

## 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**

Page 1 sur 85

Modification du PLU 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.

## **PRESENTATION**

**Ce rapport d'enquête comprend 4 documents :**

### **DOCUMENT 1 : RAPPORT du commissaire enquêteur**

**CHAPITRE 1 : GENERALITES**

**CHAPITRE 2 : ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

**CHAPITRE 3 : ANALYSE DES AVIS EMIS ET DES OBSERVATIONS**

**CHAPITRE 4 : APPRECIATIONS du COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET**

### **DOCUMENT 2 : CONCLUSIONS ET AVIS du commissaire enquêteur**

**(les documents 1 et 2 bien que séparés, sont reliés à la suite l'un de l'autre).**

### **DOCUMENT 3 / ANNEXES**

document séparé : Les annexes font partie intégrante du rapport .

### **DOCUMENT 4 : PIECES JOINTES**

document séparé : Les pièces jointes ne sont destinées qu'à l'autorité organisatrice de l'enquête

# SOMMAIRE

1. Présentation de l'enquête : .....	11
1.1 Objet de l'enquête : .....	11
1.1.1 Préambule et historique du PLU de Créteil : .....	11
1.1.2 Extraits du plan du PLU : .....	12
1.1.3 situation générale : .....	15
1.1.4 description du site : .....	17
1.1.5 Desserte générale et locale, accès et transports : .....	18
1.1.5.1 par autoroute et route : .....	18
1.1.5.2 par train et métros : .....	19
1.1.5.3 par bus .....	20
1.1.5.4 en projet : .....	20
1.1.6 intercommunalité : .....	22
1.1.7 Le patrimoine et les richesses communales : .....	23
1.1.8 origines du projet : .....	23
1.1.9 Contexte et exposé des objectifs du projet : .....	24
1.2.0 Description des lots de jardin : .....	24
1.2.1 Etendue du projet : .....	24
1.2.2 les modifications apportées au PLU en vigueur : .....	24
1.3 l'Arrêté du Président de président du territoire « Grand Paris Sud Est Avenir » : .....	26
1.4 Les acteurs du projet : .....	29
1.4.1 l'autorité organisatrice de l'enquête : .....	29
1.4.2 Le maître d'ouvrage : .....	29
1.4.3 La chargée d'appui Urbanisme et PLU : .....	29
1.4.4 Les acteurs de la ville de Créteil : .....	29
1.5 désignation du commissaire enquêteur : .....	30
1.6 réunion de présentation : .....	30
1.7 Cadre juridique de l'enquête .....	31
1.8 Espaces naturels, EBC, éléments remarquables du paysage, ZNIEFF : .....	31
1.9 Composition du dossier mis à la disposition du public : .....	32
1.10 Documents complémentaires demandés et/ou mis à la disposition du Commissaire enquêteur : .....	33
2 Déroulement de l'enquête .....	35
2.1 Affichage et publicités : .....	35
2.1.1 Les affichages légaux : .....	35
2.1.2 Les parutions dans les journaux : .....	36
2.1.3 Les autres mesures de publicité : .....	37
2.1.4 les certificats d'affichage .....	37
2.2 La consultation et les informations préalables : .....	37
2.2.1 La concertation préalable .....	37
2.2.2 consultation des PPA : .....	38
2.2.3 Liste des PPA consultées: .....	40
2.2.4 Avis des PPA : .....	41
2.3 Examen de la procédure .....	42
2.4 Rencontres avec le maître d'ouvrage : .....	42
2.5 Visite de la commune : .....	42
2.6.1 Organisation des permanences : .....	43

2.6.2 Déroulement des permanences en mairie :.....	43
2.6.2.0 Conditions générales :.....	43
2.6.2.1 :1 <sup>ère</sup> permanence : le Lundi 7 septembre de 9h00 à 12h00 :.....	44
2.6.2.2 : seconde permanence : le Samedi 19 septembre 2020 9 h 30 à 11h30 .....	45
2.6.2.3 :Troisième permanence : le mercredi 7 octobre de 13h30 à 17h00 :.....	45
2.6.3 Recueil des Registres, courriers et courriels :.....	45
2.6.4 Bilan comptable :.....	46
2.6.5 réunion publique :.....	46
2.6.6 Remise du Procès Verbal de synthèse.....	46
2.6.7 mémoire en réponse :.....	46
2.6.8 Réunion de Synthèse :.....	47
3.2.1 Réponses du Maître d'ouvrage :.....	51
3.2.2 Appréciations du commissaire enquêteur.....	51
3.3.1.1 Réponse du Maître d'ouvrage :.....	53
3.3.2.1 Appréciation du commissaire enquêteur :.....	54
3.3.1.2 Réponse du Maître d'ouvrage :.....	56
3.3.2.2 Appréciation du commissaire enquêteur .....	56
3.3.1.3 (Sur la gestion des eaux pluviales à la source) :.....	58
3.3.2.3 Appréciations du commissaire enquêteur.....	58
3.3.1.4 Réponse du Maître d'ouvrage :.....	59
3.3.2.4 Appréciation du commissaire enquêteur .....	59
3.3.1.5 Réponse du Maître d'ouvrage :.....	60
3.3.2.5 Appréciation du commissaire enquêteur .....	60
3.9.5 Questions non posées lors du Procès Verbal de Synthèse :.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
4. Examen du dossier d'enquête et Appréciations du commissaire enquêteur sur le projet de modification du PLU de Créteil:.....	68
4.1 Préambule :.....	68
4.2 Cadre général dans lequel s'inscrit le projet :.....	68
4.3 Analyse des divers documents :.....	69
4.3.1 Sur le Rapport de présentation .....	69
4.3.2 sur les extraits du règlement :.....	69
4.3.3 sur le PADD,.....	70
Le PADD vise à :.....	70
4.3.4 sur les OAP.....	71
Plan général des OAP et extrait en regard de la partie concernée.....	73
4.3.5 pour ce qui concerne le SDAGE :.....	73
4.7 Appréciations sur le projet de modification du PLU présenté .....	76
4.7.1 Equilibre du projet et diversité .....	76
4.7.2 Cohérence du projet.....	76
4.7.3 Réalisme du projet :.....	76

Document 2 : pages 82 à 85

# 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.



# PIECES JOINTES

( Les pièces jointes ne sont destinées qu'à l'autorité organisatrice de l'enquête)

## Elles font l'objet du Document 4

- Pièce 1 :** Décision N° E 20000011/77 du 27 février 2020, de Madame la Vice- Présidente déléguée du Tribunal Administratif de Melun désignant :  
M. Jacky HAZAN , en qualité de commissaire pour procéder à l'enquête publique relative à la 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
- Pièce 2 :** Arrêté du Président de l'EPT « Grand Paris Sud-est Avenir » du 6 février 2020 ( AP 2020-004) Engageant la procédure de modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Créteil.
- Pièce 3 :** Arrêté du Président de l'EPT« Grand Paris Sud-est Avenir » ( AP 2020042) du 24 juillet 2020, prescrivant l'enquête publique de la :  
« Modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Créteil ».
- Pièce 4 :** Délibération du Conseil municipal du lundi 9 décembre 2019 sollicitant l'EPT pour la mise en œuvre d'une procédure de modification simplifiée du PLU, ayant pour objet l'extension du périmètre de l'emplacement réservé n°1.
- Pièce 5a :** Photo de l'affiche sur le panneau administratif de l'hôtel de ville, à gauche dans le sas d'entrée.
- Pièce 5b :** Exemple d'affichage sur un panneau administratif sur la ville
- Pièce 6 :** Photo de l'affiche, au 7<sup>ème</sup> étage de l'hôtel de ville, service urbanisme à gauche de la sortie de l'ascenseur
- Pièce 7 :** Photo de l'affichage près du site.
- Pièce 8 :** Copie de l'attestation de parution au 11 février 2020 par la Directrice générale du « Parisien et d'Aujourd'hui en France ».
- Pièce 9 :** Photocopie de la première parution initiale avant le début de l'enquête En février 2020 dans « Le Parisien »

- Pièce 10 :** Certificat d'affichage du 3 septembre 2020 , établi par la délégation relations et appui aux territoires, de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir
- ;
- Pièce 11:** Photocopie de la seconde parution dans les 8 jours après le début de l'enquête: dans le journal « Le Parisien » du mardi 8 septembre 2020.
- Pièce 12:** Photocopie de la seconde parution dans les 8 jours après le début de l'enquête dans « Les Echos » du mercredi 9 septembre 2020.
- Pièce 13 :** Certificat d'affichage du 12 octobre 2020 , établi par la délégation relations et appui aux territoires, de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir
- Pièce 14 :** Copie du dernier courriel de Publi-légal au 7 octobre 2020 pour le registre électronique, dont la pièce jointe est sans rapport avec l'objet de l'enquête.
- Pièce 15 :** Extrait de la revue municipale « CRETEIL Vivre Ensemble » n°298 de janvier 2020, consacré au projet.  
« Au pont de Créteil, une entrée de ville plus naturelle plus végétale ».



**Glossaire : Abréviations et acronymes utilisés par le commissaire enquêteur dans ce rapport :**

<b>AE :</b>	<b>Autorité environnementale (voir MRAe :Mission Régionale d’Autorité environnementale)</b>
<b>AOE :</b>	<b>Autorité Organisatrice de l’Enquête</b>
<b>CDPENAF :</b>	<b>Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.</b>
<b>CE :</b>	<b>Commissaire enquêteur</b>
<b>DDT 77 :</b>	<b>Direction Départementale des Territoires</b>
<b>DUP :</b>	<b>Déclaration d’Utilité Publique</b>
<b>EBC :</b>	<b>Espaces Boisés Classés</b>
<b>EBP :</b>	<b>Espaces Boisés Protégés</b>
<b>ENS :</b>	<b>Espace Naturel Sensible</b>
<b>ER :</b>	<b>Emplacement Réservé.</b>
<b>GPSEA :</b>	<b>Grand Paris Sud Est Avenir</b>
<b>MRAe :</b>	<b>Mission Régionale d’Autorité environnementale :</b>
<b>OAP :</b>	<b>Orientations d’Aménagement et de Programmation</b>
<b>PADD :</b>	<b>Plan d’Aménagement et de Développement Durable</b>
<b>PAGD :</b>	<b>Plan d’Aménagement et de Gestion Durable</b>
<b>PCAE :</b>	<b>Plan Climat Air Energie</b>
<b>PDIPR :</b>	<b>Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées</b>
<b>PEB :</b>	<b>Plan d’Exposition au Bruit.</b>
<b>PDIPR :</b>	<b>Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées</b>
<b>PDUIF :</b>	<b>Plan de Déplacement Urbain d’ Ile de France.</b>
<b>PGRI :</b>	<b>Plan de Gestion des Risques d’Inondation :</b>
<b>PLU :</b>	<b>Plan Local d’Urbanisme</b>
<b>PMR :</b>	<b>Personnes à Mobilité Réduite</b>
<b>PPA :</b>	<b>Personne Publique Associée</b>
<b>PPC :</b>	<b>Personne Publique Consultée</b>
<b>PPRMT :</b>	<b>Plan de Prévention des Risques Mouvements de Terrains</b>
<b>PPRNM :</b>	<b>Plan de Prévention des Risques Naturels Majeurs</b>
<b>PVS :</b>	<b>Procès Verbal de Synthèse</b>
<b>RD :</b>	<b>Route Départementale</b>
<b>RP :</b>	<b>Rapport de Présentation.</b>
<b>SAGE :</b>	<b>Schéma d’Aménagement et de Gestion des Eaux ( Marne Confluence).</b>
<b>SCOT :</b>	<b>Schéma de Cohérence Territoriale</b>

**SDAGE :** Schéma directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux  
**SDRIF :** Schéma Directeur de la Région Ile de France  
**SRCE :** Schéma Régional de Cohérence Ecologique  
**SRCAE** Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie  
**SRCE** Schéma Régional de Cohérence Ecologique  
**STIF :** Société des Transports d'Ile de France, devenu « Ile-de-France Mobilités en juin 2017 ».  
**SUP :** Servitude d'Utilité Publique  
**TVB :** Trame Verte et Bleue  
**VNF :** Voies Navigables de France  
**ZNIEFF :** Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique.  
**ZPPAUP :** Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager



# **CHAPITRE 1**

## **Présentation de l'enquête**

## 1. Présentation de l'enquête :

### 1.1 Objet de l'enquête :

Il s'agit de la :

**« Modification du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Créteil ( Val-de-Marne) 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 ».**

Dans ce but, il s'est avéré nécessaire de créer un nouvel emplacement réservé ( ER 7) dans le prolongement de l'emplacement réservé n°1( ER 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 permettant la réalisation de jardins familiaux supplémentaires et d'étendre le projet de la commune de développer des espaces verts et de loisirs sur ce secteur, avec équipements sportifs ou pédagogiques tout en assurant une continuité écologique.. ( cf le plan de zonage ci-dessous).

Compte tenu de la Compétence de l'établissement public territorial

« Grand Paris Sud Est Avenir (GPSO) », depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, (date de création de la Métropole du Grand Paris), en matière d'élaboration et d'évolution des PLU (pour ses seize communes membres), la ville de Créteil, à ce titre, l'a saisi afin qu'une procédure de modification du PLU soit engagée.

#### 1.1.1 Préambule et historique du PLU de Créteil :

La commune de Créteil dispose d'un PLU approuvé par délibération n° D2004.7/2.015 du 04/10/2004,.

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 a été approuvée en conseil municipal le 26 mars 2007.

