

PLAN LOCAL D'URBANISME



Notice de Présentation du projet de Modification

Plan Local d'Urbanisme de Créteil:

approuvé par délibération du Conseil Municipal n°2004.7/2.015 du 04/10/2004,
révisé par délibération du Conseil Municipal n°2007.2-2.003 du 26/03/2007,
modifié par délibération du Conseil Municipal n° 2008-1-2.002 du 04/02/2008,
mis à jour par arrêté du Maire n° 1295 du 26/03/2008,
modifié par délibération du Conseil Municipal n° D2009.1-2.001 du 02/02/2009,
modifié par délibération du Conseil Municipal n°D2010.6-2.043 du 06/12/2010,
modifié par délibérations du Conseil Municipal n°D2012.2-2.002, n°D2012.2-2.003 du 26/03/2012,
modifié par délibération du Conseil Municipal n°D2013.5-2.023 du 08/12/2013,
révisé par délibération du Conseil Municipal n°D2013.5-2.024 du 08/12/2013,
modifié par délibération du Conseil Municipal n°D2014-9-2.043 du 08/12/2014,
modifié par délibération du Conseil Municipal n°D2015-4-2-021 du 29/06/2015,
modifié par délibération du Conseil de Territoire n° CT2017.4/061-1 du 21/06/2017,
modifié par délibération du Conseil de Territoire n° CT2017.4/061-2 du 21/06/2017,
mis à jour par arrêté du Président de l'Etablissement public territorial n°AP2018-019 du 04/09/2018,
modifié par délibération du Conseil de Territoire n°CT2018.5/098-2 du 26/09/2018,
mis à jour par arrêté du Président de l'Etablissement public territorial n°AP2018-021 du 28/09/2018,
modifié par délibération du Conseil de Territoire n° CT2019.3/075-1 du 19/06/2019,
mis à jour par arrêté du Président de l'Etablissement public territorial n°AP2019-043 du 05/12/2019,
modifié par délibération du Conseil de Territoire n° CT2020.5/080-1 du 02/12/2020,
modifié par délibération du Conseil de Territoire n° CT2022.5/084 du 14/12/2022,
modifié par délibération du Conseil Territorial n° CT2023.3/050 du 21/06/2023.



SOMMAIRE

1^{ère} partie : Le cadre réglementaire	3
1.1 : <u>L'historique du Plan Local d'Urbanisme en vigueur</u>	3
1.2 : <u>Le cadre législatif de la procédure de modification</u>	4
1.3 : <u>Les objectifs assignés à cette modification du P.L.U.</u>	5
2^{ème} partie : Les objectifs et dispositions retenus	6
2.1 : <u>Les modifications apportées au plan de zonage</u>	6
2.2 : <u>Les modifications apportées au règlement</u>	12
2.2.1 : <u>Les modifications apportées aux définitions</u>	12
2.2.2 : <u>Les modifications apportées au règlement de la zone UA</u>	13
2.2.3 : <u>Les modifications apportées au règlement de la zone UB, UC, UD et UG</u>	17
2.2.4 : <u>Les modifications apportées au règlement de la zone UL</u>	18
2.3 : <u>Les modifications apportées aux secteurs de plan masse</u>	19

1^{ère} PARTIE : LE CADRE RÉGLEMENTAIRE

1.1 : L'historique du Plan Local d'Urbanisme en vigueur

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé le 4 octobre 2004 par délibération du Conseil Municipal de Créteil, puis :

- révisé par délibération du Conseil Municipal n°2007.2-2.003 du 26/03/2007,
- modifié par délibération du Conseil Municipal n°2008-1-2.002 du 04/02/2008,
- mis à jour par arrêté du Maire n°1295 du 26/03/2008,
- modifié par délibération du Conseil Municipal n° D2009.1-2.001 du 02/02/2009,
- modifié par délibération du Conseil Municipal n°D2010.6-2.043 du 06/12/2010,
- modifié par délibérations du Conseil Municipal n°D2012.2-2.002, n°D2012.2-2.003 du 26/03/2012,
- modifié par délibération du Conseil Municipal n°D2013.5-2.023 du 08/12/2013,
- révisé par délibération du Conseil Municipal n°D2013.5-2.024 du 08/12/2013,
- modifié par délibération du Conseil Municipal n°D2014-9-2.043 du 08/12/2014,
- modifié par délibération du Conseil Municipal n°D2015-4-2-021 du 29/06/2015,
- modifié par délibération du Conseil de Territoire n° CT2017.4/061-1 du 21/06/2017,
- modifié par délibération du Conseil de Territoire n° CT2017.4/061-2 du 21/06/2017,
- mis à jour par arrêté du Président de l'Etablissement public territorial n°AP2018-019 du 04/09/2018,
- modifié par délibération du Conseil de Territoire n°CT2018.5/098-2 du 26/09/2018,
- mis à jour par arrêté du Président de l'Etablissement public territorial n°AP2018-021 du 28/09/2018,
- modifié par délibération du Conseil de Territoire n° CT2019.3/075-1 du 19/06/2019,
- mis à jour par arrêté du Président de l'Etablissement public territorial n°AP2019-043 du 05/12/2019,
- modifié par délibération du Conseil de Territoire n° CT2020.5/080-1 du 02/12/2020,
- modifié par délibération du Conseil de Territoire n° CT2022.5/084 du 14/12/2022,
- modifié par délibération du Conseil Territorial n° CT2023.3/050 du 21/06/2023.

Depuis le 1^{er} janvier 2016, la commune de Créteil a intégré la nouvelle intercommunalité, l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir, GPSEA, compétente en matière de plans locaux d'urbanisme.

L'arrêté du Président de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir n°AP2023-046 du 21 septembre 2023 a lancé la procédure de mise en œuvre de la modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Créteil.

1.2 : Le cadre législatif de la procédure de modification

Le champ d'application de la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme est défini par les articles L.153-41 à L153-44 du Code de l'Urbanisme. Cette procédure peut être mise en œuvre soit pour :

- ✓ majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- ✓ diminuer ces possibilités de construire ;
- ✓ réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

A noter également que la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme peut être mise en œuvre dès lors que la modification envisagée :

- ✓ ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- ✓ ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- ✓ ne comporte pas de graves risques de nuisances ;
- ✓ n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale.

