ANNEXE

au procès-verbal de synthèse du projet de modification du PLU de Créteil

1.1. Avis de la MRAe

La MRAE a fait part de son avis sur cette modification du PLU de Créteil le 16 février 2023.

Dans son avis la MRAe considère que :

« *Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet concernent :*

- *les pollutions des sols, et les pollutions sonores et atmosphériques induites par la proximité des infrastructures de transport ;*
- *les mobilités ;*
- *le paysage urbain ;*
- *les risques naturels ;*
- *le changement climatique.*

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont de :

- *traiter au sein du rapport environnemental, l'ensemble des composantes du projet de modification du PLU, au-delà du seul secteur de plan masse no 21 ;*
- *approfondir l'état initial et l'analyse des incidences pour les enjeux forts (enjeux sanitaires, paysager, adaptation au changement climatique) afin de proposer des mesures ERC adaptées dans le champ de compétence du PLU ;*
- *doter le dispositif de suivi de valeurs cibles ;*
- *justifier les évolutions du PLU permettant la localisation et les caractéristiques du projet immobilier au regard notamment des enjeux environnementaux et sanitaires du secteur concerné ainsi que du nombre de logements vacants en forte progression dans la commune ;*
- *revoir le projet de modification du PLU afin de ne pas permettre l'implantation des habitations en bordure des avenues Bernard Halpern et du Général de Gaulle qui exposerait de nouvelles populations à des pollutions sonores et atmosphériques induisant des risques sanitaires, sauf à mettre en place au préalable des mesures de réduction des nuisances à la source ;*
- *établir une stratégie de mobilité afin de restreindre le trafic automobile et favoriser l'usage des mobilités alternatives dans le quartier de L'Échat, préciser les parts modales attendues et prévoir des places de stationnement vélos en conséquence ainsi qu'un réseau de voies piétonnes et cyclables assurant les déplacements quotidiens ;*
- *évaluer le volume des émissions de gaz à effet de serre susceptibles d'être générées par les projets permis par la modification du PLU et de définir en conséquence des dispositions permettant de les éviter, de les réduire, voire, à défaut, les compenser, dans le champ de compétence du PLU, en complément des mesures propres aux futures opérations d'aménagement et permettant de les encadrer ».*

Le GPSEA a longuement répondu dans un mémoire de 429 pages à cet avis de la MRAe.

Le GPSEA entend -il abonder ce mémoire par des compléments apparus depuis sa rédaction ?

1.1.1. Avis du GPSEA

1.2. Avis des personnes publiques associées :

1.2.1. Avis de la CCI Val-de-Marne

La CCI Val-de-Marne a fait part de son avis le 2 janvier 2023.

Elle e a répondu que : *« Après étude du dossier, j'ai l'honneur de vous informer que la CCI du Val-de-Marne émet un avis favorable sur la présente modification du PLU* ».

1.2.1.1. Avis du GPSEA :

1.2.2. Avis de la Chambre d'Agriculture de Région Ile-de-France

La Chambre d'Agriculture de Région Ile-de-France a fait part de son avis le 5 janvier 2023 dans les termes suivants : *« Ce projet de modification du PLU ne suscite pas de remarque particulière de la part de notre Compagnie* ».

1.2.2.1. Avis du GPSEA :

1.2.3. Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat Ile-de-France

La Chambre des Métiers et de l'Artisanat d'Ile-de- France a fait part de son avis dans un courrier daté du 9 février 2023 dans les termes suivants : « *Après avoir pris connaissance du dossier, nous vous informons que nous n'avons pas d'observations particulières à formuler concernant les modifications proposées* ».

1.2.3.1. Avis du GPSEA :

1.2.4. Avis du département du Val-de-Marne

Le département du Val-de-Marne a fait part de son avis par courrier en date du 15 février 2023 : « *J'ai bien noté que cette modification consiste principalement à permettre la concrétisation du projet immobilier dit « l'Arbre de Vie » sur l'îlot Jacquard, à l'angle de l'avenue du Général de Gaulle et de la bretelle de sortie de la RDI, notamment en ajoutant un secteur de plan masse au sein de la zone UAb.*

Cette procédure vise également à limiter les hauteurs des futures constructions le long des rues de Bellevue et de la Pomme afin d'y préserver le tissu pavillonnaire, et à faire évoluer le secteur de plan masse de la Gare de Créteil L'Echat, dont la partie centrale était initialement destinée uniquement aux bureaux, afin d'y autoriser également des logements.

Cette modification est en cohérence avec la politique départementale de l'habitat qui vise à promouvoir un territoire équilibré en matière d'habitat, avec le développement d'une offre de logement diversifiée afin de faciliter les parcours résidentiels.

Par ailleurs, dans le cadre du projet immobilier sur l'îlot Jacquard, certains logements vont être orientés vers la RDI. Il est rappelé que cet axe est classé en termes de niveau sonore en catégorie 3. De ce fait, la largeur du secteur affecté par le bruit est de 100 mètres de part et d'autre de la voie. Les nouveaux bâtiments doivent faire ainsi l'objet d'une isolation renforcée, au regard du classement sonore de la RDI bordant le projet.

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à cette remarque et vous prie de bien vouloir m'informer des suites données à cette modification du PLU, dès que celle-ci aura été approuvée ».

1.2.4.1. Avis du GPSEA :

1.2.5. Avis de la ville de Choisy-le-Roi

La ville de Choisy-le-Roi a fait part de son avis dans un courrier daté du 21 décembre 2022 : « *La ville vous remercie pour cette consultation et souhaite vous indiquer son avis favorable concernant ce projet de modification du PLU de la commune de Créteil* ».

1.2.5.1. Avis du GPSEA :

1.2.6. Avis du syndicat Marne Vive

Le Syndicat Marne Vive a fait part de son avis dans un courrier en date du 20 février 2023 : « *Après examen, l'objet de la modification ne porte pas sur la mise en compatibilité du PLU avec le SAGE Marne Confluence. Toutefois, toute modification étant de nature à pouvoir intégrer les prescriptions du SAGE, je vous invite à vous référer à l'analyse réalisée en juin 2020, remise en pièce jointe, portant sur l'intégralité du PLU de Créteil et qui pourra vous donner des éclairages quant à ce travail de mise en compatibilité* ».

Et plus loin :

« *Le Syndicat Marne Vive a étudié la compatibilité du projet de modification du PLU au regard du SAGE et transmis ces éléments à la DRIEA du Val-de-Marne. Afin d'apporter des éclairages complémentaires pour la mise en compatibilité de l'ensemble du document, une analyse globale a également été menée. Je vous transmets en pièce jointe l'ensemble de ces éléments qui, je l'espère, vous apporteront des indications facilitant cette démarche, la modification du PLU étant l'opportunité de mettre en compatibilité de l'ensemble du document.*

La modification du PLU vise à créer un nouvel emplacement réservé sur l'île Brise Pain afin de créer des jardins familiaux et d'étendre le développement d'espaces verts et de loisirs, en assurant une continuité écologique. Cela participe à renforcer l'appropriation sociale de la trame verte et bleue et contribue à décliner le SAGE Marne Confluence.

Plus largement, au regard du SAGE Marne Confluence, la commune de Créteil est marquée notamment par son urbanisation, sa riveraineté avec la Marne, l'existence potentielle de zones d'expansion des crues et la présence de zones humides. Le territoire présente donc de forts enjeux vis-à-vis du SAGE Marne Confluence ».

Par ailleurs toute une série de propositions figurent dans le document envoyé.

Quelles réponses compte apporter GPSEA aux remarques formulées par le Syndicat Marne Vive ?

1.2.6.1. Avis du GPSEA :

1.3. Observations recueillies en fin d'enquête :

1.3.1. Observation N°1 du registre papier de la mairie de Créteil

, Mme PLANES Colette membre du collectif « Agrandissons le Parc Dupeyroux » a écrit :

1er thème : Vacance de logements à Créteil

On apprend à la lecture du rapport de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) que le *« nombre de logements vacants a fortement progressé à Créteil depuis 2008 (+ 665 unités) »*

- Quel est le nombre de logements vacants aujourd'hui à Créteil ?
  La ville, le GPSEA ou la métropole pourraient-ils faire une enquête auprès des propriétaires sous forme de questionnaire pour connaître la raison de la vacance des logements et depuis quand ils sont vides ?
- Pourquoi continuer à construire et dévorer tant d'espaces alors qu'il y a tellement de logements vides.

Par ailleurs, le nombre d'élèves en école primaire et élémentaire a diminué de 1090 élèves entre 2010 et 2022. Comment la ville analyse-t-elle ces chiffres ?

Les familles, avec enfants, auraient-elles tendance à quitter Créteil.

1.3.1.1. Avis du GPSEA :

2ème thème : Compenser la densification de l'Echat en augmentant les espaces verts.

Au total 1900 logements seront construits à l'Echat dans un contexte de nuisances intenses.

Le triangle de l'Echat qui devait se limiter à 1000 habitants atteindrait finalement les 1400 habitants. Cette zone d'environ 9 hectares, enclavée entre l'A86 et la RD19 sera la source d'importantes nuisances sonores routières et de la pollution de l'air. Les habitants subiront aussi les vibrations du métro ainsi que le bruit des hélicoptères de Mondor.