Par la suite , le PLU a fait l'objet d'une :

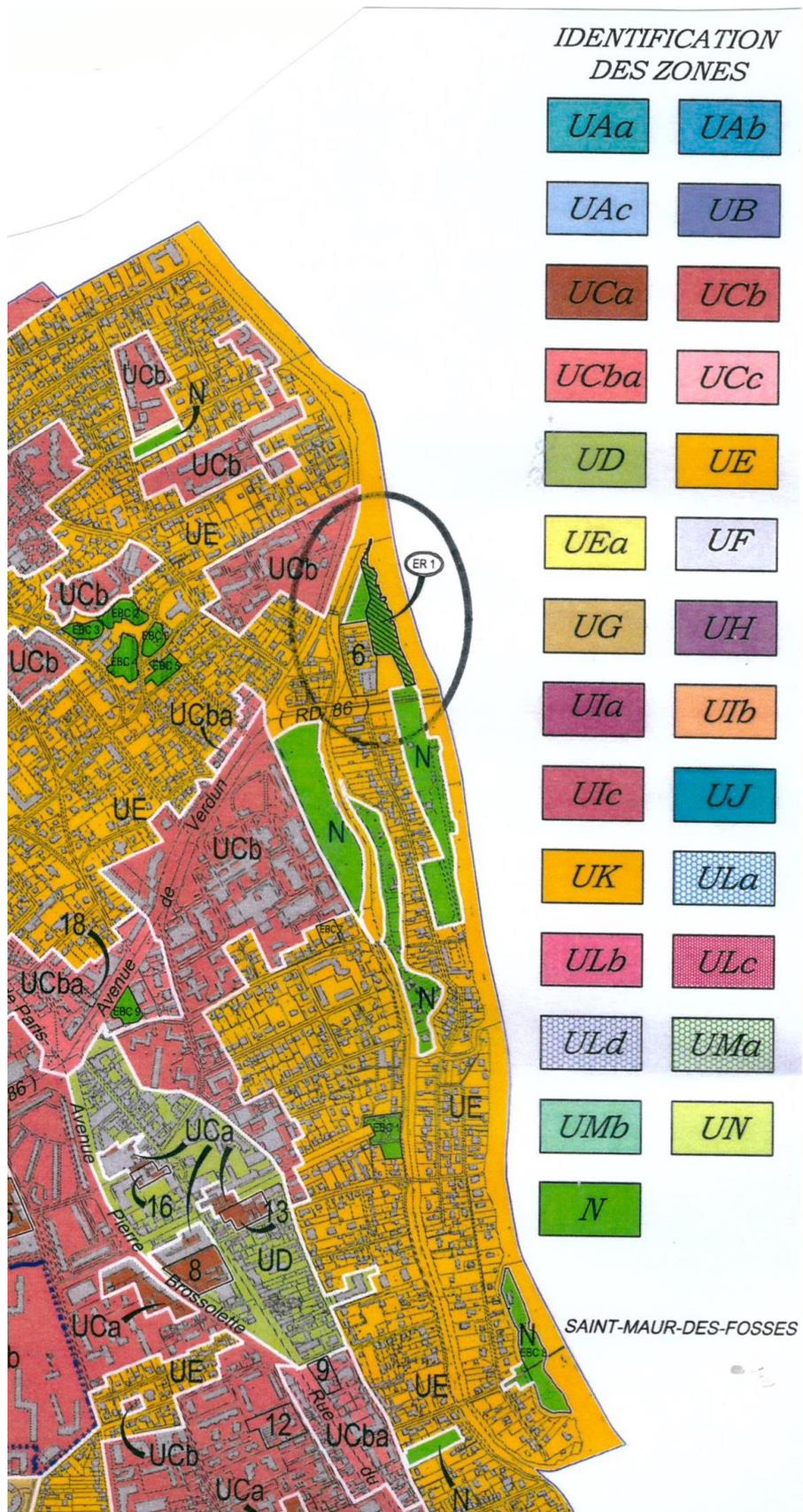
- Modification par délibération du conseil municipal du 4 février 2008 ;
- Mise à jour par arrêté du maire n° 1295 du 26 mars 2008 ;
- Modification par délibération du conseil municipal du 2 février 2009 ;
- Modification par délibération du conseil municipal du 6 décembre 2010 ;
- Modification par délibérations du conseil municipal du 26 mars 2012 ;

- Modification simplifiée par délibération du conseil municipal du 8 décembre 2013
- Révision par délibération du conseil municipal du 8 décembre 2013 (qui a eu notamment pour objet l'actualisation des orientations générales du PADD ),
- Modification par délibération du conseil municipal du 8 décembre 2014
- Modification simplifiée par délibération du conseil municipal du 29 juin 2015
- Modification simplifiée par délibérations du conseil territorial du 21 juin 2017
- Mise à jour par arrêté du Président de l'EPT du 4 septembre 2018
- Modification par délibération du conseil territorial du 26 septembre 2018 (CT2018.5/098-2) ;
- Mise à jour par arrêté du Président de l'EPT du 28 septembre 2018 (AP 2018-021) ;
- Modifié et mis à jour en dernier lieu par délibération du conseil de territoire n°CT2017.3/075-1 du 19 juin 2019 et par arrêté du Président de l'EPT du 5 décembre 2019.

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

#### 1.1.2 Extraits du plan du PLU :





Extrait du plan général du PLU - localisation du site

Modification du PLU 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.

Il convenait donc , par là même :

- 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 à cheval sur deux zones N et UE du PLU (tel qu'il apparaît ci-dessus)
- d'apporter la traduction réglementaire de ce nouvel emplacement réservé dans le document annexe au règlement du Plan Local d'Urbanisme, emplacements réservés

### 1.1.3 situation générale :

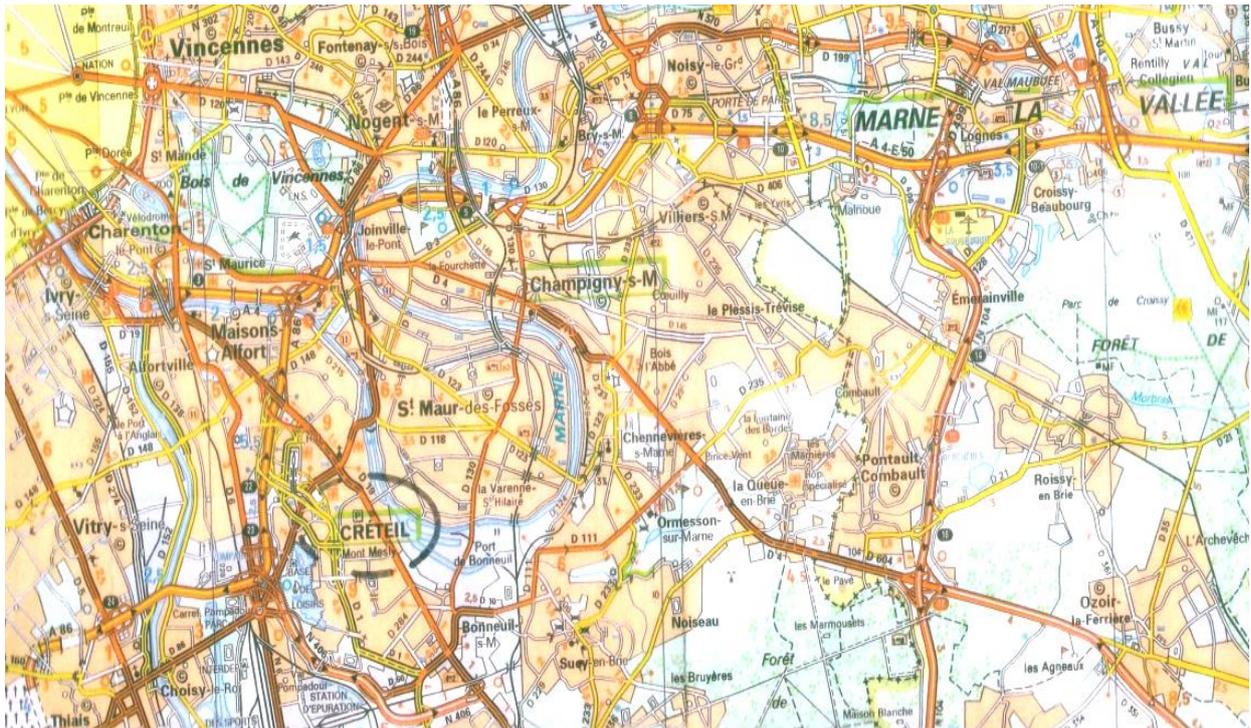
La commune de Créteil est située dans le département du Val-de-Marne, dont elle est la ville préfecture.( Créteil est le siège de la préfecture du Val-de-Marne depuis le 25 février 1965) ; Elle compte 2 cantons ( Créteil-1 et Créteil-2).

Elle comporte 24 quartiers et 90 739 habitants ( cristoliens) – INSEE 2015.

#### 1.1.3.1 communes limitrophes :

Elle est limitée :

- Au nord par les communes de Maisons-Alfort et Saint-Maur des Fossés ;
- A l'est par Saint-Maur et Bonneuil-sur-Marne ;
- Au sud-Est par Bonneuil-sur-Marne et Limeil-Brévannes ;
- Au sud par Limeil-Brévannes et Valenton ;
- Au sud-ouest par Valenton et Choisy-le-Roi ;
- A l'ouest par Choisy-le-Roi et Alfortville ;
- Au nord-ouest par Maisons-Alfort.



**Plan général de situation**





Extrait du plan de la commune avec localisation du site

#### 1.1.4 description du site :

. Sur le territoire de Créteil, la Marne se divise en trois bras, dont le plus important est le bras du Chapitre, et forme ainsi 4 îles :

- Au nord : L'île Brise-Pain et l'île de la Guyère
- Au Sud : L'île des Ravageurs et l'île Sainte Catherine

L'île Brise-Pain est une île fluviale située à proximité de la rive occidentale de la Marne sur le nord-est du territoire communal de Créteil (Val-de-Marne). Elle mesure environ 95 000 m<sup>2</sup>.

L'île Brise-Pain est séparée de la rive cristolienne au nord-ouest par un bras de la Marne, tandis que le bras principal de la rivière s'écoule le long de sa rive est. Au sud-est, un petit chenal la sépare de l'île de la Guyère. Au sud, un dernier chenal la sépare de l'île Sainte-Catherine.

Le nord de l'île est traversé par l'avenue de Verdun, une route départementale à deux fois deux voies sur laquelle circule également le Trans-Val-de-Marne. Cette avenue relie l'île aux deux rives de la Marne, à l'est par le pont de Créteil et à l'ouest par un pont plus petit. En dehors de cet accès principal, une passerelle piétonne la relie à la rive ouest au nord-ouest, une autre à l'île de la Gruyère au sud-ouest et une troisième à l'île Sainte-Catherine au sud. Une dernière passerelle passe au-dessus d'un petit barrage sur le bras principal de la Marne et relie la rive est de l'île, à peu près en son milieu, à la rive est de la Marne.

L'île possède de nombreuses habitations et est parcourue quasiment du nord au sud par une route carrossable, l'allée centrale. (pour mémoire, elle compte également la dernière guinguette de Créteil, le domaine Sainte-Catherine).

#### 1.1.5 Desserte générale et locale, accès et transports :

La commune de Créteil est située à 11km environ au sud-est de Paris-Notre Dame ; elle est desservie :

##### 1.1.5.1 par autoroute et routes :

- l'autoroute A 86, relie Créteil à l'autoroute A4 au nord et à l'A6 à l'ouest. Trois échangeurs desservent la commune :
- Par route, elle est desservie depuis Paris, par l'ex RN 19  
Cette voie traverse Créteil du Nord au Sud-Ouest en desservant les zones industrielles et le carrefour Pompadour. Elle rejoint les autoroutes A4 au Nord et A6 par l'Ouest.
- La RN6 / La RD6 Située à l'Ouest de la commune, menant au Carrefour Pompadour, relie Créteil à Paris et se poursuit vers Melun Sénart.
- La RD102 (ex RD2) voie départementale récente relie la déviation de la RD60 du « Carrefour des Nomades » à la RD1, par le carrefour C6 .Cette route est destinée à devenir communale ultérieurement, une voirie de contournement du parc des

- La RD 86 Route à grande circulation dont le tracé dans le Val de Marne relie Fontenay-sous-Bois à Thiais, elle traverse la commune d'Est en Ouest et dessert le Centre Ancien et le Nouveau Créteil I.
- Depuis septembre 1993 le Trans Val de Marne, bus en site propre, emprunte son parcours, au caractère de boulevard urbain.
- La RD 19 Voie d'accès au Nord de Créteil depuis la A86. Elle dessert le quartier de l'Echat, et constitue également la voie principale de distribution du Centre Ancien. Elle conduit ensuite à Bonneuil sur Marne.
- La RD1 Reliée au Nord à l'A86, elle constitue l'artère de distribution principale de la ville. Elle sépare le Centre Ancien du Nouveau Créteil, et rejoint la RD30-RD60, conduisant vers Bonneuil.
- La RN 406 / RD 60 / (ex RD 60 déviée) La RD60 a été déviée plus au Sud sur Valenton et rejoint la A86 et la RD19, déviation qui a permis de réduire le trafic sur la RD1.  
(L'ancien tronçon de la RD60 entre la Base de Loisirs et la RD1 est destiné à être déclassé et à devenir une emprise communale)..

#### 1.1.5.2 par train et métros :

par 4 stations de la ligne 8 du métro :

- [L'Échat \(Centre hospitalier universitaire Henri-Mondor\)](#) ouverte en 1973 ;
- [Université \(Université Paris-Est Créteil Val-de-Marne, Conservatoire Marcel Dadi\)](#), ouverte en 1974 ;
- [Préfecture](#) (à proximité du centre commercial [Créteil Soleil](#) et de l'Hôtel de Ville), ouverte en 1974 ;
- [Pointe du Lac](#) (non loin du [Stade Duvauchelle](#)), ouverte en 2011.

Elle bénéficie de 2 stations du RER :

- Le  au niveau de la [gare de Créteil-Pompadour](#), mise en service en 2013, au sud de la ville ;
- Le  au niveau de la [gare de Saint-Maur - Créteil](#) (gare située sur le territoire de la ville de [Saint-Maur-des-Fossés](#)). Le TVM est interconnecté avec les deux gare.

Lignes TGV : L'interconnexion des lignes TGV a fait l'objet d'une branche Ouest qui franchit la RN6 en partie Sud du Carrefour Pompadour.

## 1.1.5.3 par bus

- Elle dispose de nombreuses lignes de bus gérées par Optile, permettant de multiples liaisons avec les communes voisines :



104 - Maisons-Alfort "Ecole Vétérinaire" (métro L.8) - Bonneuil-sur-Marne "Place des Libertés".

107 - Maisons-Alfort "Ecole Vétérinaire" (métro L.8) - St-Maur-des-Fossés "La Pie".

117 - St-Maur-des-Fossés "Champigny-St-Maur" (RER A -Créteil "Préfecture »

172 - Bourg-la-Reine" (RER B)) - Créteil "L'Echat-Parking" (métro L.8).

181 - Maisons-Alfort "Ecole Vétérinaire" (métro L.8) - Créteil "La Gaîté-RN19" 217 - Alfortville "Mairie" - Créteil "Hôtel de Ville".

281 - Joinville-le-Pont (RER A) - Créteil "La Source" ou "Europarc".