Conformément à l'article L153-37 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification est une procédure unilatérale, sous la responsabilité du Territoire GPSEA et ne fait l'objet d'aucun acte particulier, c'est-à-dire qu'il n'est pas possible de surseoir à statuer aux demandes d'occuper ou d'utiliser le sol au cours de la mise en œuvre de ce type de procédure.

La procédure soumet le projet de modification à notification, avant l'ouverture de l'enquête publique, au Préfet, au Président du Conseil Régional, au Président du Conseil Départemental ainsi qu'aux autres organismes mentionnés aux articles L.132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme.

Enfin, conformément à l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme, la modification du Plan Local d'Urbanisme est soumise à enquête publique.

Le déroulé de la procédure est le suivant :

Étape 1 : Élaboration du dossier de modification du P.L.U., de son évaluation environnementale et de la concertation auprès des habitants

Étape 2 : Transmission du dossier de modification du P.L.U. aux Personnes Publiques Associées

Étape 3 : Saisie du Tribunal Administratif pour la désignation du Commissaire enquêteur

Étape 4 : Arrêté du Territoire GPSEA pour la mise en enquête publique

Étape 5 : Enquête publique organisée selon les dispositions du Code de l'Environnement

Étape 6 : Intégration des modifications validées au sein du dossier de P.L.U.

Étape 7 : Approbation par le Conseil de Territoire de GPSEA du dossier de P.L.U. modifié

Étape 8 : Transmission du dossier de P.L.U. modifié au Préfet pour le rendre exécutoire

1.3 : Les objectifs assignés à cette modification du P.L.U.

La procédure de modification du P.L.U. est engagée en vue de :

- ✓ Permettre la reconversion d'un site dans le quartier l'Échât, sur l'ilot compris entre la rue Saint-Simon, l'avenue du Général de Gaulle et la voie Jacquard, pour accueillir un programme d'environ 216 logements aux typologies variées ainsi que 112 chambres étudiantes et 20 logements temporaires pour le personnel soignant du Centre hospitalier intercommunal de Créteil (CHIC), à travers la modification du règlement de la zone UAb et la création d'un secteur de plan masse.
- ✓ Modifier les secteurs de plan masse avec la création d'un secteur de plan masse sur le site de projet précité.
- ✓ Ajuster certains points règlementaires.

Les différents objectifs assignés à la procédure de modification répondent au cadre réglementaire fixé par l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme dans la mesure où aucun ne porte atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du P.L.U., aucun ne réduit un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et aucun ne comporte de graves risques de nuisances.

Les changements apportés par cette modification du P.L.U. amènent à modifier les pièces suivantes du dossier de P.L.U. :

- ✓ le plan de zonage ;
- ✓ le règlement écrit ;
- ✓ le dossier des secteurs de plan masse.

Dans le texte de chaque document ayant fait l'objet de modifications, les ajustements apportés au document écrit sont signifiés en rouge plein concernant les changements relevant d'ajouts au texte et en rouge barré pour les suppressions.

Le rapport de présentation du P.L.U. n'est quant à lui pas modifié. La notice explicative le complète.

2^{ème} PARTIE : LES OBJECTIFS ET DISPOSITIONS RETENUS

2.1 : Les modifications apportées au plan de zonage

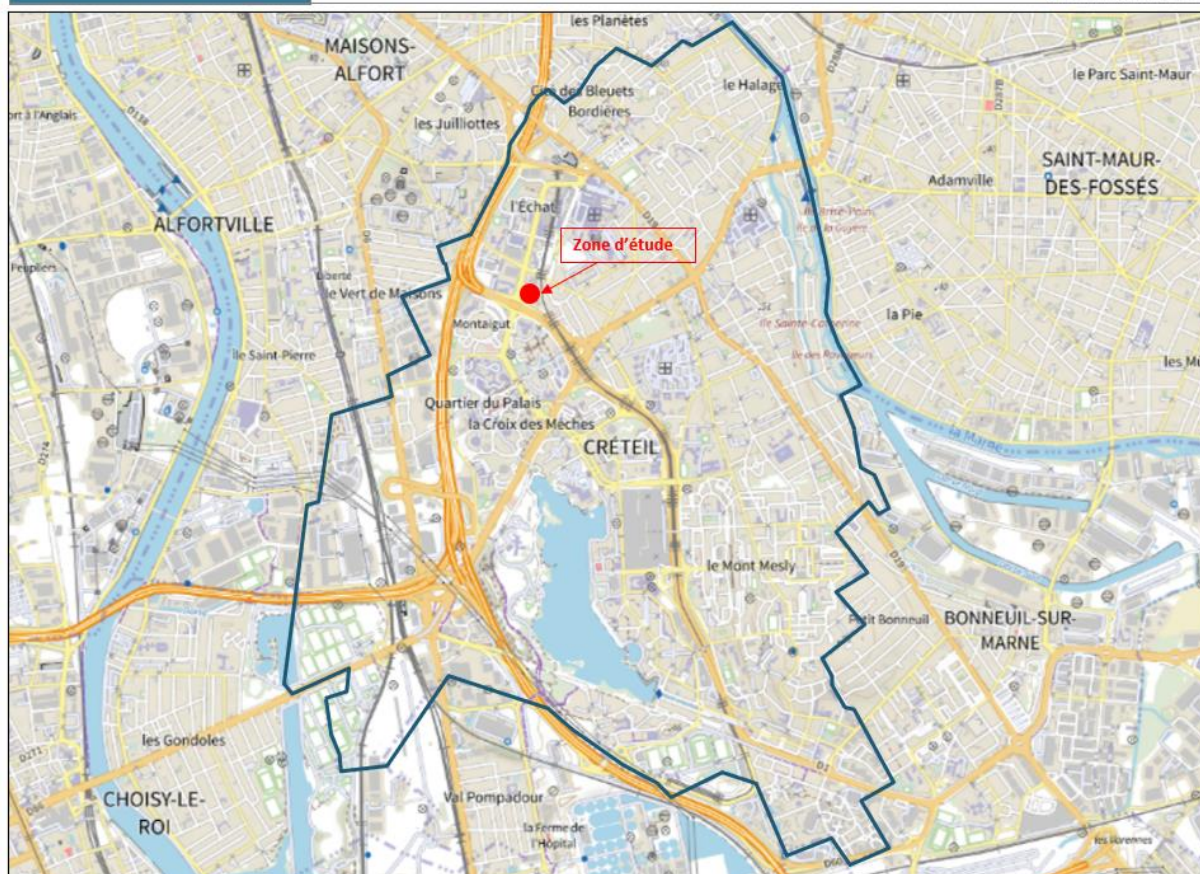
Le zonage fait l'objet d'une modification :

- l'ajout d'un périmètre de secteur de plan masse n°22 intitulé « Saint-Simon / de Gaulle » dans la zone UAb située dans le quartier de l'Échat le long de l'avenue du Général de Gaulle et la voie Jacquard. Ce périmètre correspond au site de projet immobilier situé sur la parcelle BE 533.

