

PORTEUR DU PROJET : GRAND-PARIS-SUD-EST-AVENIR (GPSEA)

**RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE RELATIF
AU PROJET DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE
CRETEIL (94000) « Saint Simon-De Gaulle »**



Enquête publique du lundi 23 mai 2024 au lundi 24 juin 2024 inclus

RAPPORT DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

SOMMAIRE

1. PRESENTATION DE L'ENQUETE.....	5
1.1. OBJET DE L'ENQUETE	5
1.2. LE PROJET DE MODIFICATION DU PLU DE CRETEIL MIS A L'ENQUETE.....	5
1.3. DESIGNATION DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE	7
1.4. MODALITES D'ORGANISATION DE L'ENQUETE.....	7
2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE	9
2.1. EXAMEN DU DOSSIER D'ENQUETE.....	9
2.1.1. Composition du dossier d'enquête	9
2.1.2. Documents complémentaires demandés mis à la disposition du commissaire enquêteur et/ou du public durant l'enquête.....	9
2.2. ENTRETIEN AVEC LES PERSONNES EN CHARGE DU DOSSIER.....	10
2.3. VISITE DU SECTEUR DE PLAN MASSE MIS A LA CONCERTATION	10
2.4. PUBLICITE DE L'ENQUETE.....	11
2.4.1. Publicité légale	11
2.4.1.1. Avis dans les journaux	11
2.4.1.2. Mise en place de l'affichage légal en mairie	11
2.4.2. Autres formes de publicité	11
2.5. DEROULEMENT DES PERMANENCES.....	11
2.6. EXAMEN DE LA PROCEDURE DE L'ENQUETE.....	12
2.7. CONCERTATION PREALABLE.....	12
2.7.1. Organisation de la concertation préalable	12
2.7.2. Bilan de la concertation.....	13
2.8. PERMANENCES TENUES PAR LA COMMISSAIRE ENQUETRICE	13
2.9. FORMALITES DE FIN D'ENQUETE	13
2.9.1. Recueil des observations recueillies en fin d'enquête.....	13
2.9.2. Communication des observations recueillies en fin d'enquête.....	14
2.9.3. Mémoire en réponse.....	14
3. EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	14
3.1. Observations du public.....	14
3.1.1 Avis et questions de Monsieur Castel.....	14

3.1.2 Avis et questions de Mme PLANES Colette, membre du collectif « Agrandissons le Parc Dupeyroux ».....	16
3.1.3 Avis et questions du groupe local « les Ecologistes de Créteil »	18
3.1.4 Résumé par thèmes des observations du public.....	21
4. OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	22
4.1. AVIS DE LA MRAE.....	22
4.2. AVIS DES AUTRES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	32
4.2.1. Avis du Département du Val-de-Marne.....	32
4.2.2. Avis de l'Architecte des Bâtiment de France.....	33
4.2.3. Recommandations de la RATP.....	38
4.2.4. Avis de la CCI du Val-de-Marne.....	39
4.2.5. Avis de la Chambre d'Agriculture de Région Ile-de-France	39
4.2.6. Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat Ile-de-France	39
4.2.7. Avis de la DRIEA.....	40
4.2.8. Avis du SAGE Marne Confluence.....	40

LISTE DES PIÈCES ANNEXES

Annexe 1 : Décision N° E24000004/77 du 26 janvier 2024 de la première vice-présidente du Tribunal Administratif de Melun désignant Madame Anne-Marie Duquenne pour : « procéder à une enquête publique ayant pour objet la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Créteil (94000) » et Monsieur Patrick Février comme commissaire enquêteur suppléant.

Annexe 2 : Arrêté N° AP2024-026 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique sur la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Créteil.

Annexe 3 : Dossier soumis à l'enquête portant sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de Créteil.

Annexe 4 : Copies des insertions dans les journaux annonçant l'enquête relative à la modification du PLU de Créteil.

Annexe 5 : Affiche reprenant les principales prescriptions de l'arrêté d'organisation de l'enquête.

Annexe 6 : Photographies de l'affiche prises par les services de la Ville sur les panneaux de la mairie, de la rue Saint Simon et du boulevard Montaigne.

Annexe 7 : Liste des panneaux administratifs de la ville, où ont été collées les affiches.

Annexe 8 : Copies d'écran des sites Internet de la ville de Créteil et de GPSEA permettant d'accéder au dossier complet de l'enquête.

Annexe 9 : Information sur les panneaux lumineux de la ville de Créteil.