Les habitants seront aussi mis à l'épreuve de canicules sur ce site qui se transformera en îlot de chaleur difficilement supportable.

Compte tenu de l'augmentation des habitants dans ce secteur très carencé en espaces verts soit moins de 5m² d'espace vert par habitant, il paraît essentiel que cela soit compensé pour un mieux vivre par la création d'un espace vert.

Aussi demandons-nous que la ville de Créteil transforme le 32 rue de Mesly occupé actuellement par les services des parcs et jardins, non par un énième programme immobilier (Cf. Plan de masse N°15 du PLU), mais par un espace vert agrandissant le Parc Dupeyroux.

Ce poumon vert, situé à moins d'un kilomètre, permettra aux habitants de l'Echat de remédier un peu au manque d'espace vert de leur quartier en leur offrant calme et possibilité de se ressourcer.

Cette compensation en espace ver est nécessaire et indispensable pour les habitants de l'Echat et pour toute la population de Créteil

1.3.1.2. Avis du GPSEA :

1.3.2. Observation N°2 du registre papier de la mairie de Créteil

M. et Mme NOURAUD SOMA ont déposé les 3 pages suivantes :

Références : Vive ensemble n°427 – Décembre 2022

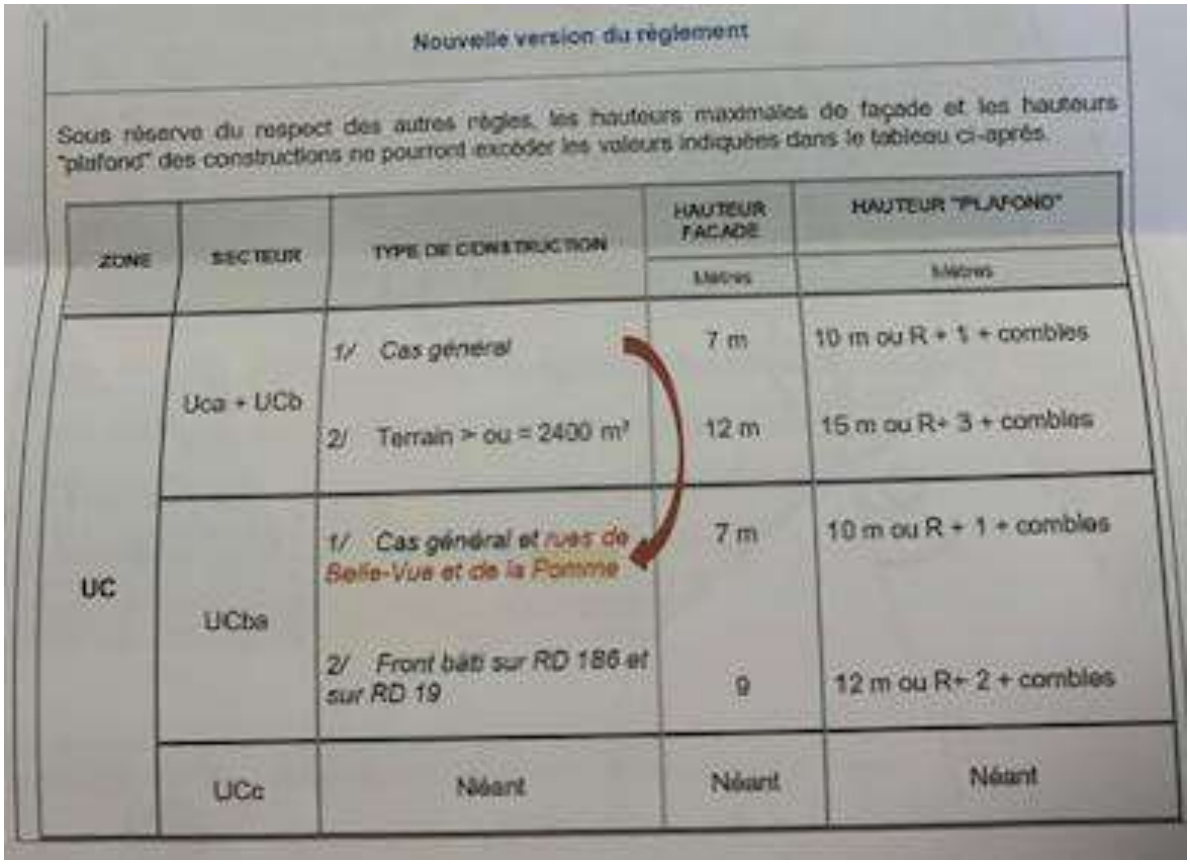
Zoom sur la zone UCba entre la RD19 (rue du général Leclerc) et rues de Bellevue et de la Pomme.

Il est stipulé :

« En accord avec la Ville de CRETEIL, Grand Paris Sud-Est Avenir (GPSEA) a engagé une procédure de modification du plan local d'urbanisme (PLU) »

Cette modification vise plusieurs objectifs dont celui de

« **Limiter les hauteurs des futures constructions le long de la rue de Bellevue et de la rue de la Pomme afin de conserver une unité des volumes le long de cet axe et préserver ainsi le tissu pavillonnaire de cette zone »**

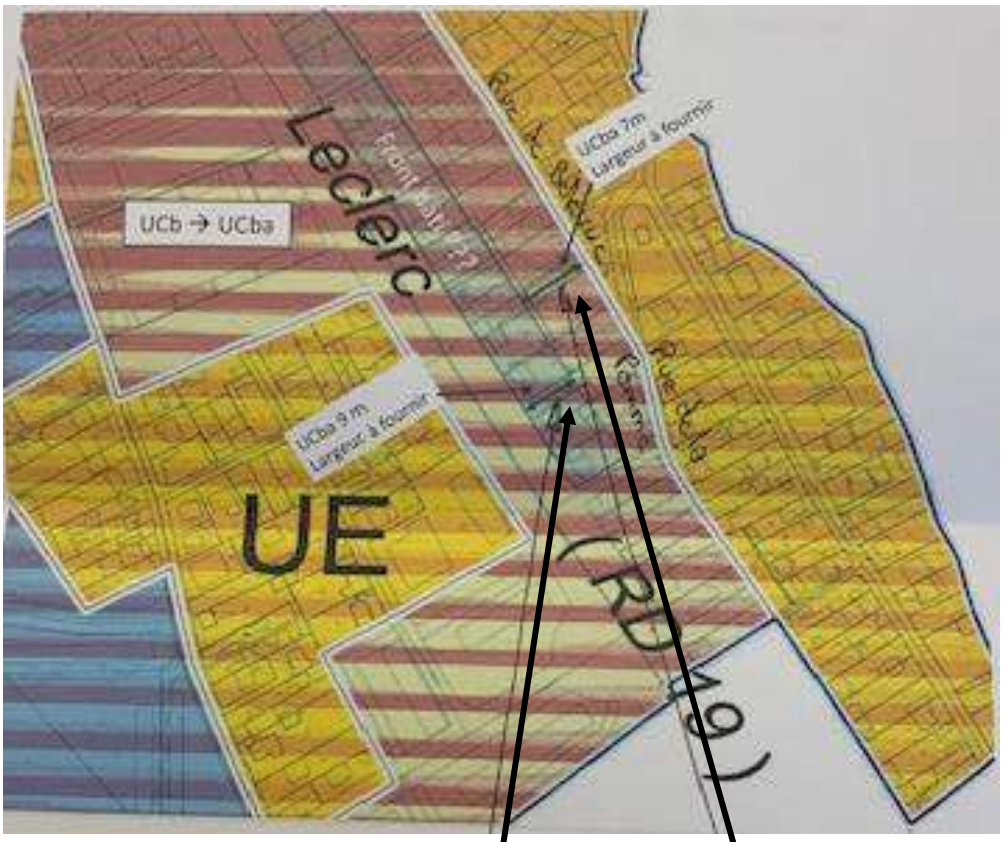


Nouvelle version du règlement

Sous réserve du respect des autres règles, les hauteurs maximales de façade et les hauteurs "plafond" des constructions ne pourront excéder les valeurs indiquées dans le tableau ci-après.