Les raisons amenant à la modification

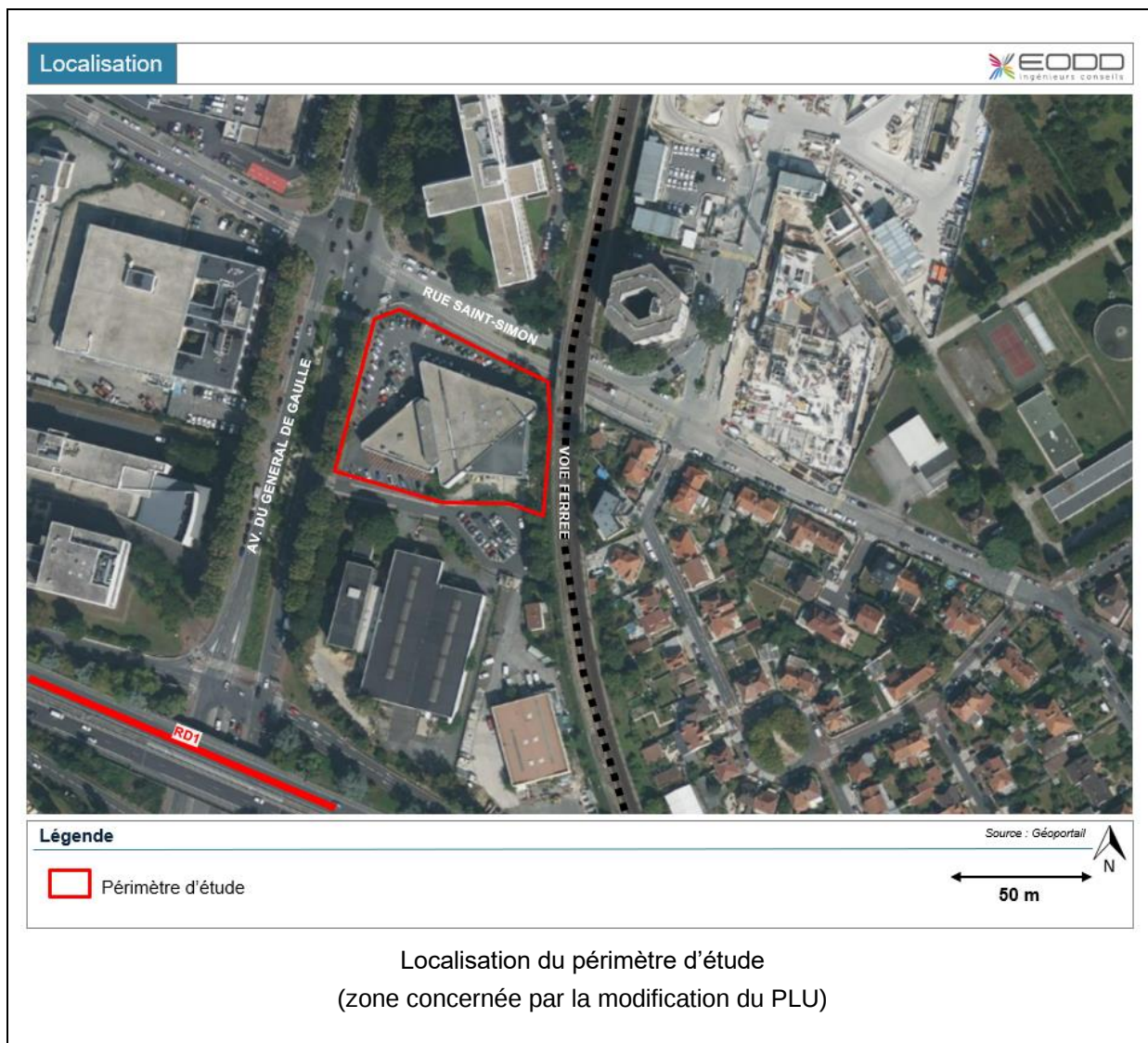
Le site de projet est situé dans le quartier de l'Echat et à proximité de l'hôpital Henri Mondor, de la future gare du Grand Paris et de la ligne 8 du métro. Il est dans la zone UAb du PLU.

Carte de situation 1/50 000



Localisation du site au sein du quartier de l'Échat à Créteil
(source du fond de plan : Géoportail-IGN)

Actuellement, le terrain est occupé par un magasin GIFI, sur une parcelle de 5 591 m². Il est desservi par l'avenue du Général de Gaulle à l'Ouest, la rue Saint-Simon au Nord et la voie Jacquard au Sud. La ligne 8 du métro longe la parcelle sur toute sa limite Est.