Annexe 10 : Arrêté n° AP2023-046 du 21 septembre 2023 prescrivant la concertation ayant pour objet de modifier le règlement, pour permettre l'implantation de projets immobiliers à dominante de logements, à travers la création d'un secteur de plan masse et de procéder à des ajustements réglementaires du PLU.

Annexe 11 : Délibération n°CT2023.4/076, en date du 11 octobre 2023, tirant le bilan de la concertation préalable. (Annexe 11).

Annexe 12 : Dossier du bilan de la concertation préalable.

Annexe 13 : Lettre d'accompagnement du procès-verbal de synthèse, envoyée le 1er juillet 2024 à la représentante du GPSEA.

Annexe 14 : procès-verbal de synthèse envoyé, le 1er juillet 2024 à la représentante du GPSEA.

Annexe 15 : Lettre d'accompagnement du mémoire en réponse du GPSEA envoyée, le 18 juillet 2024 à la commissaire enquêteur.

Annexe 16 : Mémoire en réponse du GPSEA envoyé, le 18 juillet 2024 à la commissaire enquêteur.

1. PRESENTATION DE L'ENQUETE

1.1. OBJET DE L'ENQUETE

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,

Depuis le 1er 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.

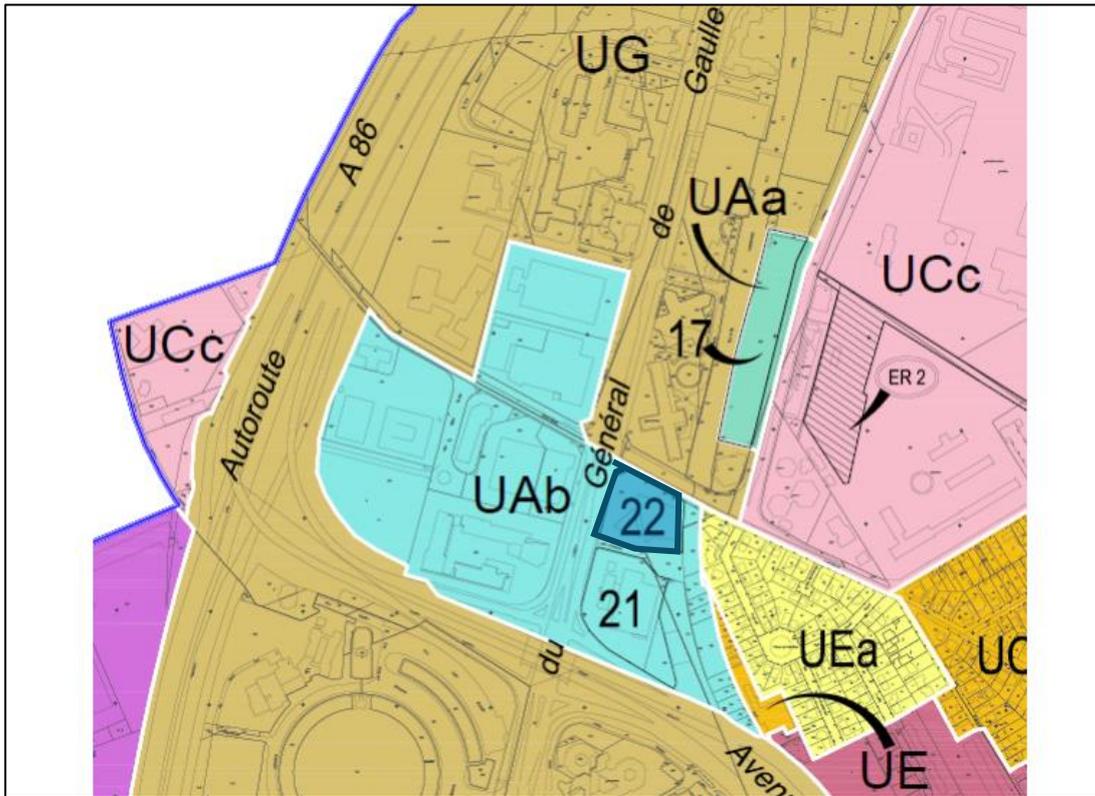
Le Plan Local d'Urbanisme a été :

- 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.

L'arrêté du Président de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir N°AP2023-046, du 21 septembre 2023 a engagé 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 PROJET DE MODIFICATION DU PLU DE CRETEIL MIS A L'ENQUETE

La modification principale porte sur l'ajout d'un périmètre de secteur de plan masse n°22, intitulé « Saint-Simon / de Gaulle », situé dans le quartier de l'Échât, le long de l'avenue du Général de Gaulle et la voie Jacquard. Ce périmètre correspond au site d'un projet immobilier, sur la parcelle BE 533, ayant pour objet d'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).