ZONE	SECTEUR	TYPE DE CONSTRUCTION	HAUTEUR FACADE (Mètres)	HAUTEUR "PLAFOND" (Mètres)
UC	Uca + UCb	1/ Cas général	7 m	10 m ou R + 1 + combles
		2/ Terrain > ou = 2400 m²	12 m	15 m ou R+ 3 + combles
	UCba	1/ Cas général et rues de Belle-Vue et de la Pomme	7 m	10 m ou R + 1 + combles
		2/ Front bâti sur RD 186 et sur RD 19	9	12 m ou R+ 2 + combles
	UCc	Néant	Néant	Néant

Cela se traduirait comme suit :



Par la présente, nous vous remercions de bien vouloir nous préciser ce que cet objectif vise précisément car la consultation du dossier de concertation ne répond pas à de nombreuses interrogations qui se posent :

- Quelle largeur est prévue pour délimiter le front bâti entre RD1 et rues de Bellevue et de la Pomme ?
- Est-il envisagé d'insérer des bâtiments d'habitations collectifs au cœur des pavillons au niveau de la zone front bâti et la zone cas général 7 mètres de façade (arrière RD19) et détruisant ainsi une des rares zones pavillonnaires encore existantes sur Créteil ?
- Sous quel délai seront réalisées ces futures constructions ?
- Quelle est la définition du front bâti aux yeux de la commune ? Sa profondeur par rapport aux rues parallèles ?
- Existe-t-il des règles d'harmonie de l'architecture du front bâti ?
- Le PLU disponible dans le dossier ne montre pas la zone concernée UCba (en rose). Pourriez-vous fournir le PLU rectifié ?
- Dans le cadre de développement du GPSEA est-il prévu un projet de réaménagement complet de la RD19 (tram, voie bus dédiée, commerces…) ?

Vous remerciant par avance de l'intérêt porté à notre demande et dans l'attente de vos réponses par retour.

1.3.2.1. Avis du GPSEA :

1.3.3. Observation N°3 du registre papier de la mairie de Créteil

M. Luc PROBERT Directeur juridique adjoint de la Société du Grand Paris a écrit :

OBJET : Observations de la Société du Grand Paris dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification du plan local d'urbanisme de la commune de Créteil engagée par l'arrêté n°AP2022- 059 en date du 21 novembre 2022

Par arrêtés du 21 novembre 2022, vous avez prescrit une procédure de modification du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Créteil et arrêté les modalités et la durée de l'enquête publique.

Cette procédure de modification a notamment pour objet de modifier le secteur de plan masse n°17 intitulé « Gare de Créteil l'Echat », dans lequel sont fixées les règles particulières en matière de retrait, de prospect, d'emprise au sol et de hauteur, applicables aux constructions du projet de la nouvelle gare de Créteil l'Echat et de l'ensemble immobilier, appelé « projet connexe à la gare du Grand Paris Express ».

Dans le cadre de la concertation relative à la modification du PLU, des observations concernant uniquement la gare de Créteil l'Echat ont été transmises par la Société du Grand Paris et intégrées dans le bilan tiré de la concertation. La SGP souhaite désormais proposer de nouvelles adaptions de ce secteur de plan masse afin de permettre la réalisation du projet immobilier développé en surplomb et mitoyenneté de la future gare de Créteil l'Echat.

En 2015, la SGP a lancé une consultation, en partenariat avec la Ville, pour la réalisation d'un projet immobilier de 22 000m² sur le secteur de la future gare du Grand Paris de Créteil l'Echat.

La constructibilité sur le site était notamment permise - conformément au secteur de plan masse n°17 par :

- Un recul de 8 à 9 mètres l'ouest par rapport aux emprises de la RATP de la ligne 8 du métro
- Une zone de constructibilité au sud à destination de logements ayant une hauteur plafond à la côte NGF de 60,69m, en R+7
- Une zone de constructibilité au centre à destination de bureaux ayant une hauteur plafond à la côte NGF de 60,69m, en R+7
- Une zone de constructibilité au nord en surplomb de la gare à destination mixte logements/bureaux ayant une hauteur plafond à la côte NGF de 86,69 m

Le projet lauréat de la consultation se développait selon un ensemble de constructions sous la forme d'une double ligne agencée parallèlement à la rue Gustave Eiffel et dont les gabarits progressaient du sud vers le nord pour aboutir à une émergence culminant à 50 mètres au-dessus de la gare comme signal architectural. Cette double ligne de constructions offrait une silhouette urbaine rythmée. La combinaison des volumes bâtis de hauteurs variables et des espaces en creux ménageait des vues variées et permettait l'entrée de la lumière et du soleil au cœur du dispositif. L'objectif était d'installer le programme dans un ensemble architectural qui prenne possession du site dans toutes ses dimensions, combinant diversité des formes avec la recherche d'une image unitaire, à l'échelle du contexte et de constructions environnantes, l'émergence le rendant visible à l'échelle du territoire.

Lors de la reprise des études du projet immobilier en 2022, et à la suite d'échanges avec la Ville, une adaptation de la programmation s'est avérée nécessaire. C'est pourquoi la modification du secteur de plan masse amorcée dans le cadre de la modification du PLU en cours prévoit de faire évoluer la destination de la zone au centre du secteur plan masse n°17, en permettant la réalisation de bureaux ou de logements.

Également, nous souhaiterions compléter cette modification pour conserver l'esprit initial du projet lauréat, tant sur le plan de la constructibilité que sur le plan urbain et architectural.

Nous suggérons donc les adaptations suivantes :

1- Rectifier l'emprise de la gare du Grand Paris

La superposition du plan masse n°17 du PLU et du plan masse exécuté pour le projet gare a mis en exergue un décalage entre l'emprise dédiée à la gare et l'implantation réelle de celle-ci.

Il apparait nécessaire de faire évoluer le secteur de plan masse en tenant compte de ce décalage. Cette emprise sera rectifiée pour être mise en conformité avec le bâtiment gare réalisé à la suite de la transmission d'un plan de géomètre que je vous prie de trouver en pièce jointe (annexe 1).

2- Créer une zone de constructibilité unique permettant d'atteindre une hauteur plafond à la côte NGF 66,03m.

Tout en gardant des constructions en R+7 maximum comme prévu sur le secteur de plan masse actuel, nous proposons de rehausser la côte NGF du plafond de 60,69 m à 66,03m pour permettre :

a. De tenir compte de la topographie du site, et plus particulièrement sur le linéaire de la rue Gustave Eiffel qui varie de plus de deux mètres d'un bout à l'autre de l'emprise du projet.
b. D'accroitre la hauteur sous plafond des commerces à rez-de-chaussée pour améliorer les qualités urbaines des rez-de-chaussée et favoriser l'implantation de commerces de qualité.

3- Recréer la possibilité de réaliser un bâtiment signal

Le secteur de plan masse actuel permet la réalisation d'un bâtiment signal uniquement en superposition du bâtiment gare. Le contexte réglementaire relatif à la sécurité incendie ayant évolué, cette imbrication n'est plus possible aujourd'hui. Afin de conserver l'esprit du concours et d'offrir un signal fort pour ce nouveau quartier, il conviendrait de maintenir la possibilité de réaliser des émergences.

Ainsi, dans la zone de constructibilité unique nous proposons la réalisation d'un bâtiment pouvant atteindre 92,03 NGF sur 30 % de l'emprise, ce qui correspond à l'emprise et à la hauteur du bâtiment signal - composé de 17 niveaux sur un rez-de-chaussée commercial -initialement prévu. L'implantation de ce signal sera déterminée avec les services de la ville pour proposer un projet urbain ambitieux et qualitatif dans le même esprit que la consultation.

L'ensemble de ces propositions d'adaptations permet de garantir la qualité des logements proposés, tout en maintenant la constructibilité initiale de 22000m^2, sans l'augmenter.

Une réunion s'est tenue avec le service urbanisme de la ville de Créteil le 24 mars, au cours de laquelle ont été présentées et discutées nos demandes d'adaptation du PLU indispensables au projet immobilier.

En espérant que nos demandes puissent recevoir une suite favorable, mes services restent à votre disposition pour échanger sur ces sollicitations.

1.3.3.1. Avis du GPSEA :

1.3.4. Observation N°4 du registre papier de la mairie de Créteil

Sophie GRIMAUD de la SGP a écrit :

Nous faisons suite au courrier adressé par le directeur adjoint juridique de la SGP le 7 avril 2023 portant sur une proposition d'évolution du secteur plan de masse 17. Nous avons présenté ce jour au commissaire enquêteur des détails sur ces propositions et nous avons déposé en annexe :

1) L'actuel secteur de plan masse 17 (en vigueur) ;
2) Notre proposition de modification ;
3) Un schéma expliquant le déplacement du bâtiment signal