308 - Créteil "Préfecture du Val-de-Marne" - "Gare (SNCF) de Villiers-sur-Marne".

317 - Créteil "Hôtel de Ville" - Nogent-sur-Marne " Gare (SNCF) de Nogent-le-Perreux ".

393 - Villejuif "Louis Aragon" (métro L.7) - "Sucy-Bonneuil" (RER A) ou Choisy-le-Roi "Carrefour Pompadour"

- d'une ligne interurbaine Mobilien permettant de relier Créteil à Marne la Vallée

- et de 2 lignes en site propre :

- , reliant Saint-Maur-des-Fossés à Antony via le Marché International de Rungis

- , reliant la gare de Sucy-Bonneuil à Thiais.

## 1.1.5.4 en projet :

- • Le prolongement de la ligne de métro n°8 Balard-Créteil en direction des quartiers Sud, station Créteil Pointe du Lac. •
- • La réalisation d'un bus en site propre, Pompadour / Sucy-Bonneuil / Thiais, en passant au sud de Créteil qui relie la gare de RER A à Sucy, la ligne de métro n°8 prolongée et la nouvelle gare de RER D à
- hauteur du carrefour Pompadour.
- • Le programme de requalification de la RN6, qui prévoit l'insertion d'un site propre bus bidirectionnel le
- long de cet axe à proximité du carrefour Pompadour.

- Le transfert de la gare S.N.C.F. "Villeneuve-Prairie" à hauteur du carrefour pompadour avec l'aménagement d'un pôle intermodal (liaisons TVM/ TCSP/ Gare RER) ; nouvelle gare RER D Créteil-Pompadour / Parc des Sports.
- Elle sera desservie par la ligne 15 sud du métro du Grand Paris Express à l'horizon initial 2025 ( déjà reporté), stations Créteil-l'Echat et Saint-Maur-Créteil.
- Le téléphérique Câble A desservirait la commune à l'horizon 2022. Il permettrait de relier la station Pointe du Lac aux villes de Valenton, Limeil-Brevannes et Villeneuve-Saint-Georges - qui sont aujourd'hui des communes difficilement accessibles- via quatre stations.

Le principe de cette liaison en transport en commun est inscrit au Schéma Directeur de la Région Ile-de-France.

#### 1.1.5.5 sur les circulations douces :

La ville de Créteil, dans le cadre du Plan Municipal d'Environnement, puis de la Charte pour l'Environnement qu'elle a mis en place, avait prévu dans son programme d'actions le développement d'un réseau vélo et la poursuite de l'amélioration des cheminements piétons, notamment des circulations handicapés, Créteil étant une ville pilote dans ce dernier domaine. La mise en place d'un réseau vélo d'environ 11 kms s'est appuyée sur l'établissement d'un schéma directeur vélos et sur l'étude de continuités de circulations douces. Il est accompagné de la création de parkings à vélos installés à proximité des équipements publics, des centres commerciaux de proximité, 324 places de stationnements pour les vélos sont aujourd'hui disponibles.

Ces actions dont l'intérêt local est d'améliorer la qualité des déplacements, la convivialité, le cadre de vie, permettent d'offrir également une complémentarité avec les transports en commun. Elles s'inscrivent plus généralement dans les objectifs du Plan des Déplacements Urbains d'Ile de France qui visent à réduire la pollution atmosphérique et à favoriser un usage rationnel de l'énergie.

De ce point de vue, les jardins familiaux constituent des lieux de détente qui sont par leur utilisation des secteurs piétonniers.

Le Rapport de présentation en son §2.2.2, indique pour « Espace végétal et perception du site » :

Trois types d'espaces constituent le paysage végétal :

◆ Les plantations "sauvages", qui se sont développées sur berges et sur les terrains peu ou pas occupés, constituées de végétaux indigènes aimant les terrains humides

(saules, peupliers, frênes, érables, robiniers, aulnes, platanes...) et en bosquets ou étalées le long des berges ;

♦ Les plantations des espaces publics, plantations d'alignement ou d'accompagnement (platanes, tilleuls, peupliers,...) **La présence de jardins familiaux situés le long du chemin du Halage est à noter.**

♦ Les plantations des espaces privés qui représentent une végétation importante.

(Le cadre végétal du site offre un aspect général très spontané qui lui donne un caractère "sauvage" et rural).

#### 1.1.6 intercommunalité :

Au plan de l'intercommunalité, dans le contexte de la Métropole du Grand Paris qui a été créée le 1er janvier 2016, à la suite des lois du 3 juin 2010 relatives au Grand Paris, et celle du 27 janvier 2014 sur la modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MAPTAM), et complétée par la loi NOTRe du 7 août 2015, la commune de Créteil a intégré le 1<sup>er</sup> janvier 2016 l'EPT T11 (Etablissement Public Territorial) dit GPSEA :

« **GRAND PARIS SUD EST AVENIR** »

Qui groupe 16 communes à cheval sur deux départements  
et dont le siège est situé Immeuble EUROPARC  
14 rue Le Corbusier, 94046 Créteil cedex

Territoire	Siège	Communes	Population municipale <sup>6</sup>	Superficie (km <sup>2</sup> )
------------	-------	----------	------------------------------------	-------------------------------

<b>T11</b>	Grand Paris Sud Est Avenir	Créteil	16	309 423	99,8
------------	----------------------------	---------	----	---------	------

<u>Liste des communes</u>	<u>Compétences de l'EPT GPSEO</u>
Alfortville, Boissy-Saint-Léger, Bonneuil-sur-Marne, Chennevières-sur-Marne, <b>Créteil</b> , La Queue-en-Brie,	<b><u>Plan local d'urbanisme intercommunal.</u></b> Politique de la ville. Assainissement et eau. Plan Climat Air-Energie. La gestion des déchets ménagers et assimilés.

Le Plessis-Tréville, Limeil-Brévannes, Mandres-les-Roses, Marolles-en-Brie, Noiseau, Ormesson-sur-Marne, Périgny-sur-Yerres, Santeny, Sucy-en-Brie, Villecresnes.	Equipements culturel et sportif d'intérêt territorial. Action sociale d'intérêt territorial
--	--

### 1.1.7 Le patrimoine et les richesses communales :

La ville présente un patrimoine environnemental de qualité, notamment grâce à son lac de 42 hectares (ancienne carrière reconvertie en lac au milieu des années 1970).

Son patrimoine architectural comprend :

- L'église Saint-Christophe, édifiée au XI<sup>ème</sup> siècle, qui présente une crypte du VIII<sup>ème</sup> siècle ;
- Un polissoir néolithique, découvert au début du XX<sup>ème</sup> siècle ( bloc de plus de deux tonnes de grès alors destiné à l'affûtage des pierres) datant d'environ 5000 av J.-C ;.
- Un colombier, classé monument historique depuis 1972, le plus grand colombier d'Île-de-France ( bâtiment du X<sup>ème</sup> siècle) ;
- Un château ( le château des Mèches) grande villa de style italien construite vers 1863 au milieu du Parc Dupeyroux, et actuelle résidence du préfet .

### 1.1.8 origines du projet :

Les jardins familiaux ( dits souvent jardins ouvriers) ont toujours été recherchés par les habitants. Pour satisfaire le développement de ces « oasis de verdure », 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 6 en cours) et 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. (ER 1)

Le projet de la commune était de développer les espaces verts et de loisirs de ce secteur tout en assurant une continuité écologique. Il s'est donc avéré 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 qui passe par une convention avec les VNF ( Voies Navigables de France) de redevance annuelle liée à l'occupation de leur terrain.

#### 1.1.9 Contexte et exposé des objectifs du projet :

Comme indiqué ci-dessus, il s'agit

- de mettre en valeur et préserver l'équilibre des espaces verts et de loisirs par rapport aux espaces urbanisés,
- de protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers,
- de préserver la biodiversité en protégeant les milieux et les ressources.

Et plus précisément, de créer de nouveaux jardins familiaux en particulier dans le Mont- Mesly et sur l'île Brise Pain, avec un réaménagement des berges

Ce qui est bien décrit et précisé dans le PADD ( cf chapitre 4, § 4.3.3 ).

#### 1.2.0 Description des lots de jardin :

Il s'agit de créer une quarantaine de lots de 100 m<sup>2</sup> environ, comportant chacun un abri individuel avec des points d'eau collectifs. Le tout éclairé et viabilisé.

Préalablement , la création d'un réseau séparatif d'assainissement était nécessaire, car

un nouveau règlement a été approuvé lors de la séance du 24 juin 2019 du Conseil départemental, qui 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 ».

#### 1.2.1 Etendue du projet :

La Révision du Plan Local d'Urbanisme de Créteil, ne porte que sur un secteur très limité de la commune, et plus précisément sur la partie nord de l'île Brise-Pain ( île fluviale située à proximité de la rive occidentale de la Marne).

L'emplacement réservé n°7 projeté représente 9280 m<sup>2</sup> environ.

#### 1.2.2 les modifications apportées au PLU en vigueur :

- sur le plan de zonage :  
l'emplacement réservé n°7 est représenté , à cheval sur la zone UE et la zone N ;

joutant les emplacements réservés existants Nos 1 et 6. le cartouche est complété en conséquence

- sur le Règlement :

la pièce du dossier « Rapport de présentation » en traduit des extraits conformes au règlement général, titre V, « documents annexes au règlement du PLU, emplacements réservés aux voies et aux ouvrages, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ».

<p><b>Zone UE : Protection du tissu pavillonnaire (Centre Ancien et secteur des Iles et Bords de Marne)</b></p>	<p>Extension du zonage UE sur le secteur pavillonnaire rue Juliette Savar et avenue du chemin de Mesly (ex UCb) afin de pérenniser le tissu pavillonnaire existant de ce secteur et de maîtriser le développement de programmes immobiliers d'habitat collectif</p>
<p><b>Zone N : zones naturelles et forestières</b> Lac, Base de Loisirs, Parc Dupeyroux, Parc des Ravageurs, Parc Urbain des Sarrazins, les Coteaux du Sud et Côte d'Or et Cimetière, Parc de la Brèche, jardins familiaux (rue des Ecoles, avenue Laferrière, rue de la Prairie, Mont –Mesly) <b>Pointe de l'Île Brise-Pain</b>, terrains du Port Autonome en bordure de Marne et la totalité de l'Île de la Guyère.</p>	<p>Le principe général du PLU est d'inscrire les espaces naturels et les sites de paysages en zone naturelle et forestière (N).</p>

# le nouveau Règlement de Service de l'Assainissement Départemental (RSDA) préconise désormais de soustraire au réseau public le volume d'eaux pluviales ruisselées.

### 1.2.3. sur le PADD :

Il vise à :

- **de** Poursuivre le développement des pistes cyclables et des espaces piétons promenade (projet d'un grand mail piéton dans le projet de rénovation urbaine du Mont- Mesly)
- **Créer de nouveaux jardins familiaux en particulier dans le Mont-Mesly et sur l'Île Brise Pain accompagné du réaménagement des berges.**
- Maintenir et étendre à de nouveaux sites les dispositions réglementaires protectrices des espaces naturels et boisés remarquables : extension du périmètre « espace boisé classé » du parc Dupeyroux, classement en zone naturelle du parc urbain de la cote d'or.
- Paysager le rond point de la Pointe du Lac.
- Favoriser un traitement des eaux pluviales à la parcelle

- Limiter la pollution lumineuse
- Favoriser les plantations d'espèces végétales adaptées au climat et aux usages ;
- Veiller à la continuité des mesures prises pour la protection des sites naturels du lac (y compris de la qualité des eaux) de part et d'autre de la Base de Loisirs, mais aussi pour la protection accrue des espaces naturels et des écosystèmes dans les îles cristoliennes (notamment Guyère, Brise-Pain et Ravageurs.

Le second § en gras précise bien cet objectif du PADD :

### 1.3 l'Arrêté du Président du territoire « Grand Paris Sud Est Avenir » :

Cet arrêté du 24 juillet 2020 porte sur l'enquête publique concernant la :  
« Modification du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Créteil ( Val-de-Marne)  
afin de permettre la réalisation de jardins familiaux supplémentaires».

Il stipule :

- Que l'enquête publique se déroulera pendant 31 jours consécutifs du lundi 7 septembre au mercredi 7 octobre 2020 inclus, sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Créteil, et que le projet de modification du PLU a pour objet de créer un emplacement réservé dans le prolongement de l'emplacement réservé n° 1 existant sur l'île de Brise Pain au droit de l'avenue de Verdun et de l'allée Centrale, afin de permettre la réalisation de jardins familiaux supplémentaires et d'étendre le développement d'espaces verts et de loisirs de ce secteur en assurant une continuité écologique.  
( article 1)
- Que M. Jacky HAZAN exercera les fonctions de commissaire enquêteur (article 2).
- Que le siège de l'enquête est fixé à l'Hôtel de Ville de Créteil,  
1 place Salvador Allende 94010 ( article 3) .
- Que des informations sur le dossier peuvent être demandées auprès du Président de l'établissement public territorial, Monsieur Laurent CATHALA - Europarc, 14 rue Le Corbusier, 94046 Créteil Cedex ( article 4) ;
- Qu'un avis sera publié par voie d'affiches sur le territoire de la commune de Créteil et au siège de l'établissement public territorial - Europarc, 14 rue Le Corbusier à Créteil, quinze jours, au moins, avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci , selon les caractéristiques fixées par l'arrêté du 24 Avril 2012,

que L'avis d'enquête sera également publié sur les sites internet de l'établissement public territorial GPSEA ([www.sudestavenir.fr](http://www.sudestavenir.fr)) et de la mairie de Créteil ([www.ville-creteil.fr](http://www.ville-creteil.fr)),

que cet avis sera en outre publié en caractères apparents, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux diffusés au sein du département (article 5) ;

- Que pendant la durée de l'enquête, un dossier d'enquête publique sera déposé et mis à la disposition du public au sein des locaux :

- De la Direction de l'urbanisme opérationnel de la commune de Créteil  
1 place Salvador Allende 94010, (7ème étage porte1,

aux heures d'ouverture de cette direction :

- Lundi de 14h à 18h
- Mardi de 14h à 17h
- Mercredi de 9h à 12h
- Jeudi de 14h à 17h
- Vendredi de 9h à 12h

- De la Direction des Affaires Juridiques des Assemblées et du Patrimoine de l'établissement public territorial, 14 rue Le Corbusier, 94000 Créteil, du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 14h à 17h.

qu'un registre à feuillets non mobiles, coté, paraphé et ouvert par le commissaire-enquêteur y sera également tenu,

qu'un poste informatique sera également mis à disposition du public afin de permettre la consultation du dossier d'enquête publique à la mairie de Créteil, à la direction de l'urbanisme opérationnel, 1 place Salvador Allende, aux heures d'ouverture susmentionnées,

que le dossier d'enquête publique ainsi que les informations relatives à son organisation pourront également être consultés, pendant la durée de l'enquête publique, sur le site internet de la ville de Créteil ([www.ville-creteil.fr](http://www.ville-creteil.fr)), sur le site internet de l'établissement public territorial GPSEA ([www.sudestavenir.fr](http://www.sudestavenir.fr)), ainsi que sur le site de publications administratives :

<http://modification-plu-creteil.enquetepublique.net>

et que toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès du Président de l'établissement public territorial. ( article 6) ;

- Que Pendant la durée de l'enquête, le public pourra consulter le dossier et

consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre d'enquête, tenu à leur disposition dans chacun des lieux où est déposé un dossier.