Secteur de plan masse n° 22

En sus, il s'agit d'ajuster certains points au règlement des zones UB, UC, UD et UG, pour assurer une transition nuancée des hauteurs des nouvelles constructions, dans ces zones situées en limite du tissu pavillonnaire inscrit en zone UE. L'objectif est d'obtenir des gabarits homogènes entre les futures constructions et celles existantes en zone UE, de manière à éviter des émergences bâties, qui viendraient, par une trop grande hauteur, ou un épannelage inadapté, perturber les paysages et caractères environnants.

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.

Enfin, il est souhaité apporter des modifications au règlement de la zone UL qui 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.

1.3. DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Par décision N° E24000004/77 du 26 janvier 2024, la première vice-présidente du Tribunal Administratif de Melun a désigné Madame Anne-Marie Duquenne pour : « procéder à une enquête publique ayant pour objet la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Créteil (94000) » et Monsieur Patrick Février comme commissaire enquêteur suppléant. (Annexe 1)

1.4. MODALITES D'ORGANISATION DE L'ENQUETE

Monsieur le président de Grand Paris Sud-est Avenir a signé, le 10 avril 2024, un arrêté N° AP2024-026 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique sur la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Créteil (Annexe 2). Cet arrêté indique les modalités de cette enquête, en conformité avec les lois et décrets applicables. L'enquête se déroulera du jeudi 23 mai 2024 à 9h00 au lundi 24 juin 2024 à 17h00, pendant 33 jours consécutifs.

Un exemplaire du dossier soumis à enquête et un exemplaire du registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé seront déposés et mis à la disposition du public en mairie de Créteil (Direction de l'urbanisme, 1 place Salvador Allende) les lundi, mercredi, jeudi et vendredi de 09h00 à 17h00, le mardi de 09h00 à 12h30 et à l'accueil de l'hôtel de ville le samedi de 09h30 à 11h30 et à la Direction des affaires juridiques, des assemblées et du patrimoine de GPSEA, 14 rue Le Corbusier à Créteil, du lundi au vendredi de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00.

Un poste informatique sera également mis à disposition du public afin de permettre la consultation du dossier au siège de l'enquête publique.

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 les sites internet de GPSEA (www.sudestavenir.fr) et de la ville de Créteil (www.ville-creteil.fr), ainsi que sur le site de publications administratives : <https://www.registre-numerique.fr/enquetepublique-modification-plu-creteil>.

Toute personne peut sur sa demande et à ses frais obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès du Président de GPSEA.

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra consulter le dossier et consigner ses observations et propositions sur le registre d'enquête papier, tenu à leur disposition dans chacun des lieux où est déposé un dossier.

Les observations et propositions pourront également être adressées par correspondance à l'attention de Madame la commissaire-enquêtrice - Enquête sur le projet de modification du PLU de Créteil – Mairie de Créteil, 1 Place Salvador Allende, 94010 Créteil Cedex, à l'adresse électronique

Le public pourra consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre d'enquête dans chacun des lieux où est déposé un dossier.

Le registre dématérialisé est ouvert du jeudi 23 mai 2024 à 9h00 au lundi 24 juin 2024 à 17h00.

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête devra être publié 15 jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête dans 2 journaux diffusés dans le département.

Quinze jours, au moins, avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, un avis sera publié par voie d'affiches sur le territoire de la commune de Créteil et au siège de GPSEA - Europarc, 14 rue Le Corbusier à Créteil -, selon les caractéristiques fixées par l'arrêté du 9 septembre 2021 du ministre chargé de l'environnement susvisé.

La commissaire enquêtrice recevra en mairie de Créteil aux jours et heures suivants :

Date	Jour	Heure	Lieu
23 mai	Jeudi	14h à 17h	Mairie de Créteil
8 juin	Samedi	9h30 à 11h30	Mairie de Créteil
24 juin	Lundi	14h à 17h	Mairie de Créteil

A l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions motivées de la commissaire enquêtrice seront tenus à la disposition du public à la mairie de Créteil et diffusés sur les sites internet mentionnés précédemment pour y être tenus à la disposition du public pendant une durée d'un an.