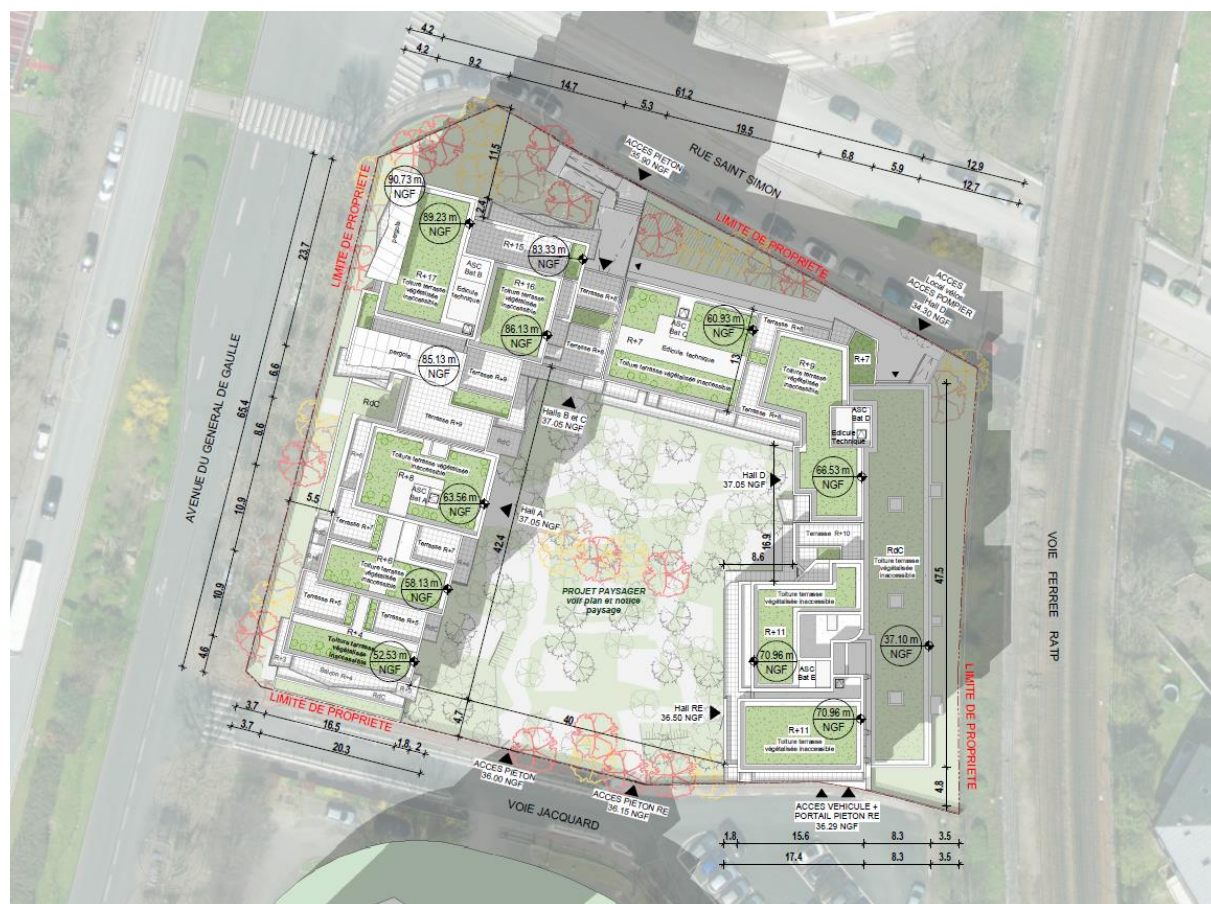


L'actuel bâtiment d'activités sera démoli pour construire un programme d'environ 216 logements libres ainsi que d'une résidence sociale de 112 chambres pour étudiants et de 20 logements pour le personnel soignant du CHIC (Centre Hospitalier Intercommunal de Créteil), pour un total de 17 516 m² SDP, accompagné d'un parking sur deux niveaux de sous-sol.

Afin d'encadrer ce projet sur un terrain d'assiette de 5 591 m², en sus des règles de la zone UA et du secteur UAb qui s'appliquent, il s'agit ici d'instaurer des règles de construction spécifiques à ce secteur (implantation des constructions, emprises, hauteurs, prospects, ...) à travers un secteur de plan masse, outil que la commune utilise régulièrement dans le cadre de son P.L.U.

Le projet, en forme de U ouvert au Sud, dispose les bâtiments autour d'un grand jardin central qui sera composé d'arbustes et d'arbres de hautes tiges, permettant ainsi à une grande majorité des logements de profiter de l'ensoleillement en balcon sur cette scène paysagère au premier plan.

Dans la composition des volumes, un principe d'épannelage a été mis en œuvre : par un principe de gradin depuis la limite Sud sur l'avenue du Général de Gaulle, les volumes bâtis viennent s'élever tous les deux étages jusqu'à l'émergence principale, implantée à l'angle Nord-Ouest de la parcelle et ainsi créer des façades et des terrasses ensoleillées.



Plan masse

Les logements en accession se trouvent d'abord sur l'avenue du Général de Gaulle sur la partie Ouest du site jusqu'à l'émergence de l'angle Nord, puis en pliage sur la rue Saint-Simon, puis en retour longeant les voies ferrées à l'Est avec en limite Sud la résidence sociale accessible par la voie Jacquard.

Pour minimiser les contraintes acoustiques, les logements le long des voies seront orientés vers le cœur d'îlot avec les baies principales à l'opposé des voies ferrées, à l'Ouest et au Sud.

L'accès piéton principal du site se fera par le Nord, en provenance du métro et de la future gare Créteil l'Echât, à travers un large porche, permettant d'accéder au jardin intérieur en cœur d'îlot. L'ensemble des halls étant accessibles par le jardin commun, accentuant ainsi l'adressage paysager des séquences d'entrée des immeubles.

Le RDC de l'ensemble sera surélevé par rapport à l'espace public d'environ 1 mètre, permettant ainsi de préserver l'intimité des logements les plus bas par rapport à l'espace public.

Pour la résidence sociale, ce niveau accueillera des locaux communs, réservés à ses occupants.

Une recherche d'orientation et de qualité des logements a été faite, notamment pour que les grands logements (60% du programme en accession) soient au maximum en double orientation, ou traversants. Les logements en accession (supérieurs aux T1) disposeront tous d'un espace de terrasse extérieur d'une taille en permettant un usage confortable.

Les plus grandes typologies des logements seront essentiellement présentes dans les parties les plus hautes de chaque bâtiment, avec notamment des duplex permettant l'accès à de grandes terrasses ensoleillées, le plus souvent par des séjours en double hauteur.

Le stationnement sera géré avec un parking semi-enterré accessible aux véhicules par la voie Jacquard. Cet ensemble de stationnement sera notamment accessible aux piétons de plain-pied grâce à la pente de la rue Saint Simon, permettant également l'accès direct aux différents locaux vélos depuis le trottoir de l'espace public.

Cette infrastructure couverte au centre d'une épaisseur de terre permettra un projet paysager de qualité avec la plantation d'arbres de haute tige.