Les observations, propositions et contre-propositions pourront également être adressées par correspondance à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur - Enquête sur le projet de modification du PLU de Créteil - Mairie de Créteil, direction de l'urbanisme opérationnel, 1 place Salvador Allende 94010, ou par voie électronique à l'adresse suivante :

[modification-plu-creteil@enquetepublique.net](mailto:modification-plu-creteil@enquetepublique.net)

et qu'elles seront tenues à la disposition du public au siège de l'enquête publique, fixé à l'article 3 du présent arrêté.

Les observations écrites et orales du public seront également reçues par le commissaire-enquêteur aux lieux, jours et heures fixés à l'article 8 du présent arrêté.

Les observations du public sont consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant la durée de l'enquête auprès du Président de l'établissement public territorial.( article 7) ;

- Que commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public, à la direction de l'urbanisme Opérationnel de la mairie de Créteil, 1 place Salvador Allende 94010 Créteil, les jours et heures suivants :
- Lundi 7 septembre de 9 h à 12h ;
  - Samedi 19 septembre 2020 de 9h30 à 11h30, (cette permanence se tiendra dans un bureau du RDC de l'hôtel de ville)
  - Mercredi 7 octobre 2020 de 14 h à 17h.

Qu'il pourra auditionner toute personne ou service qu'il lui paraît utile de consulter pour compléter son information sur le projet soumis à enquête publique. Le commissaire-enquêteur pourra recevoir le responsable du plan local d'urbanisme de l'établissement public territorial à la demande de ce dernier.( article 8) ;

- Qu'à l'expiration du délai de l'enquête, les registres seront mis à disposition du commissaire-enquêteur et clos par lui. Dès réception des registres et des documents annexés, le commissaire-enquêteur rencontrera, dans la huitaine, le responsable du PLU de l'établissement public territorial et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du PLU disposera de quinze jours pour produire ses observations éventuelles, que le commissaire-enquêteur établira un rapport qui relatera le déroulement de l'enquête et examinera les observations recueillies. Il consignera dans un document séparé ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet. Il adressera par la suite, dans un délai de trente jours suivant la clôture de l'enquête publique, l'exemplaire du dossier de l'enquête déposé au siège de l'enquête,

accompagné des registres et pièces annexés, avec le rapport et les conclusions motivées au Président de l'établissement public territorial. Il transmettra simultanément une copie du rapport et de ses conclusions motivées à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun.

( article 9) ;

- Qu'une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire-enquêteur sera adressée à la mairie de Créteil, ainsi qu'à la Préfecture du Val-de- Marne, par l'établissement public territorial, et sera diffusée sur les sites internet mentionnés à l'article 5 du présent arrêté, pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la clôture de l'enquête.(article 10) ;
- Qu'au terme de l'enquête, le conseil de territoire de l'établissement public territorial se prononcera par délibération sur l'approbation de la modification du PLU de la commune de Créteil. Il pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications au projet en vue de cette approbation.( article 11) ;
- Qu'ampliation du présent arrêté sera notifiée à :
  - Monsieur le Préfet du Val-de-Marne ;
  - Monsieur le Maire de Créteil. ( article 12).

Cet arrêté est fait à Créteil le 24 juillet 2020, signé par M. Laurent CATHALA,  
Président

#### 1.4 Les acteurs du projet :

##### 1.4.1 l'autorité organisatrice de l'enquête :

Il s'agit du Président de l'EPT ( Etablissement Public Territorial) dit :

« GRAND PARIS SUD EST AVENIR »

dont le siège et dont le siège est situé Immeuble EUROPARC

14 rue Le Corbusier, 94046 Créteil cedex

##### 1.4.2 Le maître d'ouvrage :

Il s'agit également du Président de l'EPT

##### 1.4.3 La chargée d'appui Urbanisme et PLU :

Madame Corinne ADRAGNA est chargée d'appui **Urbanisme et PLU à l'EPT**,

Elle est assistée par M. Gerald BABILLOTTE Chargé d'Opérations P.L.U,

Délégation Relations et Appui aux Territoire.

##### 1.4.4 Les acteurs de la ville de Créteil :

Il s'agit de M. SZONYI , Directeur général adjoint à l'urbanisme et au développement Directeur des projets ANRU, s'est courtoisement présenté en cours de permanence.

De M. TESTA Stéphane, directeur de l'urbanisme opérationnel à la Direction générale de l'urbanisme et du développement.

Et de Mme MARIADASSOU Françoise.

Ainsi, le projet lui-même a été élaboré, en collaboration avec le service urbanisme de la ville de Créteil.

#### 1.5 désignation du commissaire enquêteur :

Par décision N° E 20000011/77 du 27 février 2020, Madame la Vice-Présidente déléguée du Tribunal Administratif de Melun a désigné :

M. Jacky HAZAN , en qualité de commissaire enquêteur , pour procéder à l'enquête publique relative à la :

« 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 ».

Une copie de cette décision figure en pièce 1.

#### **Remarque :**

*Le commissaire enquêteur, nommé par le Tribunal Administratif est choisi sur une liste d'aptitude révisée annuellement. La loi précise en particulier que : « ne peuvent être désignés comme commissaires enquêteurs ou comme membre de la commission d'enquête les personnes intéressées à l'opération à titre personnel ou en raison de leurs fonctions notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumise à l'enquête ».*

*Cette disposition législative ainsi que la procédure de désignation par une autorité juridictionnelle garantissent l'indépendance du commissaire enquêteur, à l'égard aussi bien de l'autorité organisatrice que de l'administration ou du public, ainsi que sa parfaite neutralité. (Le commissaire enquêteur signe une attestation sur l'honneur confirmant son indépendance vis-à-vis de l'enquête).*

*On peut également rappeler que le travail du commissaire enquêteur n'est ni celui d'un juriste, ni celui d'un expert.*

*Il n'a aucune borne à sa mission, qui est d'apprécier l'acceptabilité du projet et de peser de manière objective le pour et le contre, puis de donner son avis motivé personnel.*

*En l'occurrence, le commissaire enquêteur s'est efforcé de travailler dans le strict respect des textes fixant sa mission et définissant les limites de ses pouvoirs.*

#### 1.6 réunion de présentation :

Cette réunion de présentation a eu lieu le 7 septembre 2020, au service Urbanisme de la commune, en amont de la première permanence, par M. TESTA Stéphane :

## 1.7 Cadre juridique de l'enquête

- L'enquête objet du présent rapport se situe dans le cadre juridique défini essentiellement par : Le Code de l'Urbanisme notamment en ses articles L.123-10, L 123-11, L. 123-13 et L. 123-19, L.153-36 à L. 153-44.  
L 132-7 et L 132-5 ' concernant la notification aux PPA
- L.151-1 et suivants , L.153-1 et suivants , R.151-1 et suivants , R.153-1 et suivants ;
- Le Code de l'Environnement et notamment ses articles L 123-1 à L 123-19 L.581-1 et suivants et R 123-1 et suivants et R.581-1 et suivants.
- Le Code général des Collectivités Territoriales. notamment en ses articles L.5211-1 et suivants, L.5219-2 et suivants  
Et pour mémoire, Outre les lois ENE, SRU, ALUR etc :
  - l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R 123-11 du code de l'environnement.
  - La loi n°83-630 du 12 Juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement ( dite Loi Bouchardeau).
  - Le décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.
  - 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 ;

## 1.8 Espaces naturels, EBC, éléments remarquables du paysage, ZNIEFF :

Créteil possède un patrimoine végétal important (20m<sup>2</sup> environ d'espace vert public/habitant), qu'elle s'attache à préserver et à développer depuis de plus de vingt ans..

La commune montre divers espaces naturels très protégés, classés ou pas en EBC plusieurs espaces sont définis en "Espaces Boisés Classés" pour assurer une protection très forte de leur qualité notamment : parc Dupeyroux pour partie, square Jullien, terrains vers l'avenue de Ceinture, Ile des Ravageurs.

Le SRCE d'Ile de France approuvé par le conseil régional le 26 septembre 2013 et adopté par le préfet de la région Ile de France le 21 octobre 2013, prend en compte

« la particularité de certaines continuités écologiques en contexte urbain et donc d'identifier des « liaisons reconnues pour leur intérêt écologique » et des « autres secteurs reconnus pour leur intérêt écologique ».

Les espaces du territoire Cristolien concernés sont en particulier : -

- les bords et îles de marne, identifiés comme corridor à restaurer au titre des corridors alluviaux multi trames en contexte urbain ;  
(Une attention particulière est portée à la zone N, qui peu à peu est agrandie intègre les sites pittoresques (Îles et bords de Marne), et les parcs publics)
- le lac, au titre de milieu humide à préserver et à son extrémité sud une zone correspondant à un réservoir de biodiversité
- la coulée verte régionale « TEGEVAL », liaison reconnue pour son intérêt écologique ;

On peut également rappeler :

Le parc Dupeyroux (env. 4 ha)  
Le parc des Bordières  
Nouveau Créteil I : La base de loisirs (18 ha)  
Le parc départemental (11 ha)  
Le parc de la Préfecture (6 ha)  
Le parc de la Brèche (3 ha)  
Nouveau Créteil II : Le parc des Coteaux du sud  
Le parc des Coteaux des Sarrazins  
Le parc de la Côte d'Or.

Au Rapport général de présentation du PLU, une attention particulière est portée à la zone N, qui peu à peu est agrandie intègre les sites pittoresques (Îles et bords de Marne), et les parcs publics. Aujourd'hui, elle s'étend sur environ 89 hectares et comprend, dans le Centre Ancien : l'Île de la Guyère, **la pointe de l'Île Brise-Pain, les jardins familiaux etc..**

#### 1.9 Composition du dossier mis à la disposition du public :

Le dossier en l'Hôtel de Ville de Créteil ainsi qu'au siège de l'enquête ( EPT) comporte les pièces suivantes :

- ❖ Un Registre des observations ;
- ❖ Copie de l' Arrêté engageant la procédure de modification du 6 février 2020 ;
- ❖ Copie de l' Arrêté n° 2020-043 prescrivant l'enquête publique du 24 juillet 2020 ;
- ❖ Rapport de présentation du projet de modification ;
- ❖ Projet de modification - Extrait du règlement ;

- ❖ Plan de zonage à l'échelle 1/2000 ;
- ❖ Plan de zonage à l'échelle 1/5000 ;
- ❖ Avis des Personnes Publiques Associées ;
- ❖ Copie de la Décision de la MRAe après son examen au cas par cas ;
- ❖ Parutions légales (attestations et copies des journaux) ;

Les pièces du dossier sont commentées au Chapitre 4.

#### 1.10 Documents complémentaires demandés et/ou mis à la disposition du Commissaire enquêteur :

Il s'agit essentiellement des documents suivants :

- ✓ Plan de la commune ajouté au dossier à l'ouverture de la première permanence ;  
et ( inséré ci-dessus partiellement, au § 1.1.3.1);
- ✓ Copies de délibérations ou arrêtés antérieurs ;
- ✓ Liste des Personnes Publiques Associées consultées ;
- ✓ Copie du courrier-type adressé aux PPA au 17 mai 2019 ( mis annexe 3) ;
- ✓ Liste des lieux d'affichage : elle figure sur le certificat d'affichage ;
- ✓ PLU 2017, opposable ;
  
- ✓ Concertation préalable ;
- ✓ Magazine d'informations municipales « Vivre ensemble » n° 398 de janvier 2020

comportant un article en double page couleur intitulé :

« Au Pont de Créteil- une entrée de ville plus naturelle, plus végétale ».

ce magazine est bien joint au dossier d'enquête, et les pages 20 et 21 concernées sont jointes en pièce 15.

## **CHAPITRE 2**

### **Déroulement de l'enquête**

## 2 Déroulement de l'enquête

### 2.1 Affichage et publicités :

#### 2.1.1 Les affichages légaux :

J'observe que l'édition de l'affiche est conforme en texte et couleur à l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R 123-11 du code de l'environnement. L'affichage a bien été effectué sur le panneau d'affichage dans le hall d'entrée de l'Hôtel de ville ( cf photo en pièce 5a ).et au 7ème étage à gauche de la sortie de l'ascenseur, vers le service urbanisme.

