé de la parcelle : 94028 R 92



PARCELLE

Adresse : 0086 ALL CENTRALE **Date de l'acte :** 14/06/1995 **N° de primitive :** 0077 **Contenance :** 607 m²

Propriétaire : M HAGGIAG SERGE RAHMINE

RUE GASTON CHATEAUBON 97190 LE GOSIER

LOT ET PDL

INFORMATIONS ZONAGES (à titre indicatif)

SUBDIVISION

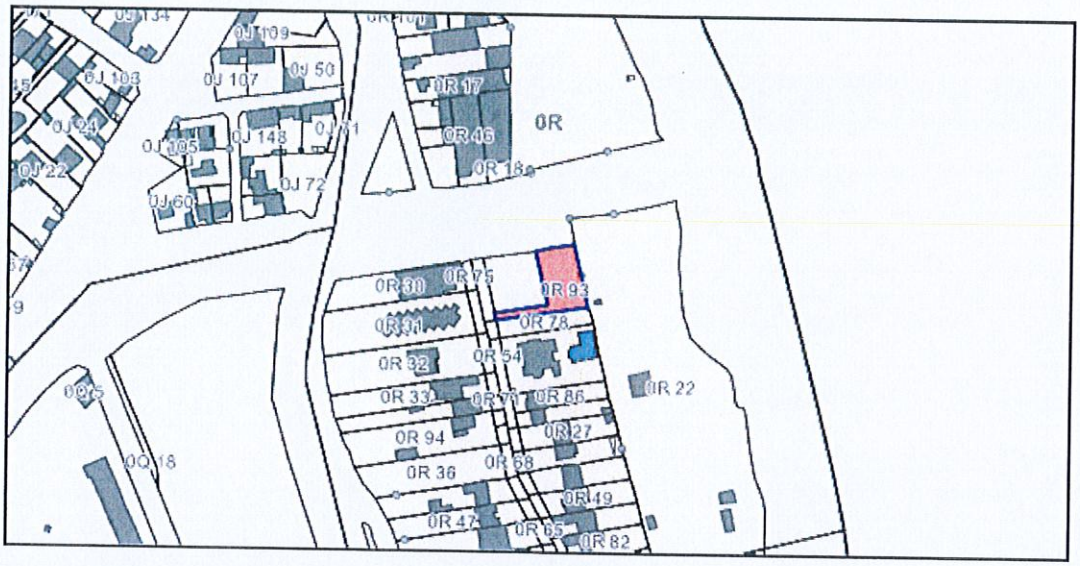
Lettres indicatives :

Série-tarif : A **Contenance :** 607 m² **Groupe/Sous-groupe :** Terrains à bâtir

Classe : 02 **Revenu cadastral :** 423,11 € **Culture spéciale :**

LOCAL

Descriptif détaillé de la parcelle : 94028 R 93



PARCELLE

Adresse : 0084 ALL CENTRALE **Date de l'acte :** 05/04/1990 **N° de primitive :** 0077 **Contenance :** 607 m²

Propriétaire : M HAGGIAG SERGE RAHMINE
RUE GASTON CHATEAUBON 97190 LE GOSIER

Propriétaire : MME ASSARAF SABRINE DIT HAGGIAG SABINE
RUE GASTON CHATEAUBON 97190 LE GOSIER

LOT ET PDL

INFORMATIONS ZONAGES (à titre indicatif)

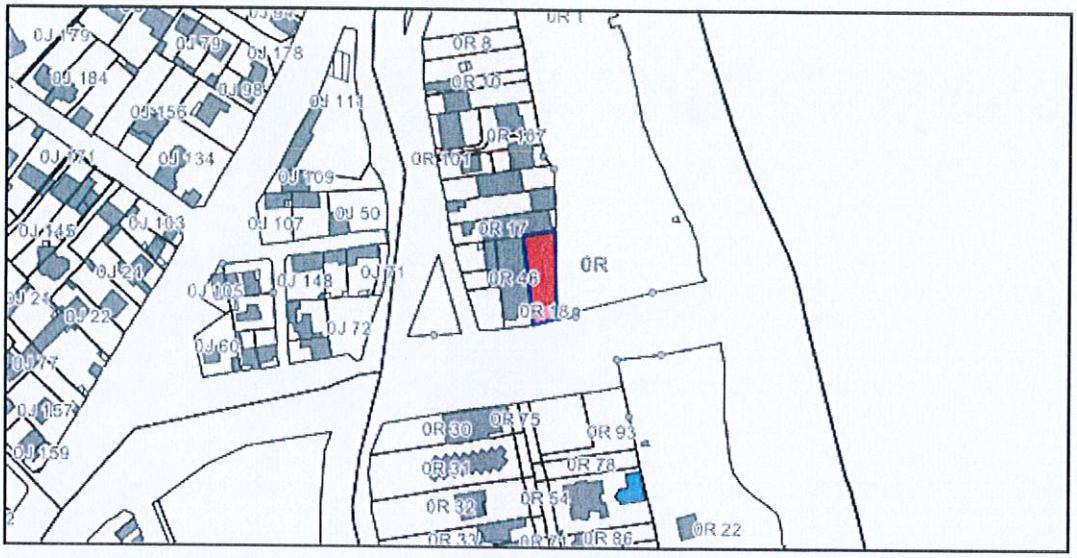
SUBDIVISION

Lettres indicatives :
Série-tarif : A **Contenance :** 607 m² **Groupe/Sous-groupe :** Terrains à bâtir
Classe : 02 **Revenu cadastral :** 423,11 € **Culture spéciale :**