② Proposition de Modification

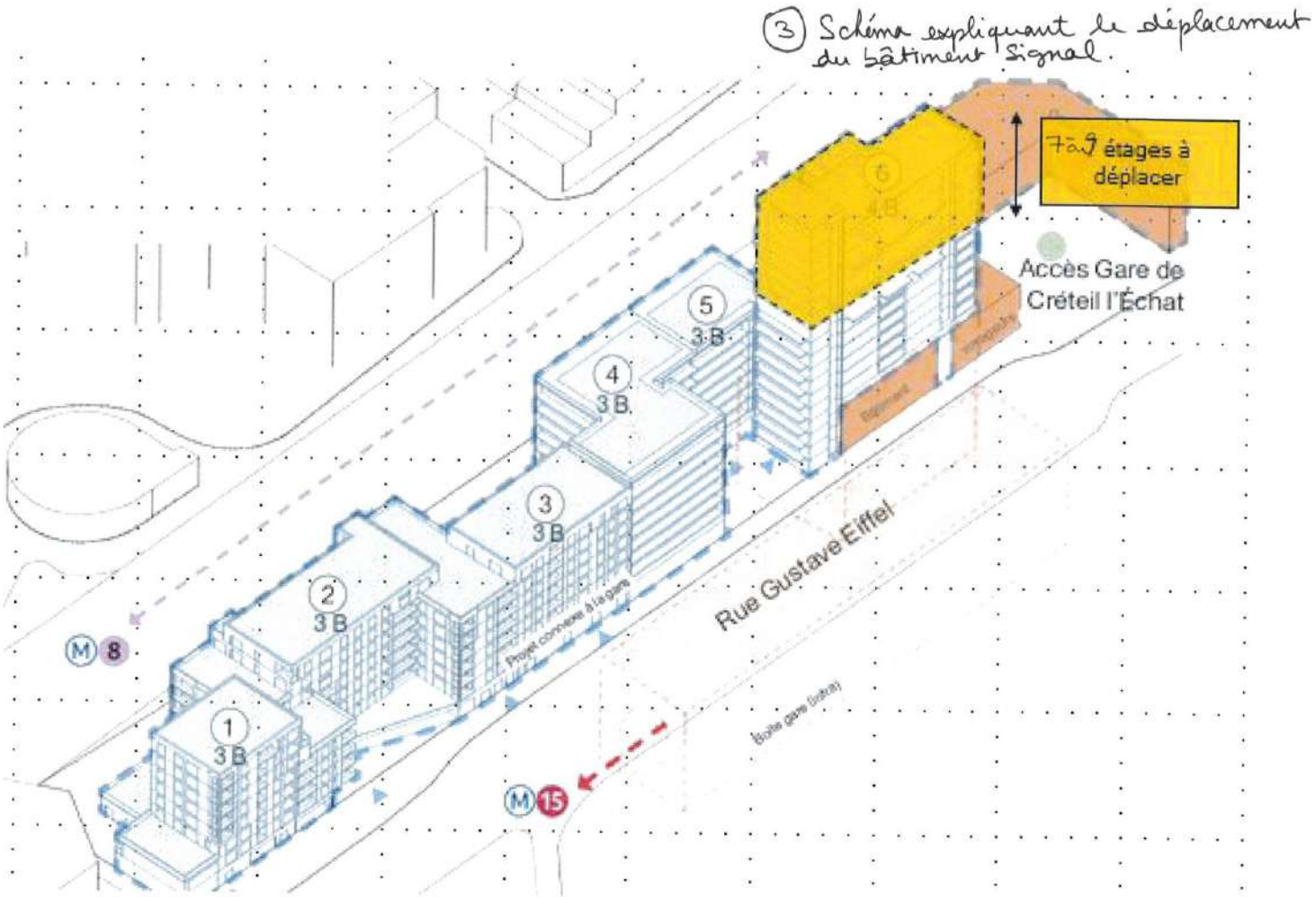
GARE DE CRETEIL L'ECHAT

Secteur de plan masse n°17

Echelle : 1/1000é

Zone: UAa

Hauteurs plafonds autorisées en cotes NGF (cotes altimétriquse données à titre indicatif (modifiable selon relevés de géomètre))	
GARE	
Habitations [redacted] Commerces et activités de service	R+7 - 66.03 NGF
	R+7 - 66.03 NGF Et Constructions possibles à 92.03 NGF sur 30% de l'emprise (signal architectural)
	LIMITE DE SECTEUR DE PLAN MASSE ZONE CONSTRUCTIBLE EN INFRASTRUCTURE



1.3.4.1. Avis du GPSEA :

1.3.5. Courriel N°1 du registre électronique

, Mme PLANES a écrit :

Je vous envoie ma contribution en pièce jointe.

Je vous ai rencontré le samedi 25 mars et je vous ai remis ma contribution écrite mais qui comporte quelques erreurs.

C'est pourquoi, je souhaiterais ne transmettre que cette contribution en pièce jointe

Pièce jointe :

Deux thèmes me portent à cœur et je me dois de vous les signaler.

1e Thème : vacance des logements à Créteil

On apprend à la lecture du rapport de la Mission Régionale d'Autorité environnementale que "le nombre de logements vacants a fortement progressé à Créteil depuis 2008 (+665 unités)".

Questions :

- Quel est le nombre de logements vacants aujourd'hui à Créteil ?

La ville, le GPSEA ou la métropole pourraient-ils faire une enquête auprès des propriétaires sous forme de questionnaire pour connaître la raison de la vacance des logements et depuis quand ils sont vides ?

- Pourquoi continuer à construire et dévorer tant d'espaces alors qu'il y a tellement de logements vides ?
- Par ailleurs, le nombre d'élèves en école maternelle et primaire a diminué de 1090 élèves entre 2010 et 2022. Comment la ville analyse-t-elle ces chiffres ? Les familles avec enfants auraient elles tendance à quitter Créteil ?

2d Thème : compenser la densification de l'Echat en augmentant les espaces verts

Au total, 1900 logements seront construits à l'Echat dans un contexte de nuisances intenses.

Le triangle de l'Echat, qui devait se limiter à 1000 habitants atteindrait finalement les 1400 habitants. Cette zone, d'environ 9 hectares, enclavée entre l'A86 et la RD19 sera la source d'importantes nuisances sonores routières et de pollution de l'air. Les habitants subiront aussi les vibrations du métro ainsi que le bruit des hélicoptères de Mondor.

Les habitants seront aussi mis à l'épreuve des canicules sur ce site qui se transformera en îlot de chaleur difficilement supportable.

Compte tenu de l'augmentation des habitants dans ce secteur très carencé en espaces verts, soit moins de 5 m² d'espace vert par habitant, il paraît essentiel que cela soit compensé pour un mieux-vivre par la création d'un espace vert.

Ainsi demandons-nous que la ville de Créteil transforme le 32 rue de Mesly (cf plan de masse n°15 du PLU) occupé actuellement par les services des parcs et jardins, non pas en un énième programme immobilier, mais en espace vert en agrandissant le parc Dupeyroux.

Ce poumon vert, situé à moins d'un kilomètre, permettra aux habitants de l'Echat de remédier un peu au manque d'espace vert de leur quartier en leur offrant calme et possibilité de se ressourcer.

Cette compensation en espace vert est nécessaire et indispensable pour les habitants de l'Echat et pour toute la population de Créteil.

1.3.5.1. Avis du GPSEA :

1.3.6. Courriel N°2 du registre électronique

Un anonyme a écrit une contribution illisible qui semble totalement hors sujet.

1.3.6.1. Avis du GPSEA :

1.3.7. Courriel N°3 du registre électronique

Mme Barbara MOCCETTI a déposé une contribution hors sujet avec la présente enquête.

1.3.7.1. Avis du GPSEA :

1.3.8. Courriel N°4 du registre électronique

M. Philippe UNGERE pour l'association « Partage ta rue 94 » a écrit ;

Objet : Mobilité et stationnement.

Notre association est très inquiète des conditions d'accès à la future gare Créteil l'Echat qui deviendra un nœud du réseau et qui est donc amenée à connaitre une évolution importante du trafic. Actuellement l'accès à la station de l'Echat est très rébarbatif pour les piétons (trottoirs étroits et en dévers, traversées peu protégées) et plus encore pour les cyclistes (suppression des pistes cyclables et du parking vélos au début du chantier GPE il y a 5 ans). Les usagers du métro qui y viennent à vélo utilisent préférentiellement la station de Maisons Alfort Juillottes, dont les 80 places de parking vélos sont bien occupées. Cette situation est le résultat d'une politique très peu favorable aux vélos et aux piétons dans le quartier depuis le début du chantier de la gare GPE Créteil l'Echat. Par exemple l'une des rares pistes cyclables du quartier (rue Gustave Eiffel) a été convertie en parking auto gratuit. Les piétons ne sont guère mieux lotis avec de multiples obstacles sur les trottoirs et des traversées mal protégées des 2x2 voies du quartier (D19, rue Gustave Eiffel, avenue Ch de Gaulle). Il nous semble très important que la Ville de Créteil prenne davantage en compte la circulation protégée des piétons et des vélos dans son plan d'urbanisme, afin que ces modes soient effectivement prioritaires dans les réalisations à venir. L'objectif d'un réseau

continu de pistes cyclables séparées de la circulation générale doit être affirmé. Notre association appuie fortement la recommandation de l'Agence de l'Environnement "établir une stratégie de mobilité afin de restreindre le trafic automobile et favoriser l'usage des mobilités alternatives dans le quartier de L'Échat, préciser les parts modales attendues et prévoir des places de stationnement vélos en conséquence ainsi qu'un réseau de voies piétonnes et cyclables assurant les déplacements quotidiens ;".

1.3.8.1. Avis du GPSEA :

1.3.9. Courriel N°5 du registre électronique

Mme Brigitte LAUDE a déposé la contribution suivante pour le groupe EELV de Créteil :

Le groupe local EELV Créteil souhaite apporter sa contribution à l'enquête publique sur le projet de modification du Plan local d'urbanisme.

Le projet d'aménagement du triangle de l'Échat ne nous paraît toujours pas un projet soutenable à plusieurs titres, même dans sa version modifiée.