Cette affiche a également été apposée sur tous les emplacements suivants :

Rue René Arcos (sous la passerelle des Italiens)
Avenue de la Habette (angle parking Lionel Terray)
Rue du Petit Bois (angle rue du Porte Diner)
Rue du Commandant Joyen Boulard (face marché du Mont-Mesly)
Rue du Barrage (entre rue du Général Leclerc et rue des Ecoles)
Boulevard Montaigut (côté station service)
Avenue Sainte-Marie (angle avenue de Verdun)
Rue Chéret (angle rue du Buisson)
Rue Chéret (vers superette)
Rue Neuve (angle cheminement piétons vers avenue Laferrière)
Avenue Jean-Baptiste Champeval (angle rue du Général Sarrail / rue du Parc)
Villa Julliette (angle avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny)
Rue Saint-Simon (angle rue Sébastien Erard)
Avenue Jean-Baptiste Champeval (angle rue des Mèches)
Rue Laferrière (angle rue Chéret)
Rue de Mesly (face rue d'Estiennes d'Orves)
Place de la Haye aux Moines (vers allée Tristan Bernard / contre mur Pkg)
Avenue Magellan (vers Pkg face rue du Galion)
Avenue Georges Duhamel (angle rue des Emouleuses)

Rue du Moulin Berson (angle impasse du Moulin Berson)
Rue Charles-Gustave Stoskopf (vers accès métro Pointe du Lac)
Bd John Fitzgerald Kennedy (face impasse Auguste Rodin)
Rue Juliette Savar (angle Pkg école Allezard)
Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny (arrêt RATP - Henri Mondor)
Quai du Halage (angle avenue Laferrière)
Avenue du Maréchal Foch (Résidence "Clair Soleil")
Avenue de Verdun (vers Eglise)
Rue Louis Pasteur Vallery-Radot (angle rue Nicolas Poussin)
Rue Paul-François Avet (devant entrée maternelle Victor Hugo)
Avenue du Chemin de Mesly (angle rue de l'Orme Saint-Siméon)
Rue Charles Gounod (accès place Giraudoux)
Avenue du Général de Gaulle (vers rue Georges Enesco)
Avenue du Général Galliéni (angle avenue Pauline)
Rue Viet (angle avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny)
Avenue du Dr Paul Casalis (près de la rue de la Gaité)
Entrée parking Hôtel de Ville
Avenue du Dr Paul Casalis (rampe du métro "Préfecture")
Rue Fernand Pouillon (Europarc - arrêt RATP)
Rue Falkirk (square des Griffons)
Mail des Mèches (sortie métro "Université")
Rue des Corbières (face rue Guy Curat)
<b>Soit 41 panneaux</b>

### 2.1.2 Les parutions dans les journaux :

S'agissant de l'organisation de cette enquête une première parution avait eu lieu dans « le Parisien-Aujourd'hui en France » du 13 février 2020 ( Pièce 9 ).

Soit au moins 15 jours avant le début de l'enquête initialement fixée du 13 mai au 12 juin 2020.

La Directrice générale du « Parisien et d'Aujourd'hui en France » en atteste les parutions le 30 juillet 2020 ( cf pièce 8).

La pandémie intervenue en mars 2020 a conduit à reporter cette enquête au 7 septembre 2020.

Ainsi :

Une parution a été effectuée dans les 15 jours avant l'enquête

- Dans le journal « Le Parisien » du vendredi 21 août 2020 ( non disposé).

Une seconde parution a eu lieu :

- ✓ Dans le journal « Le Parisien » du mardi 8 septembre 2020». ( Pièce 11 ).
- Et « Les Echos » du mercredi 9 septembre 2020 ( pièce 12 )

Soit dans les 8 jours après le début de l'enquête

Ainsi ces mesures de publicité, malgré les circonstances, ont globalement respecté la réglementation en vigueur.

### 2.1.3 Les autres mesures de publicité :

Le journal d'information de la ville « Vivre ensemble « n° 398 de janvier 2020.a fait paraître un article ( mis en pièce 15 ) intitulé :

« Au pont de Créteil, une entrée de ville plus naturelle plus végétale ».

Le n°404 de septembre 2020 ( mois de l'enquête publique), ne fait aucun rappel de l'enquête..

Aucun autre moyen pour faire connaître l'enquête, n'a été porté à notre connaissance. Par ailleurs, la commune ne dispose pas de panneau lumineux.

### 2.1.4 les certificats d'affichage

Un certificat d'affichage du 3 septembre 2020, , a été établi par Mme Katia DUTTWEILLER, adjointe au directeur de la délégation relations et appui aux territoires, de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sus Est Avenir.

Il est joint en pièce n°10,

La copie du certificat d'affichage après enquête, au 12 octobre 2020, est en pièce13.

## 2.2 La consultation et les informations préalables :

### 2.2.1 La concertation préalable :

Il n'y a pas eu de concertation préalable propre à cette extension de jardins familiaux

Elle avait été faite en son temps pour les premiers jardins correspondant à l'emplacement réservé n° 1 dits ER 1.

## 2.2.2 consultation des PPA :

La consultation administrative a été instruite dans les conditions définies à l'article L 123-9 L 153-16 du code de l'urbanisme. L104-6 R 153-4.

Les PPA ont été consultées par courrier recommandé du 10 février 2020 ( par exemple pour le Conseil départemental du Val-de-Marne (courrier mis en annexe 3), comprenant le texte et le lien suivants :

*« à 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 ».*

Grand Paris Sud Est Avenir • Europarc -14 me Le Corbusier - 94046 Créteil Cedex

• tél. 01 41 94 30 00 • [contact@gpsea.fr](mailto:contact@gpsea.fr)

Nota :le mode « Recommandé avec AR » n'est pas spécifié sur le courrier lui-même, mais il a été utilisé en tant que tel.

En effet, concernant les avis des personnes publiques associées ou intéressées, il est indiquée en matière de « suspension des délais pour les procédures et démarches débutées avant le 12 mars 2020 », (date de référence du confinement) :

- *Sous réserve qu'ils n'aient pas expirés avant le 12 mars 2020, les délais à l'issue desquels un avis de ces personnes est requis, sont suspendus jusqu'à la date du 23 juin 2020 et reprennent à compter du 24 juin pour la durée restante.*

Ainsi, concernant la procédure en cours, les PPA ont été consultées à la date du 12 février 2020, soit avant le 12 mars 2020, leur délais de réponse de 3 mois arrivait à échéance le 12 mai 2020 .

Sachant qu'entre le 12 février 2020 et le 12 mars 2020 les PPA n'ont eu qu'un mois pour se prononcer, elles avaient encore 2 mois pour émettre un avis sur le dossier, comptés à partir du 24 juin 2020 soit jusqu'au **24 août 2020**.

Les mesures d'adaptation des procédures administratives durant l'état d'urgence sont précisées dans les ordonnances du 25 mars, 15 avril , 22 avril et 13 mai 2020,

Un nouveau courrier leur avait été adressé le 29 mai 2020.

Considérant que pour ce qui concerne les délais de réception des avis des PPA, il convient de rappeler que, s'agissant d'une modification de PLU et non d'une révision, toute réponse est acceptable y compris pendant la période de l'enquête. Il était cependant souhaitable de favoriser d'autres réponses.

Ainsi, le 6 août 2020 j'ai adressé le courriel suivant à M. BABILLOTTE Gerald

[gbabillotte@gpsea.fr](mailto:gbabillotte@gpsea.fr) à l'EPT.

Bonjour

*Concernant les deux enquêtes ( au cas présent celle concernant Créteil), les réponses sont peu nombreuses, sans doutes impactées par la Covid 19. Sachant que si les PPA n'ont bénéficié que d'un mois pour se prononcer, elles ont, en raison des circonstances, encore deux mois à partir du 24 juin 2020 pour émettre leurs avis, soit jusqu'au 24 août 2020. Les PPA intéressées le savent-t-elles toutes ? Un petit courriel général peut-il être envisagé pour les en informer ?*

*Bien cordialement,*

*J. HAZAN*

Avec la réponse suivante :

*Bonjour Monsieur HAZAN,*

*J'ai pris connaissance de votre courriel et je sollicite notre service juridique sur ce point .*

*Je reviendrai vers vous pour vous informer du retour de cette demande .*

*Cordialement.*

*Aucune suite n'y a été donnée au motif que les PPA n'auraient pu ignorer les facilités qui leur étaient offertes !*

*Conclusion par Courriel du 11 août 2020 :*

*RE*

*Je regrette de n'avoir pas effectué cette demande plus tôt, en juillet 2020 ; les choses étant ce qu'elles sont je regrette cette petite contrainte administrative impliquant le service juridique de l'EPT et retardant d'autant d'éventuels avis dans un mois de l'année déjà sujet à divers ralentissements. Je resterai attentif au résultat final de cette consultation que je considère comme essentielle.*

*Cordialement, J. HAZAN.*

La liste des 22 PPA ( Personnes Publiques Associées), est mise en tableau ci-dessous, y compris l'Avis de la MRAe, Mission Régionale d'Autorité Environnementale.

## 2.2.3 Liste des PPA consultées:

<b>Administration - Organisme</b>	<b>Contact</b>	<b>Complément adresse</b>	<b>Adresse</b>	<b>CP</b>	<b>Ville</b>
Conseil Régional d'Ile-de-France	Madame la Présidente		33 rue Barbet de Jouy	75007	PARIS
PREFECTURE DU VAL DE MARNE	Monsieur le Préfet		21/29 avenue du Général de Gaulle	94038	CRETEIL CEDEX
CONSEIL DEPARTEMENTAL DU VAL-DE-MARNE	Monsieur le Président	Service Prospection et Organisation des Territoires	Immeuble le Corbusier - 1 rue le Corbusier	94010	CRETEIL CEDEX
Chambre de Commerce et de l'Industrie	Monsieur le Président	Département Projets de Territoire et Collectivités	8 Place Salvador Allende	94011	CRETEIL CEDEX
Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Val-de-Marne	Madame la Présidente		27 Avenue Raspail	94100	SAINT MAUR DES FOSSES
Etablissement Public Territorial GRAND-ORLY SEINE BIEVRE	Monsieur le Président	Bâtiment Askia	11 avenue Henri Farman	94398	ORLY AEROGARE Cedex
MAIRIE D'ALFORTVILLE	Monsieur le Maire	Hôtel de ville	Place François Mitterrand - BP75	94142	ALFORTVILLE CEDEX
MAIRIE DE MAISONS-ALFORT	Monsieur le Maire	Hôtel de ville	118 avenue du Général de Gaulle	94706	MAISONS-ALFORT CEDEX
MAIRIE DE CHOISY-LE-ROI	Monsieur le Maire	Hôtel de ville	Place Gabriel Péri	94607	CHOISY-LE-ROI CEDEX
MAIRIE DE VALENTON	Madame le Maire	Hôtel de ville	48 rue du Colonel Fabien	94460	VALENTON
MAIRIE DE BONNEUIL-SUR-MARNE	Monsieur le Maire	Hôtel de ville	7 rue d'Estienne d'Orves CS70027	94381	BONNEUIL-SUR-MARNE CEDEX
MAIRIE DE SAINT-MAUR	Monsieur le Maire	Hôtel de ville	Place Charles de Gaulle	94100	SAINT MAUR DES FOSSES
DRIEA / UTEA 94	Madame ZAIRE	Pôle missions Territoriales T11	12-14 rue des Archives	94011	CRETEIL CEDEX
Délégation territoriale de l'Agence Régionale de Santé d'Ile de France (ARS)	Monsieur le Directeur		25 chemin des bassins	94010	CRETEIL CEDEX
Direction Régionale et Interdépartementale	Monsieur le Directeur	UT94	12-14 rue des Archives	94011	CRETEIL CEDEX

d l'Environnement et de l'Energie d'Ile de France (DRIEE)					
CAUE 94	Madame GRIGY		36 rue Edmond Nocard	94700	MAISONS-ALFORT
UDAP VAL DE MARNE	Madame BARRY	Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine	Tour du Bois - Château de Vincennes	94300	VINCENNES
Agence des Espaces verts	Madame la Présidente	Cité Régionale de l'Environnement	90-92 avenue du Général Leclerc	93500	PANTIN
Direction Régionale et Interdépartementale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt (DRIAAF)	Monsieur Rousselle		18 avenue Carnot	94234	CACHAN CEDEX
Chambre Interdépartementale de l'Agriculture	Monsieur Le Président		2 avenue Jeanne D'Arc BP111	78153	LE CHESNAY CEDEX
Ile de France Mobilité	Monsieur le Directeur		39bis-41 rue Chateaudun	75009	PARIS
Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC)	Monsieur le Directeur		45-49 rue Le Peletier	75009	PARIS

#### 2.2.4 Avis des PPA :

Ces réponses sont relativement peu nombreuses : 6 sur 22,  
Les Avis formulés ( qui sont repris au chapitre 3) sont :

- Avis du Conseil départemental du Val-de-Marne, par la DADT ( Direction de l'Aménagement et du Développement Territorial) ;
- Avis de SAGE Marne Confluence :
- Avis de la DRIEA (Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'aménagement d'Ile-de-France, unité départementale du Val-de-Marne ;
- Avis de la DRIAAF ( Direction Régionale et Interdépartementale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt ) ;
- Avis de la DRAC (Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Ile-de-France) ;
- Avis de la commune de Choisy-le-Roi .

Il s'y ajoute donc l' Avis de la MRAe en date du 9 avril 2020, dispensant la modification du PLU de la réalisation d'une évaluation environnementale.

### 2.3 Examen de la procédure

L'ensemble de ce dossier apparaît avoir été correctement traité tant du point de vue technique que du point de vue du respect de la législation en vigueur, en tenant compte des circonstances exceptionnelles engendrées par la COVID 19.

En particulier, en plus des registres papier ( l'un en l'Hôtel de de Ville de Créteil, lieu des permanences, l'autre à GPSEA siège de l'enquête), un registre électronique a bien été mis en place pour recueillir les observations du public.

[modification-plu-creteil@enquetepublique.net](mailto:modification-plu-creteil@enquetepublique.net)

tel que stipulé à l'article 7 de l'arrêté du Président du territoire « Grand Paris Sud Est Avenir » du 24 juillet 2020 :

Le registre a très bien fonctionné mais n'a recueilli aucune observation.

### 2.4 Rencontres avec le maître d'ouvrage :

J'ai rencontré Madame Corinne ADRAGNA , chargée d'appui Urbanisme et PLU à l'EPT, Délégation Relations et Appui des Territoires, le 31 aout 2020

Cette réunion de présentation a permis :

- de préciser divers points sur le contenu du dossier d'enquête mis à la disposition du public ;
- de préciser le déroulement de l'enquête, et confirmer horaires et lieux ;
- de signer les pièces du dossier qui sera mis à la disposition du public au siège de l'enquête, y compris de parapher son registre des observations.

Il n'y a pas eu d'autres rencontres, sinon pour la remise en mains propres de ce rapport et des pièces du dossier, prévue au lundi 9 novembre 2020.

### 2.5 Visite de la commune :

Une visite spécifique a été jugée nécessaire par le commissaire enquêteur pour discerner les terrains Etat des terrains privés ( pas évident sur place).

Cette visite a été faite le mercredi 7 octobre 2020 en amont de la 3<sup>ème</sup> permanence avec M. TESTA Stéphane, directeur de l'urbanisme opérationnel à la Direction générale de l'urbanisme et du développement de la ville de Créteil.

Elle a permis de constater qu'il n'y avait pas d'affichage proprement dit de l'avis d'enquête sur poteau, sur le site lui-même qui pourtant s'y prêtait, mais seulement à proximité av de Verdun à environ 400 mètres du site, ce qui est dommage

Diverses photos ont été prises et mises en annexes 5 ( annexes 5a à 5g) avec en Annexe 5 le repérage des axes de prises de vues des photos.