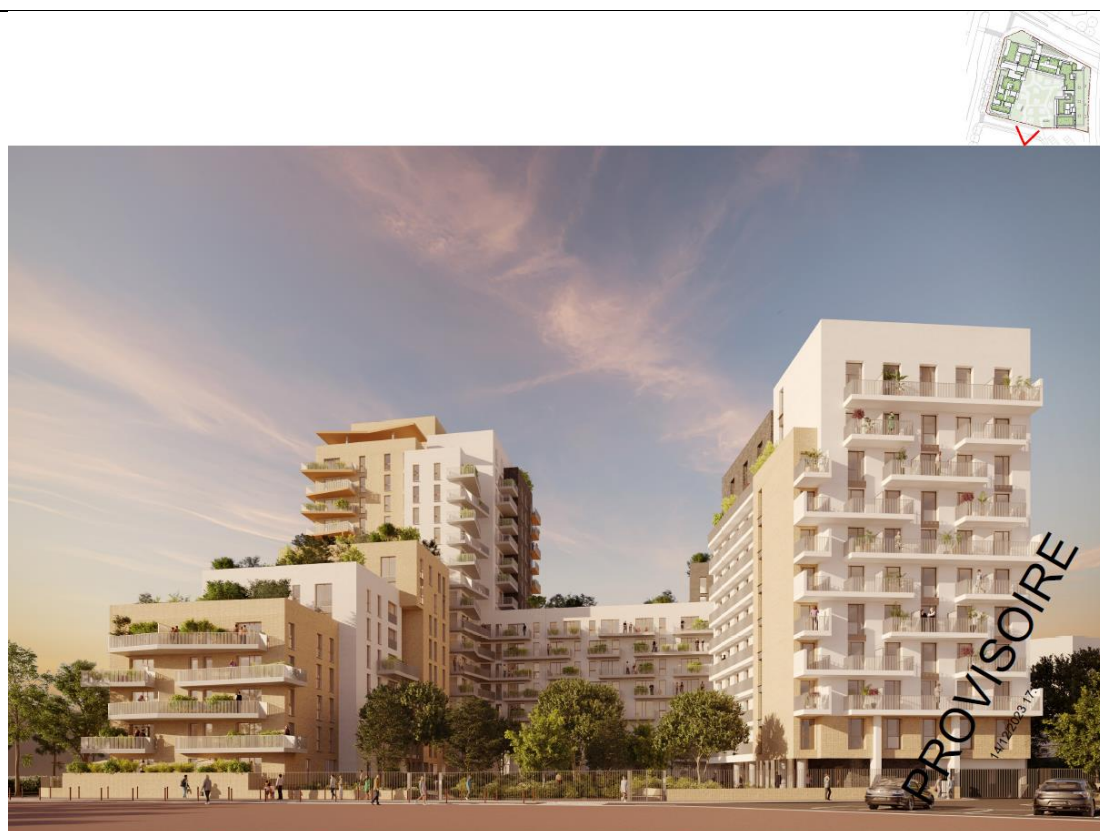
Ce projet permettra de libérer 15% de la surface parcellaire en pleine terre en périphérie et de créer des espaces verts sur dalle de 1 880 m², soit un total de 2 740 m² d'espaces verts paysagers sur une parcelle de 5 591 m², soit 44% de sa superficie.