2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1. EXAMEN DU DOSSIER D'ENQUETE

2.1.1. Composition du dossier d'enquête (annexe 3)

Le dossier soumis à l'enquête comprenait les pièces écrites suivantes :

Les actes administratifs (18 pages + bilan concertation de 12 pages) :

L'affiche d'avis d'enquête publique.

L'arrêté N° AP2023-046 du 21 septembre 2023 du président du GPSEA engageant l'enquête publique.

La délibération du Conseil Municipal N°CT2023.4/076 de 11 octobre 2023 fixant les modalités de concertation dans le cadre de la modification de droit commun du plan local d'urbanisme de la commune de Créteil.

Bilan de la concertation concernant la modification de droit commun du plan local d'urbanisme de la commune de Créteil.

La délibération du Conseil Municipal N°CT2023.2/033.1 de 3 avril 2024 tirant le bilan de la concertation dans le cadre de la modification de droit commun du plan local d'urbanisme de la commune de Créteil.

L'arrêté N° AP2024-026 du 10 avril 2024 du président du GPSEA organisant l'enquête publique.

Un dossier comprenant (473 pages) :

- Notice de présentation PLU Créteil
- Projet de règlement de modification du PLU Créteil
- Projet d'extrait de secteur de plan de masse
- Projet de plan de zonage modification du PLU Créteil
- Résumé non technique

L'avis délibéré sur le projet de construction d'un ensemble immobilier dans le quartier de l'Echât à Créteil et sur la modification associée du plan local d'urbanisme (PLU) (28 pages).

Le mémoire en réponse concernant la modification du PLU de Créteil et le projet d'une opération immobilière (94) du 22 mai 2024 (29 pages) ainsi que les études annexes suivantes (248 pages) :

- Annexe 1. Etude sur l'îlot chaleur
- Annexe 2. Etude géotechnique
- Annexe 3. Diagnostic pollution
- Annexe 4. Pré diagnostic écologique
- Annexe 5 Etude de circulation
- Annexe 6. Etude Air Santé
- Annexe 7. Bilan carbone
- Annexe 8. Pré-étude vibratoire
- Annexe 9. Notice paysagère
- Annexe 10. Etude hydrogéologique

2.1.2. Documents complémentaires demandés mis à la disposition du commissaire enquêteur et/ou du public durant l'enquête

Par la suite, me sont parvenus et ont été inclus dans le dossier d'enquête, l'avis de l'Architecte des bâtiments de France le 27 mai 2024 et l'avis du Conseil Départemental du Val-de-Marne le 10 juin 2024.

Pendant l'enquête, j'ai demandé à prendre contact avec les services de la RATP qui exploite une ligne de métro aérien, à proximité immédiate du secteur de plan de masse mis à la concertation. Les services de la ville de Créteil m'ont fourni une note que la RATP avait envoyée pour donner suite au permis de construire, déposé par le promoteur, permis de construire qui ne fait pas partie de la présente enquête publique. Cette réponse m'a permis d'avoir les coordonnées des personnes en charge du dossier, que j'ai interrogées sur mes préoccupations concernant le bruit, les vibrations et les terrassements pendant les travaux, quelque soit le promoteur qui construira l'immeuble.

Pour le reste, j'ai considéré que les pièces mises à l'enquête étaient suffisantes et je n'ai pas demandé de pièces supplémentaires. La salle destinée à la réception du public comportait un plan de la ville ainsi qu'un plan du zonage actuel du PLU de Créteil. Je savais par ailleurs que le Directeur du service de l'urbanisme, dont le bureau était tout proche, pouvait répondre à mes questions.

2.2. ENTRETIEN AVEC LES PERSONNES EN CHARGE DU DOSSIER

Après un premier contact téléphonique, la réception du dossier de présentation par mail, et plusieurs contacts pour définir les jours de permanence, j'ai été reçue en mairie de Créteil, le 13 mai 2024 par Madame PELLERIN, chargée d'appui à la Direction Relations et Appui aux Territoires de l'Etablissement Public Territorial « Grand Paris Sud Est Avenir » (GPSEA), en présence de Monsieur TESTA, Directeur de l'urbanisme opérationnel de la ville de Créteil.