Par ailleurs, au cours de ses déplacements, le commissaire enquêteur a pu parcourir la commune à diverses reprises et constater le bon affichage sur les divers panneaux municipaux rencontrés.( un exemple est mis en pièce 5b).

### 2.6.1 Organisation des permanences :

Il a été convenu d'assurer 3 permanences compatibles avec les horaires habituels de l' Hôtel de ville de Créteil

les permanences ont été fixées aux dates et horaires ci-dessous, comportant le premier et le dernier jour de l'enquête, avec une permanence intermédiaire un samedi matin.

Permanences	jours	horaires
1 <sup>ère</sup> permanence	Lundi 7 septembre 2020	9 h 00 à 12 h00
2 <sup>ème</sup> permanence	Samedi 19 septembre 2020	9 h 30 à 11 h30
3 <sup>ème</sup> permanence	Mercredi 7 octobre 2020	14h00 à 17 h 00

Direction de l'urbanisme opérationnel,  
Hôtel de ville de Créteil  
7ème étage, porte 1  
1 place Salvador Allende,  
94010 Créteil

et pendant toute la durée de l'enquête aux heures d'ouverture de cette direction.

### 2.6.2 Déroulement des permanences en mairie :

#### 2.6.2.0 Conditions générales :

Compte tenu de la COVID 19 , il est bon de préciser que les conditions de réception du public ont bien respecté les gestes barrières et les distanciations de rigueur..

Le port du masque a été de rigueur.

Pour recevoir le public le bureau du samedi comportait un écran en plexiglass

La question de recevoir plusieurs personnes en même temps ne s'est donc pas posée.

2.6.2.1 :1<sup>ère</sup> permanence : le Lundi 7 septembre de 9h00 à 12h00 :

Coïncidant avec l'ouverture d'enquête, elle s'est tenue à l' Hôtel de ville de Créteil au 7<sup>ème</sup> étage, porte 1.

L'affiche concernant l'enquête était bien apposée , à gauche, dans le sas du hall d'entrée de l'hôtel de ville.( photo en pièce 5a ), et en sortie d'ascenseur au 7<sup>ème</sup> étage ( photo en pièce 6).

J'ai été reçu par M. Stéphane TESTA, directeur de l'urbanisme opérationnel à la Direction générale de l'urbanisme et du développement.

M. Etienne SZONYI, Directeur général adjoint à l'urbanisme et au développement s'est courtoisement présenté en cours de permanence.

- ;  
Le dossier mis à la disposition du public comportait :

- ❖ Un Registre des observations, ouvert, préalablement paraphé par moi-même.
- ❖ Copie de l'Arrêté engageant la procédure de modification du 6 février 2020 ;
- ❖ Copie de l'Arrêté n° 2020-043 prescrivant l'enquête publique de la modification de droit commun du PLU de la commune de Créteil, du 24 juillet 2020 ;
- ❖ Le Rapport de présentation du projet de modification comportant :
  - un extrait du plan de zonage du PLU/emplacement réservé existant ;
  - un extrait du plan de zonage du PLU/projet d'emplacement réservé n°7 ;
- ❖ les Extrait du règlement - Projet de modification simplifiée
- ❖ Copie de la Décision de la MRAe après examen du cas par cas
- ❖ les Avis des Personnes Publiques Associées :
  - Avis du Conseil départemental du Val-de-Marne,
  - Avis de SAGE Marne Confluence ;
  - Avis de la DRIE (Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'aménagement d'Ile-de-France, unité départementale du Val-de-Marne
  - Avis de la DRIAAF ( Direction Régionale et Interdépartementale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt ) ;
  - Avis de la DRAC (Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Ile-de-France) ;
  - Avis de la commune de Choisy-le-Roi
- ❖ les attestations des parutions légales :
  - Le parisien du vendredi 21 août 2020

Et pour mémoire, l'annonce initiale du Parisien du 13 février 2020.

Un dossier du PLU de décembre 2014 a été mis à ma disposition.

Au cours de cette permanence je n'ai reçu aucun visiteur

Cette permanence s'est déroulée sans aucun incident.

#### 2.6.2.2 : seconde permanence : le Samedi 19 septembre 2020 9 h 30 à 11h30

Cette permanence s'est tenue au rez-de-chaussée de l' Hôtel de ville, dans un petit bureau à droite de l'entrée.

Le dossier d'enquête, comme prévu, m'a été remis à l'accueil.

Aucune observation ne s'était ajoutée au registre papier depuis la permanence du 13 février 2020.

Un seul visiteur s'est présenté et a consulté le dossier en prenant diverses photos.

Il nous a posé quelques questions, en tant que riverain de l'opération et a rédigé une observation.

Cette permanence s'est déroulée sans aucun incident.

#### 2.6.2.3 :Troisième permanence : le mercredi 7 octobre de 13h30 à 17h00 :

Au cours de cette permanence, j'ai reçu un couple pour un problème d'alignement ne concernant pas l'enquête.

M. TESTA a pu néanmoins les renseigner.

Lors de cette enquête, toutes les personnes qui ont souhaité rencontrer le commissaire enquêteur, ont été reçues, et toutes celles ayant souhaité prendre connaissance du dossier d'enquête hors permanences ont pu le faire et porter ou pas une observation sur les registres papier mis à leur disposition aux jours et horaires habituels de la mairie et au siège de l'EPT.,

Au cours des 3 permanences ou entretiens, je n'ai reçu qu'une seule personne.

Ces 3 permanences se sont déroulées en de parfaites conditions, sans aucun incident, et dans le respect des règles sanitaires imposées par la Covid 19.

#### 2.6.3 Recueil des Registres, courriers et courriels :

L'enquête se terminant avec cette troisième permanence à 17h00, je suis reparti avec le registre papier mairie et j'ai procédé à la clôture de ce registre conformément aux stipulations de l'article R.123-18-1<sup>er</sup>alinéa du Code de l'environnement et à l'arrête du Président de l'EPT.

Le registre mis au siège de l'enquête m'a été remis en mains propres, par coursier, le lundi 12 octobre 2020. Je l'ai clos aussitôt.

Le registre électronique a bien fait l'objet d'un rapport nocturne quotidien ; il n'a reçu aucune observation.

Il est joint en pièce 14 Copie du dernier courriel de Publi-légal au 7 octobre 2020 pour le registre électronique, dont la pièce reçue en accompagnement ( avec plusieurs autres), ne présente aucun intérêt.

L'ensemble du dossier et des deux registres papier et journaux originaux sont joints au dossier d'enquête

#### 2.6.4 Bilan comptable :

Le registre papier, mis à disposition du public en mairie, ne comporte qu'une seule observation.

Le second registre papier ( mis à l'EPT) ne contient aucune observation  
Aucun courrier ne m'a été adressé, ni au siège de l'EPT, ni éventuellement en mairie.

Le registre électronique mis à la disposition du public n'a reçu aucune observation.

#### 2.6.5 réunion publique :

Il n'était pas prévu de réunion publique, d'ailleurs personne ne l'a demandée en cours d'enquête.

#### 2.6.6 Remise du Procès Verbal de synthèse

Compte tenu de la modestie des observations du public il n'était pas nécessaire d'en tenir une réunion de remise en mains propres.

Le procès-verbal de synthèse des observations des administrés et des avis des PPA et des observations du commissaire enquêteur, s'est faite par courriels au 10 octobre 2020.).

le Procès verbal en double exemplaire, signé par le Vice Président de l'EPT, et par le commissaire enquêteur m'a été retourné également par courriel le 12 octobre 2020.

Ce Procès verbal de Synthèse, 2ème exemplaire est mis en Annexe 1 .

le commissaire enquêteur. a adressé par courriel, au 10 octobre 2020, une version Word de l'ensemble des observations du public, des PPA et du commissaire enquêteur, pour faciliter le mémoire en réponse]. puis une version papier en mains propres.

Il a été rappelé que le maître d'ouvrage disposait de 15 jours pour répondre aux observations et avis formulés par les PPA.

#### 2.6.7 mémoire en réponse :

Le mémoire en réponse nous a été adressé par courriel le 28 octobre 2020.

et sa version papier datée du 27 octobre 2020 a été reçue le 2 novembre 2020.

Il est mis en annexe 2.

### 2.6.8 Réunion de Synthèse :

Compte tenu des réponses satisfaisantes du mémoire en réponse, il n'a pas été jugé nécessaire de prévoir une réunion de synthèse.

**CHAPITRE 3**

**Analyse des observations et courriers  
recueillis**

**Recueil des observations recueillies  
formulées par les Personnes Publiques Associées  
l'autorité environnementale  
le public et le commissaire enquêteur**

**Intégrant le Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse  
au 27 octobre 2020**

### 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.

**NOTA de l'EPT :** 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.**

**Les appréciations du commissaire enquêteur sont en bistre.**

### 3.1 Avis délibéré de la MRAe d'Île-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 m<sup>2</sup> 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](mailto: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.

### 3.2.1 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.

### 3.2.2 Appréciations du commissaire enquêteur

Ce partenariat est effectivement souhaitable, aux différents points évoqués  
Le projet de PLU modifié, dès que celui-ci aura été approuvé, devra lui être transmis, directement, sous format numérique.

### 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 y est joint le tableau 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	<p>Les objectifs généraux et les sous-objectifs du SAGE seront à décliner de façon transversale dans les différents documents du PLU.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La gestion des eaux pluviales à la source</li> <li>• La protection des zones humides et : <ul style="list-style-type: none"> <li>• La préservation des zones d'expansion des crues</li> <li>• La préservation et la restauration des continuités écologiques et des cours d'eau ;</li> </ul> </li> <li>• L'identification et la formalisation des spécificités des bords de Marne</li> </ul>

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'île Brise-Pain. Site naturel et exceptionnel des espaces du secteur des Îles 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.

3.3.1.1 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.

### 3.3.2.1 Appréciation du commissaire enquêteur :

Il est bien noté qu'il sera ainsi tenu compte du calendrier et du délai précisé :  
« avant le 2 janvier 2021 ».

Il est bien noté par ailleurs que le PPRI de la Seine et de la Marne est déjà intégré, au regard des zones d'expansion des crues, et que les rédactions actuelles conviennent, notamment au regard de celle concernant l'emplacement réservé n°7.

### 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 :

Sur le 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

### 3.3.1.2 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 Local 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.

### 3.3.2.2 Appréciation du commissaire enquêteur

Les précisions et rappels du M.O conviennent ; Il est noté que le futur PLUi saura tenir compte des diverses préconisations .Il reste à souhaiter que le Règlement d'Assainissement Territorial en cours d'élaboration ne prenne pas trop de retard.

#### 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

### 3.3.1.3 (Sur la gestion des eaux pluviales à la source) :

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.

### 3.3.2.3 Appréciations du commissaire enquêteur

Le M.O fait état, à bon droit, de la limite du principe (concernant ) « la gestion des eaux pluviales à la source », pour tenir compte de la nature du sous sol

Il est pris acte qu'il sera tenu compte de la compatibilité , notamment, avec le Plan de Prévention des Risques Mouvements de Terrains du fait de la présence éventuelle de carrières en sous sol,

et noté que les préconisations seront étudiées à l'occasion d'une prochaine modification de PLU ou lors du PLUi.

#### 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'île 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.

3.3.1.4 Réponse du Maître d'ouvrage :

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

3.3.2.4 Appréciation du commissaire enquêteur

Soit. Même appréciation que précédemment.

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.

#### 3.3.1.5 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.

#### 3.3.2.5 Appréciation du commissaire enquêteur

Même appréciation que précédemment.

3.4 Avis de la DRIEA (Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement d'Ile-de-France, unité départementale du Val-de-Marne): Affaire suivie par M. Emmanuel FRISON, Responsable du service de la planification et de l'aménagement durable

Monsieur le Président,

Vous m'avez transmis par courrier reçu le 12 février 2020, le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Créteil.  
Conformément à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, l'enquête publique initialement programmée au début du mois de mai se déroulera du 7 septembre au 7 octobre 2020.

Le projet de modification comporte un point unique consistant en la création d'un emplacement réservé n°7 localisé sur l'île Brise Pain. Cet emplacement réservé est destiné à la création d'espaces verts et de loisirs, et permettra notamment la réalisation de jardins familiaux supplémentaires et l'installation d'équipements sportifs ou pédagogiques.

Le périmètre de ce futur emplacement réservé impacte simultanément la zone UE du règlement et un secteur de plan masse n°6 « Pointe de l'île Brise Pain » sur le plan de zonage de la commune.

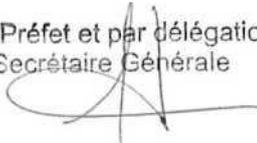
Cette superposition de périmètre appelle deux remarques :

1- Les dispositions propres à la zone UE du règlement précisent que le secteur de plan masse n°6 se caractérise « par une zone relativement dégradée, occupée en majeure partie par des hangars et qui fait l'objet d'un projet de réaménagement d'ensemble ».

L'article 2 de la zone UE, relatif au type d'occupation du sol autorisé sous condition, précise que « sauf indication contraire portée au plan masse, toute construction nouvelle sur une unité foncière sera subordonnée à la démolition préalable des constructions existantes ». Les parcelles OR18, OR46 et OR98 qui sont dans le périmètre de cet emplacement réservé sont actuellement occupées par une concession automobile.

La commune devra donc s'assurer que le futur « réaménagement d'ensemble » identifié par le plan masse sera compatible avec la destination de l'ER nouvellement créé.

Pour le Préfet et par délégation  
La Secrétaire Générale



2- De plus il faut noter que ce dernier ER vient se superposer sur un secteur de berges couvert par une zone N. L'aménagement de jardins familiaux et d'équipements de loisirs ou sportifs en zone naturelle ne devra pas porter atteinte à l'intégrité du corridor alluvial multi-trames en contexte urbain identifié par le SRCE ni au classement du secteur en zone humide classe 3 effectué par la DRIEE en juillet 2010

#### 3.4.1 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.

#### 3.4.2 Appréciation du commissaire enquêteur

Il convient de noter que la transcription intégrale de l'avis de la DRIEA avait été malencontreusement omise sous son titre. Il a été rajouté ci-dessus. Néanmoins le M.O y a bien répondu.

Cette réponse conforte des réponses précédentes sur le développement des espaces verts et de loisirs sur un site largement dédié à des jardins familiaux respectant la continuité écologique, , la qualité hydraulique et biologique des zones humides, le développement de la biodiversité,

Cf appréciation formulée ci-dessus au § 3.3.2.3.