Nous avons la conviction qu'une gestion raisonnable de l'urbanisme doit tenir compte de la santé physique et mentale des futurs habitant.e.s ainsi que de la situation et de l'évolution des conditions environnementales. Les politiques publiques doivent assurer aux habitants de la ville des conditions d'existence décente dans un cadre protecteur.

Chaque jour l'urgence sociale et climatique se rappelle à nous, au fil des rapports du GIEC, les alertes des ONG ou d'associations comme Dernière Rénovation.

Comment peut-on encore, en 2023, à Créteil, promouvoir un urbanisme qui ne tient pas compte de l'augmentation de la fréquence des épisodes climatiques extrêmes (pics de chaleurs et épisodes pluvieux intenses), et des altérations de la santé engendrées par les multiples types de pollution, des risques inhérents à la diminution des espaces verts et à l'augmentation des gaz à effet de serre ?

Nos remarques portent **en premier lieu sur l'environnement** dans le quartier de l'Échat.

Il est connu et documenté que l'artificialisation des sols diminue la résilience face aux épisodes de chaleur et aux inondations.

Lors des canicules, le triangle de l'Échat et les alentours de la gare seront des îlots de chaleur difficilement supportables. L'artificialisation des terrains ne permettra pas la pénétration de l'eau dans les sols. La végétalisation et notamment la présence d'arbres en nombre permet de remédier en partie à cette situation.

Or à Créteil nous avons le sentiment que de nombreux arbres sont abattus. Si l'abatage des arbres malades est parfois indispensable, nous souhaiterions connaître le nombre et la cartographie des arbres abattus ainsi que les mécanismes de compensations mis en place par la ville.

Limiter les surfaces d'artificialisation des sols, préserver les espaces verts existants et en créer davantage permettront de lutter contre ces phénomènes et de préserver une

biodiversité déjà mise à mal.

Nous ne considérons pas acceptable de construire encore dans un **quartier au cœur d'un nœud routier où la qualité de l'air est alarmante.**

Le triangle de l'Échat est au cœur d'un échangeur routier entre l'A86 et la RD 19. Rien que sur la A86, ce sont **100 000 véhicules par jour** qui circulent. Est-ce un service rendu à la population de proposer des logements, une école et une crèche dans ce contexte ?

Pour rappel, en France, la pollution de l'air extérieur engendre **48 000 décès prématurés par an** (étude « santé publique France >*) soit 9 % de la mortalité en France et une perte d'espérance de vie à 30 ans pouvant dépasser 2 ans.(*https://www.écologie.gouv.fr.pollution-lair-oriaines-sit...)*

Nous proposons que cette zone critique soit dévolue à d'autres usages que la création de logements, au profit d'une occupation intermittente, locaux d'activité ou tiers lieux participatifs par exemple.

Par ailleurs nous pensons qu'il serait utile d'installer des panneaux informant en temps réel du degré de pollution de l'air afin notamment de renforcer la vigilance des personnes exposées à risque et de préserver au mieux les enfants.

Ce quartier est pris dans un **maillage routier qui entraîne des nuisances sonores.**

Bien souvent les nuisances sonores sont passées "sous silence". A Créteil, le volume sonore dépasse les 68 décibels réglementaires, les recommandations de l'Organisation Mondiale de la Santé sont de 53 décibels maximum.

Les cartes de bruit Parif indiquent des valeurs jusqu'à **70-75 décibels** à Créteil, niveau sonore qui altère durablement la santé. Il est estimé que 8 mois de vie en bonne santé sont perdus à cause du bruit routier à Créteil.

Nous souhaitons que la ville élabore un plan de prévention de la pollution sonore. Les murs antibruits ne suffisent pas. Les enrobés phoniques parfois présentés comme une solution n'en constituent pas une : l'usure rend leur remplacement nécessaire au bout de 6 ans maximum.

Nous ne voyons qu'une solution de bon sens et de courage politique pour lutter contre le bruit et la pollution : **la réduction des vitesses autorisées.** Elle permettrait de surcroit d'effectuer de substantielles économies de carburant et de diminuer l'accidentologie.

Dans un deuxième temps, nous appelons à **reconsidérer les mobilités urbaines.**

Dans une ville dédiée au tout voiture, nous souhaitons que des alternatives solides à l'usage de l'automobile soient mises en place avec vigueur.

Le projet actuel ne favorise pas les mobilités alternatives et ne donne pas de place aux piétons et vélos.

En l'état, il ne fera que renforcer l'usage de l'automobile et donc la pollution de l'air et les nuisances sonores.

Nous proposons que le PLU présente un plan des voies piétonnes et des pistes cyclables. Trop souvent à Créteil les aménagements cyclables se font sur les trottoirs, entraînant inconfort mutuel et conflit d'usages.

Nous demandons aussi l'installation de stationnements vélo sécurisés et en nombre afin de promouvoir l'usage de la bicyclette. Comme rappelé par le FUB, le manque d'infrastructures cyclables et de stationnements sécurisés constituent les 2 principaux freins à l'usage du vélo.

Nous souhaitons également que le plan prévoit une intermodalité entre les différents types de déplacement pour réduire l'usage des véhicules individuels et les nuisances

liées à « l'autosolisme ».

Dans un troisième temps, **nous remettons en cause l'utilité de la construction de nouveaux bâtiments.** Au vu du **nombre de logements vacants sur Créteil, est-ce bien nécessaire** ? L'autorité environnementale note dans son rapport (page 12/21) que la ville disposait en 2019 de 1629 logements vacants et que leur nombre a très fortement augmenté dans les 11 dernières années (+665 unités).

Nous avons la conviction que la rénovation des bâtiments existants à la construction de nouveaux est une alternative plus soutenable.

L'isolation des logements est l'une des mesures les plus efficaces pour augmenter le confort des habitants, diminuer leurs dépenses d'énergie et l'émission des gaz à effet de serre.

Nous proposons que la ville établisse et rendre public un diagnostic de l'état d'isolation des bâtiments existants. Isoler les habitats sociaux et favoriser la rénovation de l'ensemble des habitations est du point de vue de l'intérêt public, bien plus intéressant que la construction d'un énième projet de promoteur qui aggraverait encore l'artificialisation des sols.

Nous demandons a *minima* à la Ville et aux promoteurs du projet de respecter les recommandations proposées par l'Autorité environnementale dans son rapport et dont nous rappelons la synthèse ci- dessous :

- Traiter au sein du rapport environnemental, l'ensemble des composantes du projet de modification du PLU, au-delà du seul secteur de plan masse n°21 ;
- Approfondir l'état initial et l'analyse des incidences pour les enjeux forts (enjeux sanitaires, paysager, adaptation au changement climatique) afin de proposer des mesures ERC adaptées dans le champ de compétence du PLU ;
- Doter le dispositif de suivi de valeurs cibles ;
- Justifier les évolutions du PLU permettant la localisation et les caractéristiques du projet immobilier au regard notamment des enjeux environnementaux et sanitaires du secteur concerné ainsi que du nombre de logements vacants en forte progression dans la commune
- Revoir le projet de modification du PLU afin de ne pas permettre l'implantation des habitations en bordure des avenues Bernard Halpern et du Général de Gaulle qui exposerait de nouvelles populations à des pollutions sonores et atmosphériques induisant des risques sanitaires, sauf à mettre en place au préalable des mesures de réduction des nuisances à la source ;
- Établir une stratégie de mobilité afin de restreindre le trafic automobile et favoriser l'usage des mobilités alternatives dans le quartier de l'Échat, préciser les parts modales attendues et prévoir des places de stationnement vélos en conséquence ainsi qu'un réseau de voies piétonnes et cyclables assurant les déplacements quotidiens ;
- Évaluer le volume des émissions de gaz à effet de serre susceptibles d'être générées par les projets permis par la modification du PLU et de définir en conséquence des dispositions permettant de les éviter, de les réduire, voire, à défaut, les compenser, dans le champ de compétence du PLU, en complément des mesures propres aux futures opérations d'aménagement et permettant de les encadrer.

Nous espérons que les remarques présentées ci-dessus participeront à la réflexion et aux prises de décisions concernant ce projet.

1.3.9.1. Avis du GPSEA :

1.3.10. Courriel N°6 du registre électronique

Mme Sylvie ANE a écrit :

Objet : De l'inadéquation du projet de modification du PLU au regard des enjeux sanitaires et climatiques

Je souhaite attirer votre attention sur les recommandations de la MRAe qui relèvent les problèmes majeurs posés par ce projet de modification du PLU qui permettrait notamment la création de logements. Les pollutions (air et bruits) vont altérer la santé des futurs habitant.e.s. C'est largement documenté dans le rapport et dans les études de recherche clinique médicales en général. En outre, le projet ne tient aucun compte des enjeux actuels environnementaux et de l'évolution du climat. Pas de lutte véritable contre les îlots de chaleur, pas de places données aux piétons et au vélo, pas de préservation de la biodiversité. Et surtout, il n'existe pas d'utilité réelle du projet au vue du nombre de logements vacants sur Créteil. Alors pourquoi donner suite à ce projet qui relève d'un modèle ancien et obsolète d'organisation de l'urbanisme ? J'espère contribuer à la réflexion que nécessite ce projet majeur qui engage la ville pour les 30 ans à venir.