J'ai pu bénéficier d'une rapide présentation des trois projets de modification de ce PLU :

- L'ajout d'un périmètre de secteur de plan masse n°22, intitulé « Saint-Simon / de Gaulle », situé dans le quartier de l'Échât, le long de l'avenue du Général de Gaulle et la voie Jacquard.
- L'ajustement de certains points au règlement des zones UB, UC, UD et UG, pour assurer une transition nuancée des hauteurs des nouvelles constructions dans ces zones situées en limite du tissu pavillonnaire de la zone UE.
- Une modification au règlement de la zone UL qui regroupe un ensemble de sites d'activités économiques existants au sud-est de Créteil pour assouplir une règle qui permette d'accueillir sur ce secteur des activités liées à l'aménagement paysager et l'entretien des espaces verts qui ont besoin d'entrepôts.

Les échanges ont porté sur l'enquête elle-même, sur le lieu des permanences à assurer et les diverses modalités de l'arrêté d'organisation de l'enquête, celle-ci devant se dérouler à partir du 23 mai 2024.

2.3. VISITE DU SECTEUR DE PLAN MASSE MIS A LA CONCERTATION

Après cette présentation, Monsieur TESTA et Madame PELLERIN m'ont emmenée, à bord d'un véhicule de la commune, effectuer une rapide reconnaissance du site et de ses environs afin de mieux visualiser les principaux enjeux de ce projet.

J'ai pu ainsi identifier l'essentiel des modifications envisagées et me rendre compte que la modification récente du PLU, concernant le secteur de plan de masse n° 21, dénommé « îlot Jacquard », devait être pris en compte dans le dossier. Celui-ci est situé à proximité immédiate du secteur plan de masse mis à la concertation, séparé de lui par l'impasse Jacquard qui donne sur le talus du métro aérien. Je suis retournée un fois sur le terrain, à la suite d'une permanence, pour mieux me rendre compte du bruit occasionné par le passage du métro.

2.4. PUBLICITE DE L'ENQUETE

Cette enquête a été précédée d'une concertation préalable qui s'est déroulée du 22 janvier au 22 février 2024.

2.4.1. La publicité légale

2.4.1.1. Les avis dans les journaux

Les avis de publicité de l'enquête ont été publiés par les soins du GPSEA dans les journaux suivants :

1^{ère} insertion :

- Le 7 mai 2024 dans « Le Parisien » Edition 94
- Le 7 mai 2024 dans « Les Echos »

Ces insertions étant parues 16 jours avant le début de l'enquête.

2^{ème} insertion :

- Le 23 mai 2024 dans « Le Parisien » Edition 94
- Le 23 mai 2024 dans « Les Echos »

Ces insertions étant parues le 1er jour de l'enquête.

Copies de l'ensemble de ces insertions figurent en annexe 4.

2.4.1.2. La mise en place de l'affichage légal en mairie

Des affiches (annexe 5), reprenant les principales prescriptions de l'arrêté d'organisation de l'enquête du président du GPSEA ont été apposées à l'entrée de la mairie de Créteil, à l'entrée de la salle de consultation du dossier au 7^{ème} étage de la mairie à la Direction de l'urbanisme (Photos prises par les services de la mairie, en annexe 6) et sur tous les panneaux administratifs de la ville (tableau en annexe 7).

2.4.2. Les autres formes de publicité

Dans le cadre de cette enquête, Il existait deux autres formes de publicité :

Un lien sur les sites Internet de la ville de Créteil et GPSEA permettait d'accéder au dossier complet de l'enquête, à l'arrêté d'organisation de l'enquête et aux avis des PPA.

(Copie d'écran annexe 8)

Une information sur les panneaux lumineux de la ville de Créteil (annexe 9)

2.5. DEROULEMENT DES PERMANENCES

Les 4 permanences prévues par l'arrêté du président du GPSEA ont été tenues conformément aux dates et heures mentionnées. Le public a été très peu présent. La seule personne qui s'est présentée a fait part de sa difficulté à avoir eu connaissance de l'existence de cette enquête regrettant que la commune de Créteil n'ait pas elle-même davantage communiqué sur cette enquête.

Date	Jour	Heure	Lieu	Note
23 mai	Jeudi	14h à 17h	Mairie de Créteil	RAS
8 juin	Samedi	9h30 à 11h30	Mairie de Créteil	RAS
24 juin	Lundi	14h à 17h	Mairie de Créteil	RAS

2.6. EXAMEN DE LA PROCEDURE DE L'ENQUETE

A la lumière des différents paragraphes ci-dessus, et par comparaison avec les dispositions prévues dans l'arrêté du président du GPSEA :

- L'affichage de l'avis d'enquête à la mairie et sur les panneaux administratifs de la commune a bien été effectué.
- Cet affichage a été maintenu tout au long de l'enquête, comme j'ai pu le constater moi-même.
- Le dossier dans sa version numérique était consultable sur les sites de la mairie et de GPSEA. Le public pouvait adresser ses observations par voie électronique, ce qu'il a fait.
- Les deux insertions dans les 2 journaux prévus dans les 15 jours précédant l'enquête et en début d'enquête ont bien été réalisées.