Perspective d'insertion du projet vue rue Saint-Simon

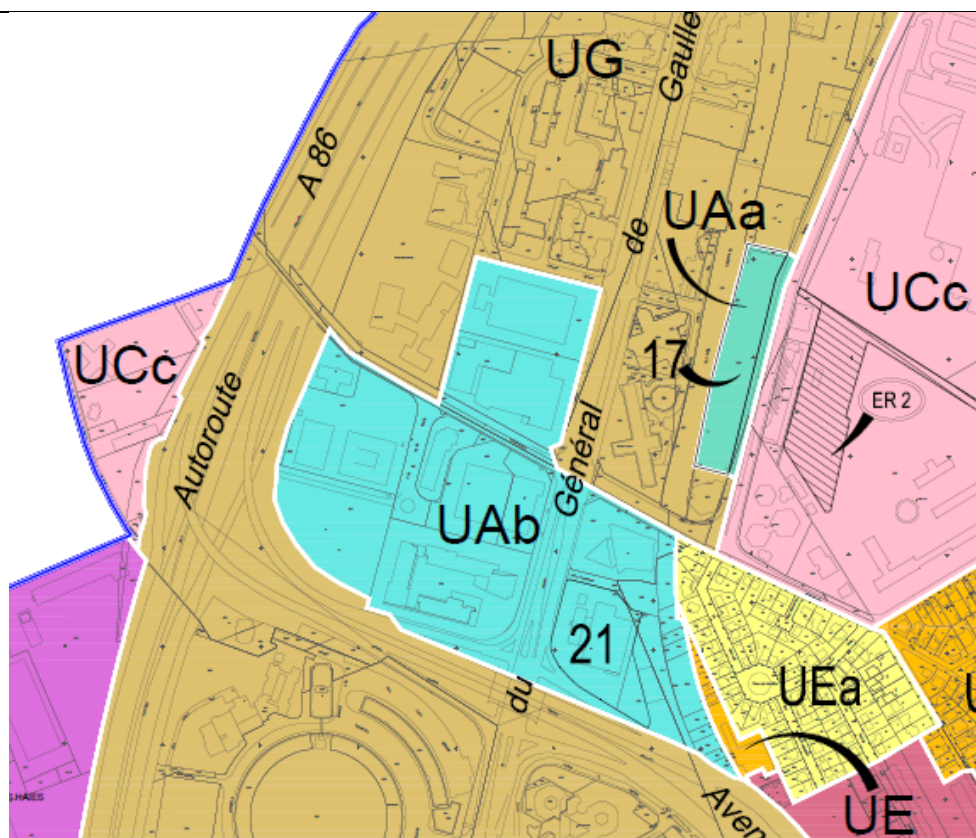


Perspective d'insertion du projet vue avenue du Général de Gaulle

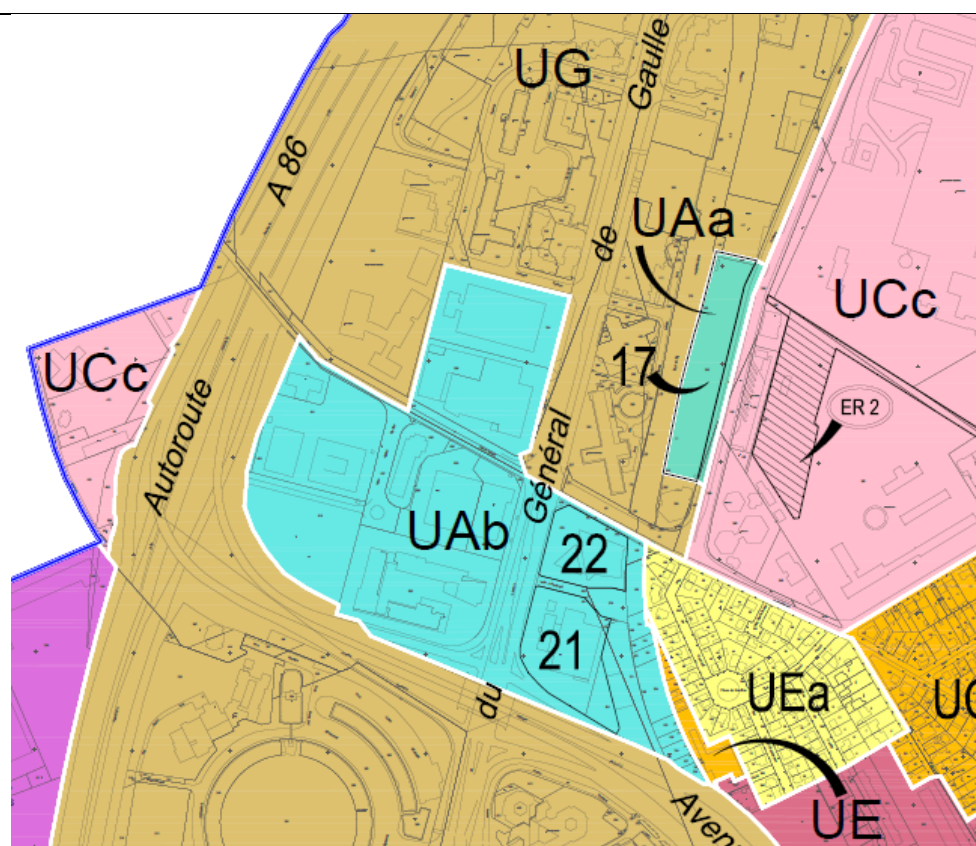


Perspective d'insertion du projet vue voie Jacquard

Extrait du zonage actuel du P.L.U.



Extrait du projet de zonage modifié du P.L.U.



2.2 : Les modifications apportées au règlement

2.2.1 : Les modifications apportées aux définitions

➤ Modification de la définition de l'emprise au sol

Les raisons amenant à la modification

La ville a souhaité assouplir la définition de l'emprise au sol pour permettre l'aménagement de locaux poubelles extérieurs couverts dans le cas où la surface maximale de l'emprise au sol autorisée des constructions sur la parcelle est déjà atteinte.

La définition a donc été modifiée en excluant les locaux poubelles couverts dans le calcul de l'emprise au sol.

Version actuelle du règlement	Nouvelle version du règlement
Le coefficient d'emprise indique le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment à la surface de la parcelle, exception faite des débords de toiture, des balcons, oriels, et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0,60 m au-dessus du terrain naturel avant travaux. L'emprise au sol est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis figurant sur le terrain (constructions principales, constructions annexes, ...) ainsi que de tous les ouvrages ou installations soumis à autorisation préalable (terrasses de plus de 0,60 mètre par rapport au sol, piscines, etc.). [...] Pour les annexes de type abris de jardin, abris bois et locaux vélos, ainsi que pour les auvents (inférieurs à 10m²), l'emprise au sol sera libre. [...]	Le coefficient d'emprise indique le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment à la surface de la parcelle, exception faite des débords de toiture, des balcons, oriels, et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0,60 m au-dessus du terrain naturel avant travaux. L'emprise au sol est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis figurant sur le terrain (constructions principales, constructions annexes, ...) ainsi que de tous les ouvrages ou installations soumis à autorisation préalable (terrasses de plus de 0,60 mètre par rapport au sol, piscines, etc.). [...] Pour les annexes de type abris de jardin, abris bois, et locaux vélos et locaux poubelles couverts, ainsi que pour les auvents (inférieurs à 10m²), l'emprise au sol sera libre. [...]

2.2.2 : Les modifications apportées au règlement de la zone UA

➤ Modification au niveau du « Caractère actuel de la zone »

Les raisons amenant à la modification

Il s'agit de mettre à jour le texte concernant la partie « Caractère actuel de la zone » portant sur le secteur UAb, suite à la création du secteur de plan masse n°22 dit Saint-Simon / de Gaulle situé avenue du Général de Gaulle.

Version actuelle du règlement	Nouvelle version du règlement
[...] Secteur UAb Il s'agit d'une zone principalement de bureaux, d'équipements, d'entrepôts, de surfaces commerciales, implantés en ordre discontinu Cette zone regroupe des dispositions particulières liées au secteur de plan masse suivant : - <u>Secteur de plan masse n° 21 îlot Jacquard</u> [...]	[...] Secteur UAb Il s'agit d'une zone principalement de bureaux, d'équipements publics, d'entrepôt et de surfaces commerciales. Cette zone regroupe des dispositions particulières liées aux secteurs de plan masse suivants : <u>Secteur de plan masse n° 21 îlot Jacquard</u> - <u>Secteur de plan masse n°22 Saint-Simon / de Gaulle</u> [...]

➤ Modification au niveau de l'article UA2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisées sous conditions

Les raisons amenant à la modification

Il s'agit d'autoriser, en zone UAb dans le secteur de plan masse n°22, la création de logements à condition qu'ils bénéficient d'un isolement suffisant tenant compte de l'environnement sonore, pour permettre la réalisation du projet urbain sur l'îlot Saint-Simon / de Gaulle.

Version actuelle du règlement	Nouvelle version du règlement
[...] - Les constructions à usage d'habitation en zone UAa et en zone UAb dans le secteur de plan masse n°21, à condition qu'elles bénéficient d'un isolement suffisant tenant compte de l'environnement sonore. [...]	[...] - Les constructions à usage d'habitation en zone UAa et en zone UAb dans les secteurs de plan masse n°21 et n°22, à condition qu'elles bénéficient d'un isolement suffisant tenant compte de l'environnement sonore. [...]

- **Modification au niveau de l'article UA6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les raisons amenant à la modification

Il s'agit de prendre en compte le nouveau secteur de plan masse n°22 dans cet article au niveau des règles pour les voies publiques et les autres emprises publiques. Il est précisé que pour les nouvelles constructions situées dans ce nouveau plan masse, ces dernières doivent suivre les règles d'implantation définies au plan masse n°22.