#### 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.

##### 3.5.1 Réponse du Maître d'ouvrage :

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

### 3.5.2 Appréciation du commissaire enquêteur

Dans des réponses précédentes, le M.O

### 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 ».

#### 3.6.1 Réponse du Maître d'ouvrage :

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

#### 3.6.2 Appréciation du commissaire enquêteur

la DRAC n'a pas formulé d'observation sur le dossier concernant la modification du PLU de Créteil

### 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 »

#### 3.7.1 ( pas de commentaire)

#### 3.7.2 Appréciation du commissaire enquêteur :

Il en est pris acte, comme précédemment..

### 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) ».

### 3.8.1.1 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.

### 3.8.2.1 Appréciation du commissaire enquêteur

peut être, mais sans nom de rues, notamment l'Allée Centrale.

D'une manière générale le nom des rues apparaît rarement sur les plans graphiques comme il est fait remarqué dans notre propre « critique » au § 4.3.1 ci-après.

Toutefois, la revue municipale [dont nous avons fait mention au § 2.1.3 ( et mis en pièce 15 ) ] est de janvier 2020,

Comme indiqué à ce § 2.1.3 , dommage que le n°404 de septembre 2020 ( mois de l'enquête publique), n'ait fait aucun rappel de l'enquête, avec, par exemple, un résumé illustré du plan du secteur extrait du PLU, montrant les deux emplacements réservés Nos 1 et 7.( repris au § 1.1.2) , complété du nom des rues, et de celui du Pont de Créteil.

## 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) ?

### 3.9.1.1 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.

### 3.9.2.1 Appréciation du commissaire enquêteur

Soit !

### 3.9.2 quels sont les équipements sportifs envisagés ?

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

#### 3.9.2.1 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.

#### 3.9.2.2 Appréciation du commissaire enquêteur

Il est dommage de n'avoir pas d'avantage de précisions.

On aurait pu évoquer quelques pistes à titre de ballon d'essai ....

### 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 ?

#### 3.9.3.1 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.

#### 3.9.3.2 Appréciation du commissaire enquêteur

Il est dommage , là encore, de n'avoir pas d'avantage de précisions sur les critères, et la charte en question n'est portée nulle part à la connaissance du public au travers de l'enquête. Autrement dit , ceux qui seront retenus prendront connaissance du cahier des charges et de la charte, ce qui ne me dit toujours pas comment les candidats seront choisis ; soit, ça touche à la forme plus qu'au fond et l'enquête doit s'attacher au bien fondé de l'augmentation du nombre de ces jardins.

### 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-ils déjà cette moindre possibilité ?

#### 3.9.4.1 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.

#### 3.9.4.2 Appréciation du commissaire enquêteur

Ce qui d'une part n'apporte pas davantage d'explication sur le choix des postulants. J'ai bien noté que les PMR seront pris en compte , mais « les » pour une seule possibilité » n'est pas justifié : même si je peux comprendre qu'une telle parcelle nécessitera une « bande latérale » supplémentaire. Mais alors pourquoi ne pas la réaliser rn bande commune centrale à deux lots PMR ?

**CHAPITRE 4**  
**Examen du dossier d'enquête**  
**et**  
**Appréciations du commissaire enquêteur**  
**sur le projet de :**

**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**

#### 4. Examen du dossier d'enquête et Appréciations du commissaire enquêteur sur le projet de modification du PLU de Créteil:

##### 4.1 Préambule :

il faut noter que le PLU est l'expression des choix et des ambitions de la commune, qui, à l'occasion de cette modification a essayé de tenir compte de l'évolution de la commune - éventuellement des textes- et des besoins exprimés par ses habitants, notamment au regard de l'environnement depuis son PLU approuvé du 21 septembre 2007 et des diverses modifications ou révision simplifiée intervenues (Modification par délibération du conseil territorial du 26 septembre 2018 (CT2018.5/098-2), Mise à jour par arrêté du Président de l'EPT du 28 septembre 2018 (AP 2018-021) ;Modifié et mis à jour en dernier lieu par délibération du conseil de territoire n°CT2017.3/075-1 du 19 juin 2019 et par arrêté du Président de l'EPT du 5 décembre 2019).

Nous avons observé qu'il a été élaboré dans le cadre d'une concertation systématique et large.

##### 4.2 Cadre général dans lequel s'inscrit le projet :

Le choix de la procédure de modification a été retenu en tenant compte des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et en considérant les dispositions des articles L153-41 à L153-44 du code de l'urbanisme permettant au PLU de faire l'objet d'une modification de droit commun lorsqu'il s'agit de :

- ne pas majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- de diminuer ces possibilités de construire ;
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser
- ne pas changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durable ;
- de ne pas réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- de ne pas 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.

Ce qui a conduit le président de Grand Paris Sud Est Avenir à engager la procédure de modification du PLU de Créteil par arrêté n° 2020-004 en date du 6 février 2020

#### 4.3 Analyse des divers documents :

Les documents du dossier comportent :

- Un rapport de présentation présentant, notamment, un extrait du plan de zonage du PLU»
- les caractéristiques des diverses zones retenues dans le PLU proposé en modification ;
- Un « Projet de modification simplifiée- Extraits du

##### 4.3.1 Sur le Rapport de présentation

Ce document de 5 pages est particulièrement concis au regard de celui du PLU général.

Il comporte bien 2 extraits du plan de zonage du PLU ; l'un représentant l'emplacement réservé existant ER 1, l'autre, l'emplacement réservé n°7 du projet, ce qui est clair et essentiel.

Les couleurs vives des zones et des emplacements réservés « écrasent » le fond de plan et donc le nom des voies ( s'ils étaient portés). Le pont de Créteil ne peut être distingué autrement que par l'indication de la RD 86.

##### 4.3.2 sur les extraits du règlement :

Ce document est intitulé :

« Projet de modification simplifiée- Extraits du règlement »

Il s'agit des dispositions générales, du titre V : documents annexes au règlement 1, emplacements réservés. Il comporte 15 pages avec en premier lieu une représentation du PLU d'ensemble, sans commentaires ni légende des zones.

Il reprend en 3 pages les dispositions générales du règlement du PLU, sans spécification de zone et reprend en article 8 les définitions générales avec croquis des pages 8 à 14 du règlement général ( qui comporte 185 pages ).

In fine il présente :

- en tableau, la liste des emplacements réservés, avec en 7<sup>ème</sup> position et en rouge, les références , superficies et adresse du nouvel emplacement n°7 ;

- en texte, la définition des 7 emplacements, portant en rouge pour le 7<sup>ème</sup>  
« **Emplacement n°7 – Espaces verts et de loisirs.**  
**Les espaces concernés constituent une partie de l'Île Brise Pain, site naturel et exceptionnel des espaces du secteur des îles 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 ».**

#### 4.3.3 sur le PADD,

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la ville de Créteil à été formulé et inscrit dans le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 4 octobre 2004.

Les objectifs principaux qui ont fondé la politique d'aménagement menée par la municipalité depuis 1977 sont poursuivis et réaffirmés dans ce PADD car ils ont conduit à assurer une évolution urbaine harmonieuse de la cité.

Ils visent à assurer la continuité du développement de Créteil de façon cohérente, dans un souci d'équilibre social et de qualité d'environnement durables.

Le PADD affirme soutenir la réalisation de la coulée verte régionale dont l'objet est de permettre une meilleure insertion de la ligne ferroviaire dans son environnement, en s'attachant à connecter les espaces verts et les liaisons douces existantes et en participant ainsi à la constitution de la trame verte et au maillage des circulations douces du territoire.

Ce comporte diverses orientations générales, et en particulier, dans le cadre de la :Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers

**« mettre en valeur et préserver l'équilibre des espaces verts et de loisirs par rapport aux espaces urbanisés, préserver la biodiversité et protéger les milieux et les ressources ».**

#### **Le PADD vise à :**

- Poursuivre le développement des pistes cyclables et des espaces piétons de promenade (projet d'un grand mail piéton dans le projet de rénovation urbaine du Mont- Mesly)
- **Créer de nouveaux jardins familiaux en particulier dans le Mont-Mesly et sur l'Île Brise Pain accompagné du réaménagement des berges.**
- Maintenir et étendre à de nouveaux sites les dispositions règlementaires protectrices des espaces naturels et boisés remarquables : extension du périmètre « espace boisé classé » du parc Dupeyroux, classement en zone naturelle du parc urbain de la cote d'or.

- Paysager le rond point de la Pointe du Lac.
- Favoriser un traitement des eaux pluviales à la parcelle
- Limiter la pollution lumineuse
- Veiller à la continuité des mesures prises pour la protection des sites naturels **du** lac ( y compris de la qualité des eaux) de part et d'autre de la Base de Loisirs, mais aussi pour la protection accrue des espaces naturels et des écosystèmes dans les îles cristoliennes (notamment Guyère, Brise-Pain et Ravageurs).
- Favoriser les plantations d'espèces végétales adaptées au climat et aux usages

Pour mémoire, le PADD porte par ailleurs sur bien d'autres sujets concernant :

- le développement économique
- l'équipement commercial
- le développement des communications numériques ;
- les loisirs.

et pour ce qui concerne la lutte contre l'étalement urbain, il précise :

*« Il s'agit exclusivement de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Il n'est pas prévu à Créteil d'ouvrir à l'urbanisation les zones protégées classées en zone agricoles ( jardins familiaux le long de la rue de la prairie), ou en zone naturelle. Seule sera ajusté le périmètre en zone N du Parc Dupeyroux avec extension et renforcement de la protection « espaces boisés classés ».*

*Le parc urbain de la Cote d'or sera classé en zone naturelle en prolongement des parcs urbains des Sarrazins et des coteaux du sud ».*

#### 4.3.4 sur les OAP

#### PLAN LOCAL D'URBANISME DE CRETEIL OAP JUIN 2019--PREAMBULE

- Objet des orientations d'aménagement et de programmation

Les « orientations d'aménagement et de programmation » (OAP) constituent un élément spécifique du dossier de Plan Local d'Urbanisme.

Définies aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation « comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

**1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine,**

lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

*( dans Les OAP de secteur, ceci est repris : L'article R. 151-6 du Code de l'urbanisme, prévoit que : « Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10. » ).*

Par ailleurs :

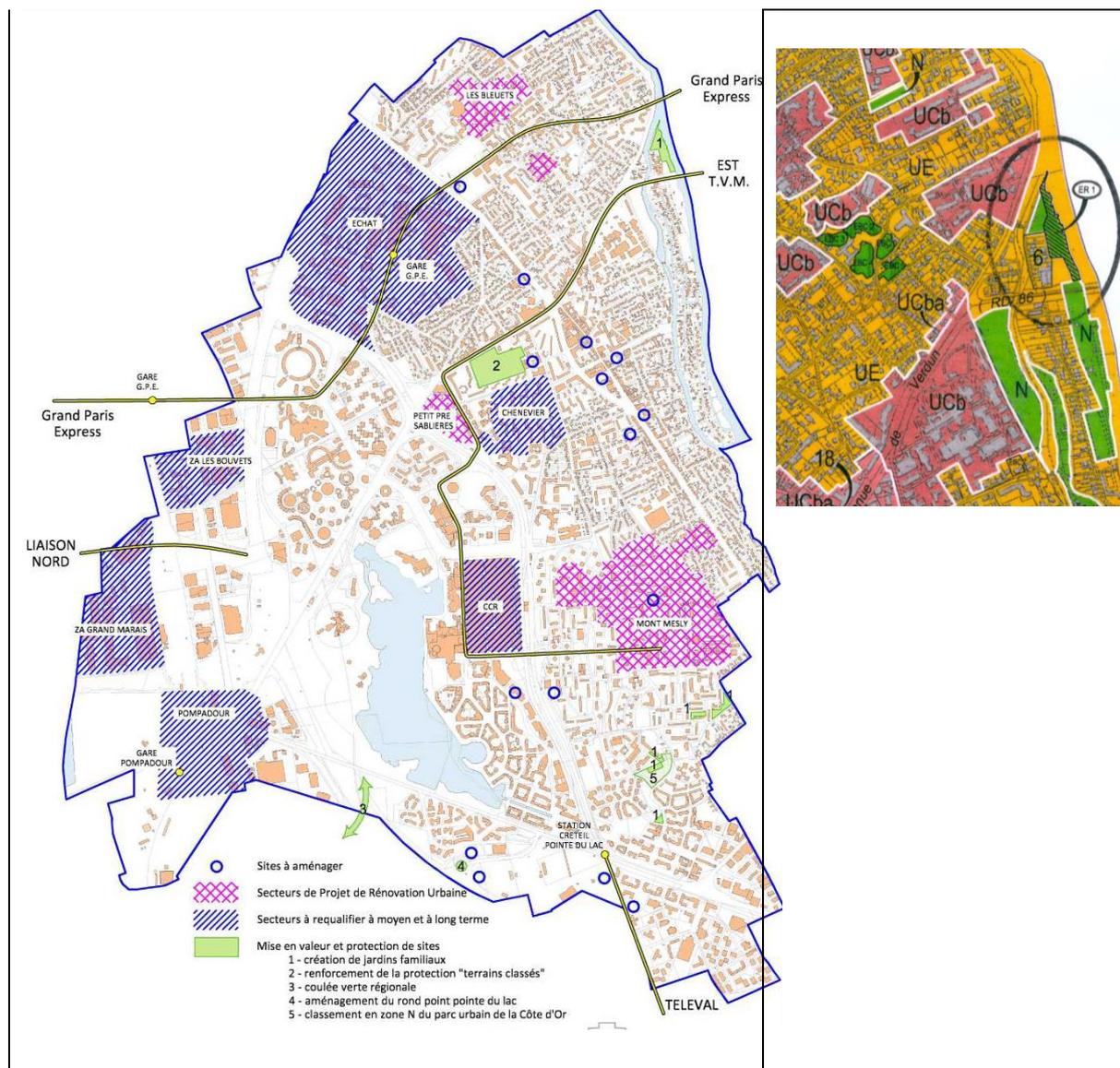
2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévus aux articles L. 151-35 et L.151-36. »



Plan général des OAP et extrait en regard de la partie concernée

#### 4.3.5 pour ce qui concerne le SDAGE et le SAGE :

Le territoire de Créteil est inscrit dans le périmètre du SDAGE du bassin Seine Normandie. Le SDAGE est un document de planification qui fixe les grandes orientations de la politique de l'eau sur le bassin de la Seine et les cours d'eau côtiers normands. Introduit par la loi sur l'eau de 1992.