La procédure a donc bien été respectée.

2.7. CONCERTATION PREALABLE

2.7.1. Organisation de la concertation préalable

Une concertation auprès du public a été organisée par GPSEA du 22 janvier au 22 février 2024.

Cette concertation a été engagée par arrêté n° AP2023-046 du 21 septembre 2023 (annexe 10). L'objet était de modifier le règlement, pour permettre l'implantation de projets immobiliers à dominante de logements, à travers la création de secteurs de plan masse et procéder à des ajustements réglementaires.

Compte tenu de son objet (la modification étant susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement) Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) a réalisé une évaluation environnementale, intégrée à la notice de présentation du projet de dossier de modification. Conformément aux dispositions de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, GPSEA a, par la suite, organisé une concertation avec le public dans le cadre de la procédure de modification de droit commun définie par la délibération n°CT2023.4/076 en date du 11 octobre 2023 (annexe 11).

Cette procédure comprenait :

- La parution d'un article dans le magazine de la Ville de Créteil « Vivre Ensemble » et sur les sites Internet de la ville de Créteil (www.ville-creteil.fr) et de GPSEA (www.sudestavenir.fr).
- La mise à disposition du projet de modification et d'un registre destiné à recevoir les observations du public au sein des locaux de la Mairie de Créteil, Direction de l'urbanisme, 1 Place Salvador Allende, 94000, Créteil, aux heures d'ouverture de la mairie, les lundi, mercredi, jeudi et vendredi de 9h00 à 17h00, le mardi de 9h00 à 12h30 et de la Direction des affaires juridiques, des assemblées et du patrimoine de GPSEA, 14 rue Le Corbusier, 94000, Créteil, du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00.
- La mise à disposition du projet de modification sur les sites internet de la commune de Créteil (www.ville-creteil.fr) et de GPSEA (www.sudestavenir.fr) ainsi que sur le site de publication administrative suivant : <https://www.registrenumerique.fr/concertation-modif-plu-creteil>.

Les observations du public ont pu être adressées sur le site de publication administrative suivant : <https://www.registrenumerique.fr/concertation-modif-plu-creteil> et par voie électronique à l'adresse suivante : concertation-plu-creteil@mail.registre-numerique.fr

2.7.2. Bilan de la concertation

Lors de sa séance du 3 avril 2024, le Conseil de territoire a tiré le bilan de la concertation, par délibération n°2024.2/033-1. Une seule observation a été déposée le 20 février 2024 sur le registre numérique accompagnée d'une pièce jointe.

Le GPSEA a considéré, même s'il y a eu peu de contributions que cette concertation a permis d'associer la population dans le processus de modification du PLU de la commune de Créteil, et notamment à permis aux cristoliens de prendre connaissance du projet de modification et des objectifs visés.

Le GPSEA a dressé un bilan favorable de la concertation menée dans le cadre du projet de modification du PLU. (Annexe 12)

2.8. PERMANENCES TENUES PAR LA COMMISSAIRE ENQUETRIX

Les 4 permanences, prévues par l'arrêté du président du GPSEA, se sont tenues, à la direction de l'urbanisme de la mairie de Créteil, 1 Place Salvador Allende, conformément aux dates et heures mentionnées :

Dates	Horaires	Nombre de visites par permanence
Jeudi 23 mai 2024	14 h à 17 h	1
Samedi 8 juin 2024	9 h à 11h30	0
Lundi 24 juin 2024	14 h à 17 h	0

Une seule personne s'est déplacée sans laisser d'observation sur le registre, lors de la première permanence. Elle a envoyé, par la suite, son avis par l'intermédiaire du registre numérique d'enquête publique.

2.9 FORMALITES DE FIN D'ENQUETE

2.9.1. Recueil des observations recueillies en fin d'enquête

L'enquête s'est terminée comme prévu le 24 juin 2024 avec une présence très faible du public, mais sans aucun incident notable.

Aucune observation n'a été recueillie sur le registre d'enquête mis en place à la mairie de Créteil et sur le registre d'enquête mis en place au siège du GPSEA, mais trois l'ont été sur le registre numérique d'enquête publique, dont une qui n'a rien à voir avec le sujet.