(Elle a joint à son observation l'avis de la MRAE qui figure dans le dossier)

1.3.10.1. Avis du GPSEA :

1.3.11. Courriel N°7 du registre électronique

Mme Elise FISHER a écrit :

Objet : Pour le projet de modification du PLU

L'investissement dans l'amélioration des logements actuels vaudrait mieux que la construction de nouveaux dans un quartier pollué

1.3.11.1. Avis du GPSEA :

1.3.12. Courriel N°8 du registre électronique

Mme Agathe FISHER a écrit :

Objet : Le PLU plutôt pour améliorer la qualité de vie à Créteil.

Créteil a besoin de plus d'espaces verts, de plus de voies pour les piétons et les vélos, pas de plus de logements qui ne seront pas agréables à habiter : chaleur, bruits, pollutions, ...

1.3.12.1. Avis du GPSEA :

1.3.13. Courriel N°9 du registre électronique

M. Michel DEMAREST a écrit :

Objet : Modification du PLU ville de Créteil.

Je suis tout à fait opposé à cette modification car j'estime que l'on ne peut plus continuer à exposer les populations à la pollution de l'air et à la pollution sonore. Il faut arrêter ces concentrations de personnes dans des espaces ultra pollués par une surexposition à la circulation automobile. De l'air, de l'air, de l'air ! Laissez-nous respirer. ...

1.3.13.1. Avis du GPSEA :

1.3.14. Courriel N°10 du registre électronique

Marc POMMIER a écrit :

Objet : Projet de modification PLU - plateforme logistique GHU APHP-HUHM.

Veuillez trouver en PJ la contribution du GHU APHP. HUHM. Meilleures salutations,

Marc POMMIER

Directeur des Investissements et de la Maintenance, GHU APHP. HUHM.

Hôpitaux Henri MONDOR

CONTRIBUTION A L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le 13 avril 2023

A l'attention de M. le Commissaire Enquêteur

Le Groupe Hospitalier Universitaire Assistance publique-Hôpitaux de Paris Hôpitaux Universitaires Henri MONDOR (GHU AP-HP. HUHM), lauréat de l'appel d'offres européen, porte un projet de développement d'une plateforme logistique destinée à renforcer la réponse opérationnelle européenne pour réagir aux urgences sanitaires et incidents CBRN (chimiques, biologiques, radiologiques et nucléaires).

Ce projet, qui s'implanterait sur un foncier appartenant à l'AP-HP (voir plan d'implantation joint, parcelle BC 337), a l'avantage d'une position stratégique

étroitement liée à l'hôpital Henri Mondor, hôpital choisit pour sa situation privilégiée en ile de France du fait du maillage routier et aéroportuaire proche, et pour son expertise déjà en place sur les situations de crises via le SAMU 94.

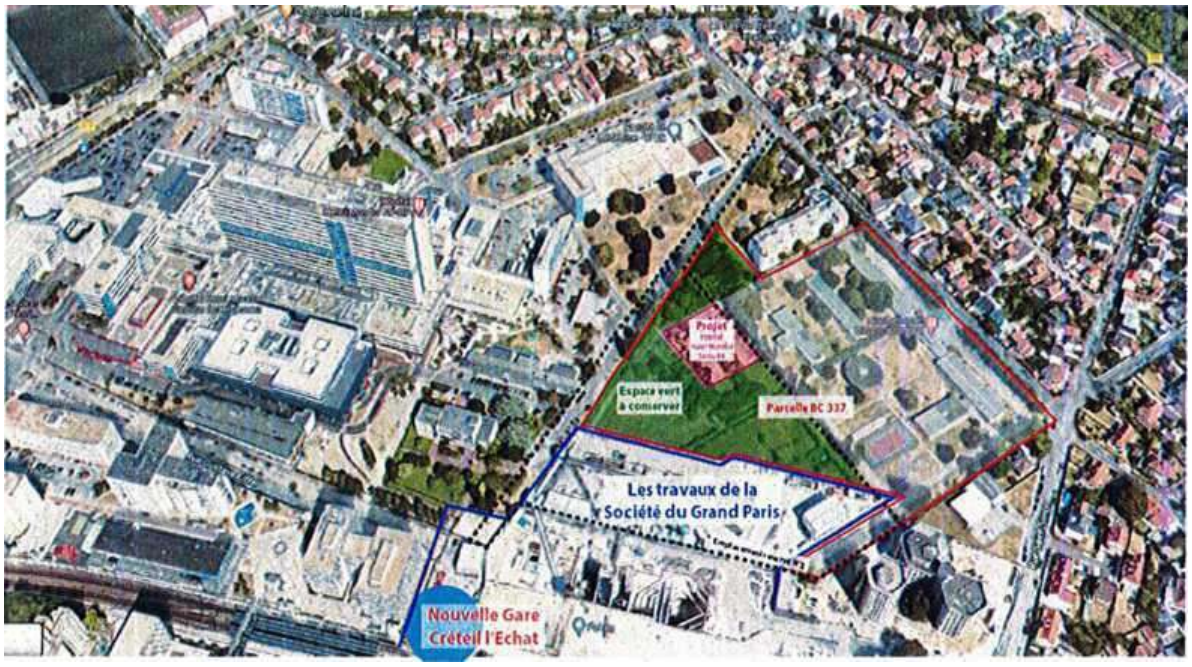
Ce terrain est situé en zone UCc. Il s'agit d'une zone couvrant essentiellement le secteur du centre hospitalier de l'hôpital Henri-Mondor, occupé par des constructions relativement hautes. Dans ce secteur, sont autorisées les constructions à usage d'activités ou d'entrepôts dont l'ensemble occuperait une surface de plancher de moins de 2 000 m^2. Le projet, d'une surface d'environ 600 m^2, avec possibilité d'évolution dans la limite d'autorisation, entrerait dans ce cadre. Dans le cadre des études de développement du projet, les services de l'AP-HP ont pris connaissance du projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Créteil.

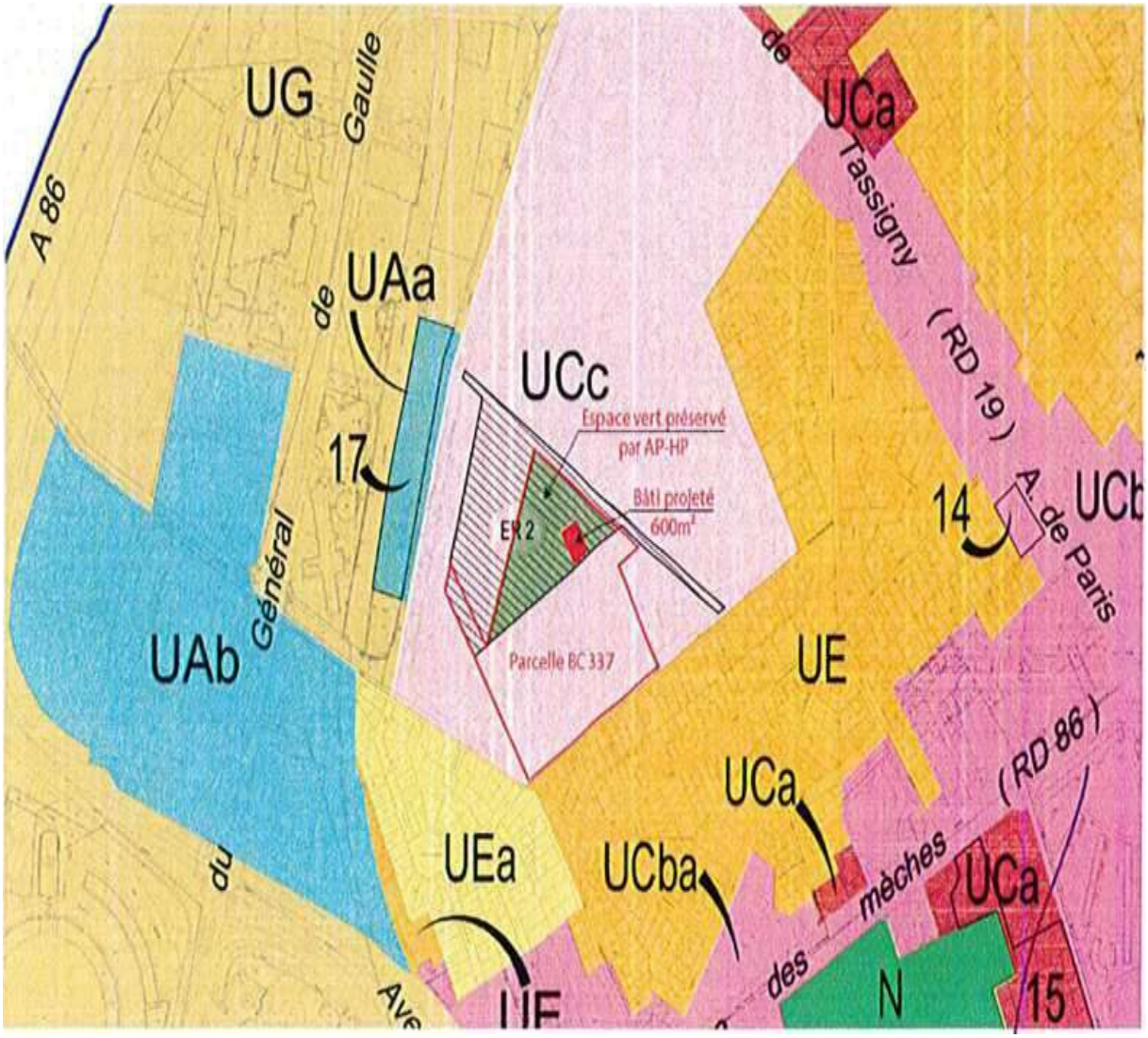
Nous avons bien noté que la procédure de modification est engagée en vue de la réalisation de quatre objectifs, précisés dans la Notice de présentation du projet de modification, à savoir l'aménagement de l'îlot Jacquard, la modification/création de deux secteurs de plan masse (Gare de Créteil L'Echat/îlot Jacquard), la préservation du tissu pavillonnaire de la zone des rues de Bellevue et de la Pomme, et la mise à jour des plans d'alignement de la rue Juliette Savar.