Lettres indicatives :
Série-tarif : A **Contenance :** 607 m² **Groupe/Sous-groupe :** Terrains à bâtir
Classe : 02 **Revenu cadastral :** 423,11 € **Culture spéciale :**

LOCAL

Descriptif détaillé de la parcelle : 94028 R 18



PARCELLE

Adresse : 0123 AV DE VERDUN **Date de l'acte :** 01/01/1970 **N° de primitive :** **Contenance :** 484 m²

Propriétaire : SCI MARNEVAL

0039 MR FRANSQUIN RUE DU PONT 94430 CHENNEVIERES SUR MARNE

LOT ET PDL

INFORMATIONS ZONAGES (à titre indicatif)

SUBDIVISION

Lettres indicatives :

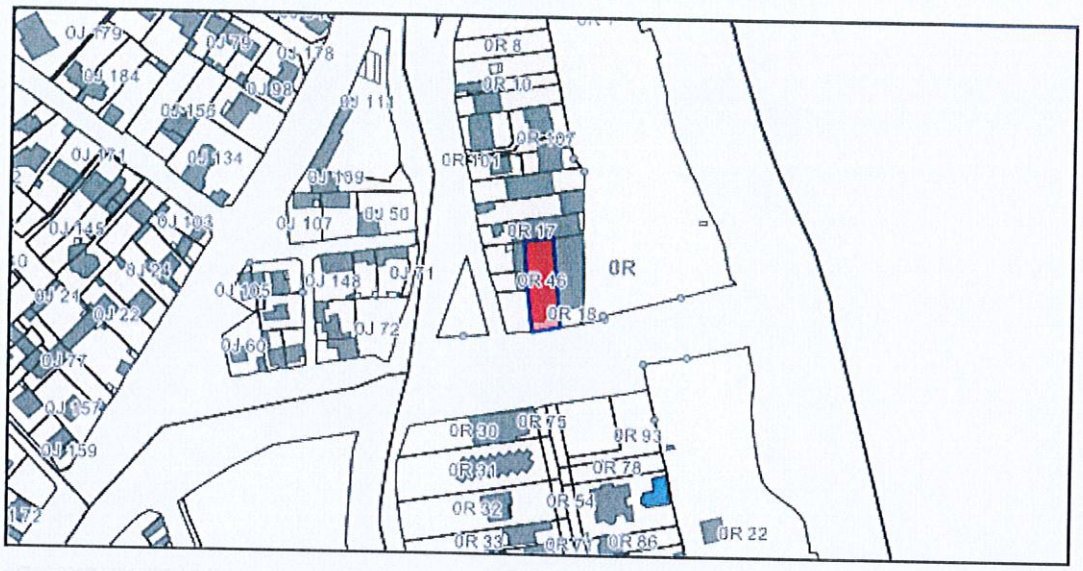
Série-tarif : A **Contenance :** 484 m² **Groupe/Sous-groupe :** Sols

Classe : **Revenu cadastral :** 0 € **Culture spéciale :**

LOCAL

Annexes 6c : Parcelle de M.FRANSQUIN Christian, Jean René.

Descriptif détaillé de la parcelle : 94028 R 46



PARCELLE

Adresse : 0121 AV DE VERDUN **Date de l'acte :** 01/01/1978 **N° de primitive :** **Contenance :** 530 m²

Propriétaire : SCI MARNEVAL

0039 MR FRANSQUIN RUE DU PONT 94430 CHENNEVIERES SUR MARNE

LOT ET PDL

INFORMATIONS ZONAGES (à titre indicatif)

SUBDIVISION

Lettres indicatives :

Série-tarif : A **Contenance :** 530 m² **Groupe/Sous-groupe :** Sols

Classe : **Revenu cadastral :** 0 € **Culture spéciale :**

LOCAL

N° invariant : 940280199240 T **Localisation :** A 01 00 01001

Adresse : 0121 AV DE VERDUN

Nature du local : Local divers

Nature de l'occupation : Occupation par un locataire (TH)

Construction particulière :

Méthode d'évaluation : Par comparaison

Exonération zone sensible : Début : Fin :

Mutation du propriétaire :

Code NAF :

Catégorie de loi de 48 :

Poste ou France Télécom :

Zone OM : P

Taux OM : 000

Date de l'acte : 01/01/1978

Valeur locative : 0 €

Propriétaire : SCI MARNEVAL0039 MR FRANSQUIN RUE DU PONT 94430 CHENNEVIERES SUR MARNE

Descriptif détaillé de la parcelle : 94028 R 98

PARCELLE

Adresse : 0088 ALL CENTRALE **Date de l'acte :** 29/10/2008 **N° de primitive :** 0019 **Contenance :** 239 m²

Parcelle mère : 94028 R 96 (filiation par division)

Propriétaire : M FRANSQUIN CHRISTIAN JEAN RENE

0039 RUE DU PONT 94430 CHENNEVIERES SUR MARNE

LOT ET PDL

INFORMATIONS ZONAGES (à titre indicatif)

SUBDIVISION

Lettres indicatives :

Série-tarif : A **Contenance :** 239 m² **Groupe/Sous-groupe :** Sols

Classe : **Revenu cadastral :** 0 € **Culture spéciale :**

LOCAL