Concernant les 42 dossiers, mis à la disposition du publique, se rapportant à cette modification du PLU, il y a eu sur internet, entre 4 et 10 téléchargements et visualisations suivant les dossiers.

2.9.2. Communication des observations recueillies en fin d'enquête

J'ai eu un entretien avec Monsieur Testa, le 24 juin 2024, pendant lequel je lui ai indiqué les questions que je comptais poser dans la synthèse, avant d'envoyer le procès-verbal par mail, le dimanche 30 juin 2024 à 17h30, à Madame Florie-Anne PELLERIN, à la direction des relations et appui aux territoires du GPSEA. (Annexe 14)

Je lui ai demandé par téléphone de bien vouloir répondre dans un délai de 15 jours soit avant le 15 juillet 2024, conformément aux textes en vigueur et de signer la première page du procès-verbal (annexe 13). Madame PELLERIN m'a assuré que le GPSEA répondrait au procès-verbal de synthèse dans le délai fixé.

2.9.3. Mémoire en réponse

Le 18 juillet 2024, soit 18 jours après la remise du procès-verbal de synthèse au GPSEA, celui-ci m'a envoyé ses éléments de réponse à l'ensemble des avis, observations et questions complémentaires évoquées dans le procès-verbal de synthèse. (Annexes 15 et 16)

3. EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Les observations du public ont porté essentiellement sur la zone de plan masse n°22.

3.1. OBSERVATIONS ET COURRIERS RECUEILLIS AU COURS DE L'ENQUETE

3.1. Observations du public

3.1.1 Avis et questions de Monsieur Castel

1^{er} thème abordé : le projet présenté est inélégant. Il est beaucoup trop massif, avec ces blocs faisant le plus souvent 11 étages et cumulant jusqu'à 17 étages pour la tour principale. Aussi haut que son voisin "l'Arbre de vie", il n'en aurait pas la légèreté et l'écraserait visuellement. La ville voulait faire de cet "Arbre de vie" un symbole, il en serait aussitôt dévalorisé.

Réponse du GPSEA :

A Créteil, comme ailleurs, certains tissus urbains sont propices à l'évolution des formes urbaines, d'autres le sont plus difficilement, ou pas du tout. C'est pourquoi les projets immobiliers sont toujours définis dans une démarche « d'intelligence du contexte », ce qui permet de s'assurer d'une bonne insertion urbaine, indispensable à l'acceptation des projets par les habitants.

L'opération dont il est question fait partie d'un aménagement d'ensemble qui permettra l'édification de ces constructions en cohérence les unes avec les autres ce qui permettra à la future tour de logement végétalisée dénommée Arbre de vie, de trouver toute sa place et sa visibilité.

Appréciations de la commissaire enquêtrice :

Il est donc indispensable, comme l'indique GPSEA, que si l'un des deux projets se réalise, les deux projets se fassent, afin qu'il y ait une cohérence d'aménagement sur le secteur.

2^{ème} thème : îlot de chaleur. Par son volume démesuré, ce projet accentuerait l'effet d'îlot de chaleur "qui s'explique par l'augmentation sensible de la surface urbaine" (partie 2.3.3 de la notice de présentation et annexe 1). Il est donc impératif de réduire la taille de ce projet afin de ne pas aggraver la situation dans la lutte contre le réchauffement climatique.

Réponse du GPSEA :

Le projet d'aménagement envisagé dispose d'une proportion de végétation plus importante que la situation actuelle que ce soit pour les arbres ou pour la végétation basse. L'augmentation substantielle de la surface et du volume des zones arborées, avec respectivement presque un doublement de la superficie et une augmentation de 80,2 % du volume bâti, favorise une amélioration du microclimat urbain.

Appréciations de la commissaire enquêtrice :

Effectivement, comme cela est indiqué page 19 de l'étude SOLENEOS sur les îlots de chaleur :

« Contrairement aux températures de surfaces, la contribution à l'îlot de chaleur urbain est donc atténuée avec l'augmentation des températures liées au changement climatique (Figure 24). En effet, alors que le flux de chaleur moyen (durant la nuit) fourni à l'air est de 44W/m² la nuit sous des conditions climatiques actuelles, il n'est plus que de 39W/m² à l'horizon 2050 et de 33W/m² à l'horizon 2100. Ces résultats plutôt contre intuitifs, s'expliquent par le fait que les températures de surface, en moyenne plus chaudes que les températures d'air, n'augmentent pas autant que les températures des données météo avec l'impact du changement climatique. La différence entre les températures de surface et les températures d'air se réduit donc entre 2003 et 2050 (ou 2100). Certaines surfaces légèrement contributrices (les surfaces végétalisées notamment) en 2003 voient même leur température passer sous la température de l'air et donc avoir une contribution négative à l'îlot de chaleur. Cela s'explique notamment par l'augmentation des températures qui induit une plus forte évapotranspiration en 2050 (ou 2100) qu'en 2003. Il est cependant à noter que ces évaluations sont réalisées dans des conditions de disponibilité en eau identique pour les 3 scénarios (et d'ailleurs plutôt favorables à l'évapotranspiration, c'est-à-dire sans stress hydrique). »