Pour mémoire,

La commune est concernée sur son territoire par deux Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), de la Marne et de la Seine qui sont des documents de planification de la gestion de l'eau à l'échelle d'une unité hydrographique

cohérente (bassin versant, aquifère ...). Ils fixent des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau et ils doivent être compatibles avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE). Par ailleurs, Créteil est signataire, en tant que Maître d'ouvrage, des contrats de bassin Marne Confluence « pour le retour de la biodiversité et de la baignade en Marne » et Seine parisienne Amont. Le contrat de bassin « Marne Confluence ».

Ce contrat portait sur la période 2010-2015.

Pour la période 2012-2016, le contrat de bassin « Seine parisienne Amont » s'inscrit dans une démarche de reconquête de la Seine autour de quatre grands enjeux : protéger, restaurer les milieux aquatiques et assurer la continuité écologique, améliorer la qualité des eaux, se réappropriier le fleuve et prévenir le risque d'inondation..

#### 4.3.6 :Concernant le SDRIF :

Ce document d'urbanisme d'échelle régionale a été adopté par délibération du conseil régional n° CR97-13 du 18 octobre 2013 puis approuvé par décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013.

Le Plan Local d'Urbanisme prend en compte et répond aux objectifs du SDRIF. et notamment :

- Conformément aux enjeux régionaux sur ce secteur urbain dense le PLU vise à développer la trame verte et bleue en favorisant la bio diversité et la nature en ville par l'aménagement des espaces publics, la protection des espaces naturels (classement en zone N ou en espaces boisés classés) et le renforcement des continuités écologiques (**création de nouveaux jardins familiaux**, protection des sites naturels du lac, valorisation de la base de loisirs, soutien à la réalisation de la coulée verte régionale (TEGEVAL).

#### 4.3.7 sur le PAGD :

(Plan d'Aménagement et de Gestion Durable de la ressource en eau et des milieux aquatiques),

Il a pour vocation de définir les priorités du territoire en matière d'eau et de milieux aquatiques, les objectifs et les dispositions pour les atteindre. Il fixe les conditions de réalisation du SAGE, notamment en évaluant les moyens techniques et financiers nécessaires à sa mise en œuvre

#### 4.3.8 sur le PPRI :

La commune de Créteil est incluse dans le périmètre du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la Marne et de la Seine dans le département du

Val-de-Marne, approuvé par arrêté préfectoral du 28 juillet 2000 et révisé par arrêté préfectoral du 12 novembre 2007. Le PPRI vaut servitude d'utilité publique et est annexé au PLU.

Son règlement définit pour chacune des zones qui le composent les mesures d'interdiction et les prescriptions applicables à l'occupation de sols ainsi qu'à la prévention des dommages. Par ailleurs, toujours concernant le risque inondation, un Plan de Prévention des Risques inondations et coulées de boue par ruissellement en secteur urbain (dont le périmètre concerne toute la commune) été prescrit par arrêté préfectoral du 9 juillet 2001.

#### 4.3.9 sur le Plan de Prévention des Risques Naturels Majeurs (PPRNM)

Sur les mouvements de terrain, on peut rappeler qu'un Plan de Prévention du Risque Mouvements de Terrain (PPRMT) différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols a été prescrit par arrêtés préfectoraux des 9 juillet et 1<sup>er</sup> août 2001.

#### 4.3.10 sur les zones naturelles et forestières (N) et espaces boisés (EBC) :

Les espaces aménagés en espace naturel comme la Base de Loisirs, les parcs et grands squares, sont délimités par des zones N, dites zones naturelles, ainsi que les secteurs peu densifiés et présentant une grande qualité paysagère **comme les sites des Iles et Bords de Marne.**

Les jardins familiaux bénéficient également de ce classement.

**( Les espaces boisés bénéficient d'un périmètre de "Terrains Classés", soumettant à autorisation toute intervention sur les plantations et limitant drastiquement les possibilités de construire)....**

Les zones naturelles et autres espaces boisés ou aquatiques représentent :

- Zones N : 87,80 ha (dont 40,2 Lac Créteil)
  - Espaces Boisés : 11,60ha
  - Zones hydrauliques : 14,90 ha
- soit :un total de **114,3 ha**

pour **1029,81** hectares de surfaces urbaines , soit environ 10% du total général surfaces urbaines + Zones naturelles de 1143 ha.

#### 4.3.11 sur le PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial) :

Il est évoqué par le M.O dans sa réponse au § 3.3.1.2.

Il est noté qu'il sera intégré au PLUI lorsqu'il sera approuvé, et qu'à ce jour il s'agit d'un document arrêté.

#### 4.4 Appréciations sur le projet de modification du PLU présenté

D' une manière générale l'appréciation du projet peut être examinée sous 3 critères :

- L'équilibre du projet.
- La cohérence du projet.
- Le réalisme du projet

##### 4.4.1 Equilibre du projet :

Il s'agit d'un projet sur un secteur particulier de la commune, dont les orientations diverses ont été précédemment décrites.

Ce projet complète une réalisation de jardins familiaux dont l'intérêt a été reconnu, et justifie d'en réaliser 40 autres de 100 m<sup>2</sup> environ chacun.

Ces aménagements participent au développement d'espaces végétalisés qui compensent un peu l'ensemble urbanisé de la commune. Les espaces de terrains naturels sur la commune sont de 114,3 ha, soit environ 10% du total général de Pour **1029,81** hectares de surfaces urbaines ( comme détaillé ci-dessus).

##### 4.4.2 Cohérence du projet :

Le projet est cohérent en ce qu'il va permettre de compléter des jardins déjà réalisés et qui ne suffisent pas au regard de l'attente de nombreux habitants, notamment du troisième Age..

##### 4.4.3 Réalisme du projet :

Les coûts de l'opération et de ses annexes ne paraissent pas exagérés, ou surdimensionnés. Ils représentent un coût global de 500 000€

Ils sont à rapprocher des choix de la municipalité au regard de ses possibilités financières pour réaliser ces aménagements avec, comme précisé dans l'article de janvier 2020 de la revue municipale ( mise en pièce 15) le concours du Fond d'Investissement Métropolitain et de la Région Ile-de-France.

Par ailleurs, la commune devra acquitter d'une redevance annuelle en rapport avec son occupation du sol, à VNF ( Voies Navigables de France) propriétaire des terrains.

C'est en ce sens que le projet peut être considéré comme réaliste..

Par ailleurs ce même article envisageait ( avant la Covid 19) une réalisation au printemps 2020 et non aux calendres grecques.

Actuellement on en est à l'appel d'offres pour choisir le meilleur candidat.

Ainsi, sous prise en compte ,dans la mesure du possible, des remarques justifiées des PPA, notamment celles formulées par le SAGE et du Conseil départemental et autres services de l'Etat , qui ont fait un examen scrupuleux, minutieux et détaillé, , le projet de révision du PLU présenté me paraît globalement réaliste.

## 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**

Page 78 sur 85

## **DOCUMENT 2**

### **CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE**

**du commissaire enquêteur**

**sur l'enquête publique relative à la :**

**Modification du Plan Local d'Urbanisme**

**de la commune de Créteil**

## **AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

### **sur l'enquête publique relative à la : Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Créteil**

A l'issue de cette enquête qui a duré 31 jours consécutifs du lundi 7 septembre 2020 au mercredi 7 octobre 2020 inclus, et des observations et avis des PPA recueillis, j'observe :

- Que la participation très discrète du public, ne résulte pas d'une insuffisance relative de la publicité qui a été globalement bien faite ;
- Que la publicité par affichage a été réalisée dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête sur l'ensemble des 41 panneaux municipaux;
- Que cette publicité a pu être vérifiée tant lors des permanences qu'aux jours correspondant à la durée de l'enquête ;
- Que les publicités ont bien été faites dans deux publications de Seine et Marne l'une seulement 15 jours avant le début de l'enquête et répétées dans ces mêmes journaux dans les huit premiers jours de l'enquête ;
- Qu'un Certificat d'affichage après enquête , en date du 12 octobre 2020, est bien joint au dossier ;
- Que le dossier relatif au projet de modification a bien été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, en l'Hôtel de ville de Créteil;
- Que la procédure de cette enquête publique a été complète et régulière et permettait au public de s'informer et de s'exprimer correctement ;
- Que les 3 permanences prévues ont bien été tenues par le commissaire enquêteur , aux lieux, jours et horaires prévus, et permis de recevoir tous ceux qui l'ont souhaité, et de porter toutes les observations qu'ils ont voulu faire valoir, dans les deux registres papier mis à leur disposition, l'un au service urbanisme **de la** commune d'Ormesson-sur-Marne, l'autre au siège de l'EPT et par ailleurs sur le registre électronique dédié ;
- Qu'il était possible, par ailleurs, d'adresser un courrier à l'attention du commissaire enquêteur, au siège de l'enquête ;

- Que ces 3 permanences se sont tenues dans le respect des règles sanitaires ( port de masque et autres gestes barrières), imposées par la Covid 19, sans aucun incident à relater qui aurait pu perturber le bon déroulement de l'enquête ;
- Que tous les termes de l'arrêté du Président de l'EPT du 24 juillet 2020 ayant organisé l'enquête ont bien été respectés ;
- Que l'Avis de la MRAe après examen au cas par cas n° IDF 2020-5296 du 9 avril 2020 sur la dispense d'évaluation environnementale est bien Joint au dossier d'enquête publique ;
- Que le projet de PLU intègre bien les dispositions issues du PADD du PLU ;

J'observe par ailleurs dans ce projet de modification du PLU:

- Que la majorité des avis reçus des Personnes Publiques Associées, se traduit par un avis globalement favorable, assorti de remarques ou propositions à prendre en compte,
- 
- Que le Maître d'ouvrage ne les conteste pas et s'engage à en tenir compte dans la mesure du possible
- Que d'une manière générale, ce projet respecte les dispositions réglementaires du Code de l'Urbanisme et du Code de l' Environnement et que, les principales obligations au regard des différents textes en vigueur ont été respectées,
- Qu'il respecte celles découlant implicitement de textes dits supérieurs, et notamment du PPRI en vigueur, du SDAGE( Schéma directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux), du sage (schéma d'aménagement et de gestion des eaux ( marne confluence)., du PPRMT ( Plan de Prévention des Risques Mouvements de Terrains), du PPRNM ( Plan de Prévention des Risques Naturels Majeurs) ;
- Que la commune entend respecter les nouvelles directives réglementaires en matière de réseaux, qui prévoient que les eaux pluviales soient le plus possible retenues et traitées en amont, pour éviter les phénomènes de surcharge des réseaux et d'inondation et limiter l'impact des rejets par temps de pluie.
- Que l'imperméabilisation des sols devra donc être limitée ou compensée, en privilégiant les mesures alternatives permettant la non imperméabilisation des sols, le stockage des eaux pluviales, leur infiltration ou leur recyclage : bassins de rétention, puisard, toitures végétalisées...

- Qu'en particulier :
- sur le plan environnemental, le projet est positif, en ce qu'il protège le cadre de vie de ses habitants et participe au développement des modes doux ;
- le projet vise à participer au développement de la biodiversité par la création de continuités vertes et autres espaces végétalisés ;
- Qu'il s'agira d'un lieu de rencontre, notamment pour le troisième âge, dédié à des activités ( hobby) permettant d'allier une agréable activité à des résultats sous forme de produits maraîchers
- Que les lieux disposeront d'un accès essentiellement piétonnier y compris pour les PMR, l'accès voiture étant limité principalement au Nord depuis la RD 186 par l'allée centrale qui dessert également les équipements sportifs (stade, piscine) et à l'Est par la rue du Moulin Berson.
- Que d'une façon générale, la circulation voiture à l'intérieur des îles est difficile et privilégie bien le piéton.
- Que la liaison du Nord au Sud n'est possible que pour les pompiers.
- Que sur le plan financier, la commune semble bien à même de prendre en charge cette réalisation, ( estimée à 500 000€) aidée en cela par le Fond d'Investissement Métropolitain et la Région Ile-de-France
- Qu'elle devra par ailleurs s'acquitter, envers Voies Navigable de France propriétaire des terrains, une redevance annuelle pour l'occupation de lers terrains ;
- Qu'elle en assurera l'entretien, sachant que les autres espaces boisés et périphériques seront laissés en l'état pour préserver le caractère naturel du site.

:

Enfin je constate :

Que l'équilibre économique et la densité globale du territoire ne sont pas altérés par ce projet de jardins ;

Que sur le plan environnemental, le projet est positif, car il participe à rechercher le bien être des habitants

Qu'enfin ce projet de modification du PLU présente bien un intérêt et un atout supplémentaire pour la commune de Créteil

Qu'ainsi, prenant acte du bon déroulement de cette enquête, de la régularité du dossier présenté au public, du bon déroulement de la procédure, des observations exprimées essentiellement par les Personnes Publiques Associées, des réponses formulées, et, tenant compte de l'ensemble des appréciations données sous chacun des avis,

Je formule mes recommandations et mon avis motivé ci-après :

## **RECOMMANDATIONS**

### **J' assortis mon avis sur le Projet de modification du PLU de la commune de Créteil, des 3 recommandations suivantes :**

Les recommandations correspondent à des préconisations vivement souhaitées ;  
Le commissaire enquêteur souhaite qu'elles soient prises en considération.

#### **RECOMMANDATION 1:**

Que le PLU , avant son approbation, intégrera bien , autant que faire se peut, toutes les remarques et corrections que le Maître d'ouvrage s'est engagé à respecter dans son mémoire en réponse et qu'en particulier les objectifs généraux et les sous-objectifs du SAGE seront respectés.

#### **RECOMMANDATION 2:**

Elle concerne le non usage de produits phytosanitaires et amendements :  
Que, compte-tenu de la proximité de la Seine, ces produits susceptibles de générer une pollution des eaux soient interdits et qu'il est plus que souhaitable de mener des analyses de sol en contrôles dont la périodicité mérite d'être établie et respectée.

#### **RECOMMANDATION 3:**

Que l'on envisage, à minima, de créer deux emplacements consécutifs réservés aux PMR, au lieu d'un seul, en mutualisant les contingences impactées pour leur bon fonctionnement.

## **AVIS MOTIVE**

**Je donne un AVIS FAVORABLE et sans réserve sur le Projet de**  
**Modification n°2 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**

**Le Commissaire enquêteur,**

**Fait et clos à Nogent sur Marne le**

**Jacky HAZAN**

**6 novembre 2020**