Version actuelle du règlement	Nouvelle version du règlement
1. <u>Voies publiques ou privées :</u> [...] Pour les secteurs de plan masse 17, 20 et 21, les constructions pourront être édifiées suivant les implantations maximum définies au plan de masse. 2. <u>Autres emprises publiques :</u> [...] Pour les secteurs de plan masse 17, 20 et 21, les constructions pourront être édifiées suivant les implantations définies au plan de masse. [...]	1. <u>Voies publiques ou privées :</u> [...] Pour les secteurs de plan masse 17, 20, 21 et 22, les constructions pourront être édifiées suivant les implantations maximum définies au plan de masse. 2. <u>Autres emprises publiques :</u> [...] Pour les secteurs de plan masse 17, 20, 21 et 22, les constructions pourront être édifiées suivant les implantations définies au plan de masse. [...]

- **Modification au niveau de l'article UA7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les raisons amenant à la modification

Il s'agit de prendre en compte le nouveau secteur de plan masse n°22 dans cet article. Il est précisé que pour les nouvelles constructions situées dans ce nouveau plan masse, ces dernières doivent suivre les règles d'implantation définies au plan masse n°22.

Version actuelle du règlement	Nouvelle version du règlement
[...] Pour les secteurs de plan masse 17, 20 et 21, les constructions pourront être édifiées suivant les implantations maximum définies au plan de masse. [...]	[...] Pour les secteurs de plan masse 17, 20, 21 et 22, les constructions pourront être édifiées suivant les implantations maximum définies au plan de masse. [...]

- **Modification au niveau de l'article UA8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les raisons amenant à la modification

Il s'agit de prendre en compte le nouveau secteur de plan masse n°22 dans cet article. Il est précisé que pour les nouvelles constructions situées dans ce nouveau plan masse, ces dernières doivent suivre les règles d'implantation définies au plan masse n°22.

Version actuelle du règlement	Nouvelle version du règlement
[...] Dans les secteurs de plan masse 17, 20 et 21, les constructions pourront être édifiées suivant les implantations définies au plan de masse. Cependant la longueur de vue directe à réserver par rapport aux bâtiments sur une même propriété demeurera dans tous les cas d'au moins 8 m. [...]	[...] Dans les secteurs de plan masse 17, 20, 21 et 22, les constructions pourront être édifiées suivant les implantations définies au plan de masse. Cependant la longueur de vue directe à réserver par rapport aux bâtiments sur une même propriété demeurera dans tous les cas d'au moins 8 m. [...]

- **Modification au niveau de l'article UA9 : Emprise au sol**

Les raisons amenant à la modification

Il s'agit de prendre en compte le nouveau secteur de plan masse n°22 dans cet article. Il est précisé que pour les nouvelles constructions situées dans ce nouveau plan masse, ces dernières doivent respecter l'emprise maximale définie au plan masse n°22.

Version actuelle du règlement	Nouvelle version du règlement
[...] Dans les secteurs de plan de masse 17, 20 et 21, les constructions nouvelles s'inscriront dans les emprises constructibles maximales indiquées au plan de masse. [...]	[...] Dans les secteurs de plan masse 17, 20, 21 et 22, les constructions nouvelles s'inscriront dans les emprises constructibles maximales indiquées au plan de masse. [...]

➤ **Modification au niveau de l'article UA10 : Hauteur des constructions**

Les raisons amenant à la modification

Il s'agit de prendre en compte le nouveau secteur de plan masse n°22 dans cet article. Il est précisé que pour les nouvelles constructions situées dans ce nouveau plan masse, ces dernières doivent respecter la hauteur maximale définie au plan masse n°22.

Version actuelle du règlement	Nouvelle version du règlement
[...] Dans les secteurs de plan masse 17, 20 et 21, les constructions ne devront pas dépasser les hauteurs et nombres de niveaux maximaux indiqués au plan de masse. [...]	[...] Dans les secteurs de plan masse 17, 20, 21 et 22, les constructions ne devront pas dépasser les hauteurs et nombres de niveaux maximaux indiqués au plan de masse. [...]

➤ **Modification au niveau de l'article UA12 : Stationnement**

Les raisons amenant à la modification

Il s'agit, ici, de prendre en compte la spécificité du projet correspondant au secteur de plan masse n°22.

Concernant les normes de stationnement applicables pour les résidences étudiantes et travailleurs, la commune a souhaité, pour ce nouveau secteur de plan de masse, diminuer le ratio initialement d'une place pour 5 chambres à 14 places pour la future résidence gérée accueillant des chambres étudiantes et des logements dédiés au personnel soignant du CHIC.

Le site détient, en effet, une position géographique proche des transports en commun. Il se situe à huit minutes à pied de la station de métro Créteil L'Échat de la ligne 8. Il est également à proximité de plusieurs arrêts de bus des lignes 172, 281, B, 01 et 02. Enfin la future gare du Grand Paris Express, le futur métro automatique du Grand Paris, renforcera l'accessibilité du site au sein de l'Île-de-France.

Version actuelle du règlement	Nouvelle version du règlement
[...] • Services Publics ou d'intérêt collectif : - <u>Résidence Etudiants, travailleurs</u> : 1 place pour 5 chambres. Dans le secteur de plan masse n°20, il sera exigé 1 place pour 10 chambres. [...]	[...] • Services Publics ou d'intérêt collectif : - <u>Résidence Etudiants, travailleurs</u> : 1 place pour 5 chambres. Dans le secteur de plan masse n°20, il sera exigé 1 place pour 10 chambres. Dans le secteur de plan masse n°22, il sera exigé 14 places pour la résidence gérée (chambres étudiantes et logements dédiés au personnel soignant du CHIC) compte tenu des besoins induits par la destination et de la proximité des transports en commun du secteur. [...]

➤ **Modification au niveau de l'article UA13 : Espaces libres et plantations**

Les raisons amenant à la modification

Il s'agit, ici, de prendre en compte la spécificité du projet correspondant au secteur de plan masse n°22 dans cet article.

Il est précisé que pour la surface des espaces verts situés dans ce nouveau plan masse, il faudra tenir compte également de l'article UA9 qui indique que les constructions nouvelles s'inscriront dans les emprises constructibles maximales indiquées au plan de masse.