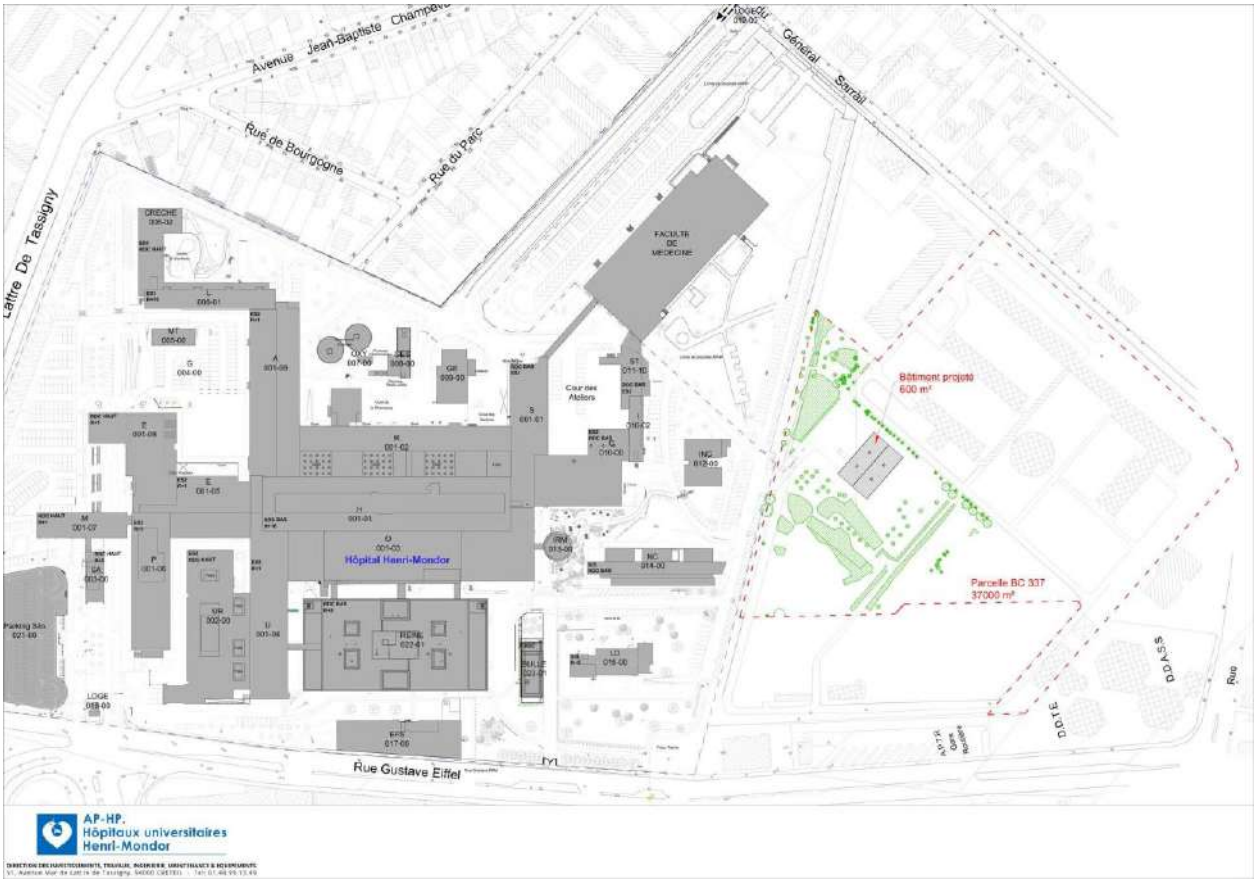
Nous souhaitons partager nos observations sur les dispositions réglementaires s'appliquant à la parcelle identifiée pour l'installation du projet.

Le terrain fait l'objet d'un emplacement réservé n°2, à destination de « Circulations, stationnements et espaces verts ». Le règlement précise : « Cet emplacement est situé dans l'emprise foncière de l'Hôpital de Jour. Il a été retenu dans le but de préparer la maîtrise publique communale de ces espaces urbains, afin de permettre un désenclavement du quartier, en même temps qu'un réinvestissement public d'une partie des espaces verts. » Le projet de plateforme n'occupera que 10% de la parcelle BC337 et ne contrarie pas l'emplacement réservé sur la moitié de la zone. Afin d'accompagner et de permettre la réalisation du projet de plateforme logistique sur ce terrain, nous souhaitons que la commune lève partiellement cet emplacement au profit du projet.

Vous remerciant vivement de l'attention que vous porterez à cette demande, je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en l'assurance de notre considération distinguée.


Projet
Espace vert à conserver
Parcelle BC 337
Les travaux de la Société du Grand Paris
Nouvelle Gare Créteil l'Echat


UG
Gaulle
A 86
de
UAa
17
UCc
Espace vert préservé par AP-HP
Bâti projeté 600m²
EP2
Parcelle BC 337
de
UCa
Tassigny
(RD 19)
14
A. de Paris
UCb
UAb
Général
UE
UCa
(RD 86)
UEa
UCba
mèches
UCa
du
des
N
15



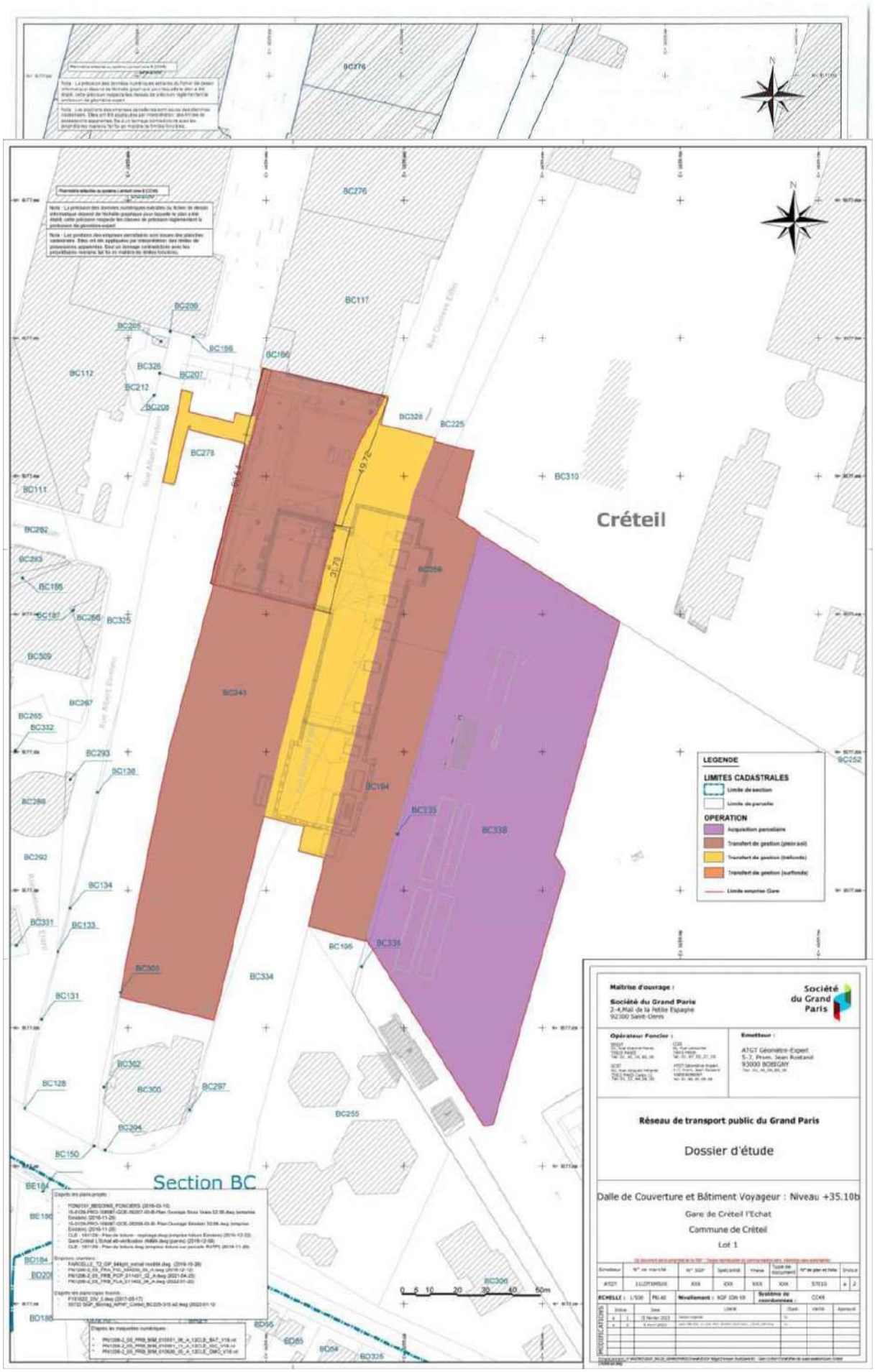
1.3.14.1. Avis du GPSEA :

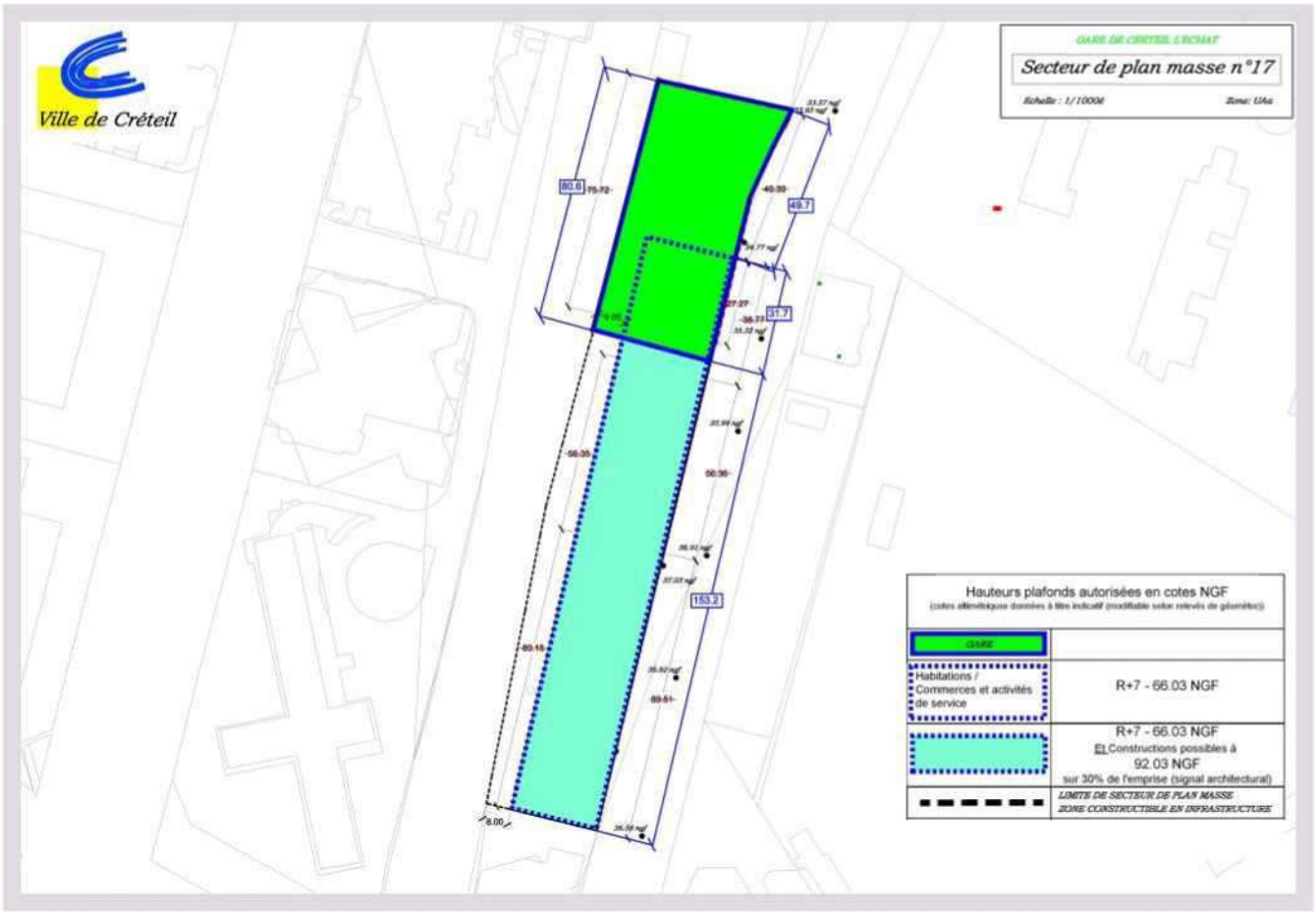
1.3.15. Courriel N°11 du registre électronique

Mme Sophie GRIMAUD de la Société du Grand Paris a écrit :

OBJET : : PROJET DE MODIFICATION DU PLU - CONTRIBUTION DE LA SOCIETE DU GRAND PARIS.

En complément de la version papier qui vous a été adressée la semaine dernière, vous trouverez en pièces jointes, la contribution de la Société du Grand Paris et les annexes associées.


Créteil
Section BC
LEGENDE
LIMITES CADASTRALES
Limite de section
Limite de parcelle
OPERATION
Acquisition parcellaire
Transfert de gestion (plein axe)
Transfert de gestion (talonde)
Transfert de gestion (surfonde)
Limite emprise Gare
Maîtrise d'ouvrage :
Société du Grand Paris
2-4 Mail de la Petite Espagne
93200 Saint-Denis
Société du Grand Paris
Opérateur Foncier :
Emetteur :
ATGT Géomètre-Expert
5-7, Prom. Jean Rostand
93000 BOBIGNY
Réseau de transport public du Grand Paris
Dossier d'étude
Dalle de Couverture et Bâtiment Voyageur : Niveau +35.10b
Gare de Créteil l'Echat
Commune de Créteil
Lot 1
ECHELLE : 1/500
PEc40
Nivellement : NGF IGN 69
Système de coordonnées :
CC49



1.3.15.1. Avis du GPSEA :

1.4. Questions complémentaires du commissaire enquêteur

1.4.1. Question complémentaire N°1

S'agissant du secteur plan de masse N°21, il est indiqué dans le dossier mis à l'enquête :

« Le projet prévoit l'implantation d'un programme mixte (bureaux, commerces et logements) sur un terrain d'assiette de 9 490 m² et la réalisation d'un parking souterrain dédié aux employés des bureaux, des commerces ainsi qu'aux habitants des logements.

Le porteur de projet prévoit la réalisation d'un programme immobilier mixte comprenant une partie « tour » dédiée aux logements sur environ 7 200 m² et une partie socle, appelée « patio » avec environ 8 500 m² de bureaux et environ 1 000 m² de

commerces. Ces enveloppes sont à titre indicatif, elles peuvent évoluer au fil de l'avancée du projet en fonction des options retenues.

Pour un signal fort, l'immeuble d'habitation sera en forme de prisme carrée droit et s'élèvera en direction du ciel. C'est grâce au jeu des terrasses, qui habilleront le bâtiment dans toute sa hauteur, qu'apparaîtra un effet de torsion. Chacun des appartements disposera d'une grande terrasse végétalisée, conférant à la tour l'aspect d'arbre ».
Toujours d'après le plan de masse il est indiqué que la tour envisagée, appelée dans les dépliants diffusés par la commune « L'arbre de vie » (Cf. dépliant joint **en pièce 12**) aurait une hauteur de 107,50 mètres.
Comment envisagez-vous de l'intégrer visuellement dans son environnement compte tenu de sa très grande hauteur par rapport aux bâtiments situés dans sa proximité ?

1.4.1.1. Avis du GPSEA :

1.4.2. Question complémentaire N°2

S'agissant également de cette tour « L'arbre de vie », il est prévu que chacun des appartements disposera d'une terrasse végétalisée.

Or il est parfois apparu que les arbres de telles terrasses situées dans des tours présentaient des difficultés pour se développer et que par ailleurs la prolifération des insectes attirés par ces arbres pouvaient être une gêne pour les habitants de ces appartements végétalisés.

Quelles dispositions comptez-vous prendre pour faire face à ces deux problèmes ?

1.4.2.1. Avis du GPSEA :

1.4.3. Question complémentaire N°3

Il est envisagé de compléter l'article UA12 : stationnement par la phrase suivante : « *Dans le secteur de plan de masse n°17, il ne sera pas exigé de places de stationnement pour les activités commerciales situées dans la Gare du Grand Paris Express* ».

Comment comptez-vous alors maintenir une bonne fréquentation des commerces de ce secteur de plan masse 17 si les offres de stationnement ne sont pas suffisantes ?

1.4.3.1. Avis du GPSEA :