Concernant les arbres de haute tige, il est précisé que la règle s'appliquant aux plans masses n°17, 20 et 21, s'applique également au plan masse n°22.

Version actuelle du règlement	Nouvelle version du règlement
[...] La surface réservée aux espaces verts représentera au moins 30 % de la surface du terrain. Ce pourcentage pourra être réduit à 15 % en cas d'emprise au sol autorisée des constructions à 60 %. Dans les secteurs de plan de masse n°20 et 21, ce pourcentage pourra être réduit pour être compatible avec les dispositions de l'article UA 9.	[...] La surface réservée aux espaces verts représentera au moins 30 % de la surface du terrain. Ce pourcentage pourra être réduit à 15 % en cas d'emprise au sol autorisée des constructions à 60 %. Dans les secteurs de plan de masse n°20, 21 et 22, ce pourcentage pourra être réduit pour être compatible avec les dispositions de l'article UA 9.
[...] Les espaces verts implantés sur dalle devront comprendre une épaisseur de terre végétale de 0,60 m minimum.	[...] Les espaces verts implantés sur dalle devront comprendre une épaisseur de terre végétale de 0,60 m minimum.
[...] Dans les secteurs de plan masse 17, 20 et 21, les arbres de haute tige seront exigés selon les possibilités, dans les zones libres de construction, dans les marges de recul et sur tous les espaces disponibles bordant les voiries.	[...] Dans les secteurs de plan masse 17, 20, 21 et 22, les arbres de haute tige seront exigés selon les possibilités, dans les zones libres de construction, dans les marges de recul et sur tous les espaces disponibles bordant les voiries.
[...]	[...]

2.2.3 : Les modifications apportées au règlement des zones UB, UC, UD et UG

Les raisons amenant à la modification

Il s'agit ici d'assurer une transition nuancée des hauteurs des nouvelles constructions dans les zones UB, UC, UD et UG situées en limite du tissu pavillonnaire de la zone UE, afin d'obtenir des gabarits homogènes entre les futures constructions et celles existantes en zone UE de manière à ne pas permettre des émergences bâties qui viendraient par une trop grande hauteur ou un épannelage inadapté, perturber les paysages et caractères environnants.

Nouvelle règle du règlement dans les zones UB, UC, UD et UG

ARTICLE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

[...]

Une transition nuancée en termes de hauteur devra être assurée entre les nouvelles constructions ou surélévations de constructions existantes situées en zones UB, UC, UD, UG et le tissu pavillonnaire environnant situé en zone UE.

Afin de pouvoir assurer une insertion architecturale sans porter atteinte à l'environnement bâti ou paysages et caractères des constructions environnantes, les constructions nouvelles ou surélévations de constructions existantes situées en limite de la zone UE (à vocation pavillonnaire), que le terrain soit contigu ou séparé par une voie, n'excéderont pas les hauteurs (façade et plafond) et le nombre de niveaux des constructions existantes de la zone UE dans une profondeur de 15 m (en retrait ou non de l'alignement) ainsi que pour les retours, sans dépasser R+1+Combles.

Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les terrains situés en ZAC, OAP ou secteur de plan de masse.

2.2.4 : Les modifications apportées au règlement de la zone UL

Les raisons amenant à la modification

Pour rappel, la zone UL regroupe un ensemble de sites d'activités économiques existants ou en développement au Sud-est de Créteil.

Les activités à usage exclusif ou principal d'entrepôt y sont aujourd'hui interdites. La ville souhaite assouplir cette règle pour permettre d'accueillir sur ce secteur des activités liées à l'aménagement paysager et l'entretien des espaces verts qui ont besoin d'entrepôts pour stocker leurs déchets verts.

Version actuelle du règlement	Nouvelle version du règlement
<u>ARTICLE UL 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS</u> [...] – Les activités à usage exclusif ou principal d'entrepôt	<u>ARTICLE UL 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS</u> [...] – Les activités à usage exclusif ou principal d'entrepôt, excepté celles mentionnées à l'article UL2. <u>ARTICLE UL 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS</u> [...] – Les activités à usage exclusif ou principal d'entrepôt liées à l'aménagement paysager et l'entretien des espaces verts présentant des caractéristiques d'isolement suffisantes. [...]

2.3 : Les modifications apportées aux secteurs de plan masse

➤ Ajout du secteur de plan masse n°22 – Saint-Simon / de Gaulle

Les raisons amenant à la modification

Concernant les secteurs de plan masse, la commune a souhaité élaborer un nouveau secteur de plan masse n°22, intitulé Saint-Simon / de Gaulle, sur la zone située entre l'Avenue du Général de Gaulle et la voie Jacquard, qui est en UAb afin de permettre la reconversion d'un site d'activités commerciales en un secteur d'habitat.

Pour rappel, le terrain est actuellement occupé par un magasin GIFI, sur une parcelle de 5 591 m². Il est desservi par l'avenue du Général de Gaulle à l'Ouest, la rue Saint-Simon au Nord et la voie Jacquard au Sud. La ligne 8 du métro longe la parcelle sur toute sa limite Est.

Le projet souhaité est constitué de logements libres ainsi que d'une résidence sociale pour des étudiants et pour des employés du CHIC (Centre Hospitalier Intercommunal de Créteil), pour un total de 17 516 m² SDP.

Afin d'encadrer ce projet sur un terrain d'assiette de 5 591 m²., en sus des règles de la zone UA et du secteur UAb qui s'appliquent, il s'agit ici d'instaurer des règles de construction spécifiques à ce secteur (implantation des constructions, emprises, hauteurs, prospects, ...) représentées graphiquement en trois dimensions à travers un secteur de plan masse, outil que la commune utilise régulièrement dans le cadre de son P.L.U.

Le secteur de plan masse, en forme de U ouvert au Sud, dispose les bâtiments autour d'un grand jardin central composé d'arbustes et d'arbres de hautes tiges, permettant ainsi à une grande majorité des logements de profiter de l'ensoleillement en balcon sur cette scène paysagère au premier plan.

Dans la composition des volumes, un principe d'épannelage a été mis en œuvre : par un principe de gradin depuis la limite Sud sur l'avenue du Général de Gaulle, les volumes bâtis viennent s'élever tous les deux étages jusqu'à l'émergence principale, implantée à l'angle Nord-Ouest de la parcelle et ainsi créer des façades et des terrasses ensoleillées.

Nouveau secteur de plan masse n°22 Saint-Simon / de Gaulle