2^{ème} thème : cadre de vie. Je travaille dans ce quartier et aucun de mes collègues n'y habite et ne souhaite y habiter, parce que le cadre de vie n'y est pas bon.

Réponse du GPSEA :

La mixité des fonctions et leur forte imbrication caractérise le quartier de L'Echât. S'y concentrent de nombreuses activités administratives, économiques, tertiaires, commerciales voire industrielles. On y trouve plus à la marge quelques zones de logements collectifs caractéristiques de l'urbanisation des années 1960-70, à l'époque du Nouveau Créteil. À l'est de la grande emprise qu'occupe le CHU Henri-Mondor, quelques rues bordées de logement individuel subsistent et confèrent à cette partie du quartier un caractère pavillonnaire plus calme.

Le cadre de vie désigne généralement l'ensemble des éléments entourant la vie du citoyen-usager, concourant à son épanouissement personnel, professionnel et à son bien-être. Il est aussi une notion subjective liée aux valeurs, perceptions et aspirations de chacun, ce qui explique en partie la difficulté à définir les bons outils et indicateurs pour l'observer et l'évaluer. Ce constat vaut également pour la notion de qualité de vie, plus englobante et abondamment utilisée « la qualité de vie ou le bien-être, est une notion recouvrant de multiples dimensions

dont les conditions de vie matérielles, mais aussi le contexte qualitatif de la vie quotidienne. Ainsi peut-elle être approchée à la fois par des caractéristiques individuelles, en lien avec des critères socio-économiques (revenus, emploi, logement, etc.) et par les aménités du cadre de vie dans les territoires (accès aux équipements et aux services, qualité de l'environnement, liens sociaux, etc.) »

En l'absence d'une approche unique du cadre de vie, nous proposons de centrer la réflexion sur un angle lié à l'urbanisme et à l'aménagement, à savoir : qualité des espaces publics, qualité architecturale, paysagère et patrimoniale, qualité environnementale et santé, accessibilité par les transports en commun, niveau de services auprès des usagers.

L'arrivée du Grand Paris Express va apporter une mutation importante à ce quartier. A chaque étape d'élaboration de l'ensemble des projets qui constitueront cette requalification urbaine (future gare, programme immobiliers, équipements publics) les questions liées à la qualité environnementale et au cadre de vie ont été » au cœur des réflexions.

C'est ainsi qu'un parc urbain de 13 000 m² bénéficiera aux habitants de ce quartier. Il est à noter que les projets immobiliers seront réalisés sur des emprises foncières jusqu'alors totalement artificialisées. Pour l'essentiel, ces programmes permettront de dégager des surfaces végétalisées qui participeront à la lutte contre les effets du changement climatique, à la récupération des eaux de pluies, et à la qualité des paysages.

Appréciations de la commissaire enquêtrice :

Il est exact que le quartier est actuellement mono fonctionnel. Il serait important, à l'avenir, dans le cadre du futur PLUI, d'y prévoir des surfaces d'équipement pour la vie quotidienne des habitants et surtout des commerces de proximité qui amélioreraient le cadre de vie.

3.1.2 Avis et questions de Mme PLANES Colette, membre du collectif « Agrandissons le Parc Dupeyroux »

1^{er} thème abordé : même si la concertation respecte les procédures légales, est-ce que les habitants du quartier ont bien été informés et impliqués ?

Réponse du GPSEA :

Tout au long de la procédure, GPSEA et la ville de Créteil ont permis au public d'accéder aux informations relatives au projet avant enquête publique et de pouvoir formuler d'éventuelles observations et propositions. Ainsi, les Cristoliens ont pu être bien informés de cette procédure grâce à :

- La parution d'un article dans le magazine de la Ville de Créteil « Vivre Ensemble » du mois de janvier n°438 et sur les sites Internet de la ville de Créteil (www.ville-creteil.fr) et de GPSEA (www.sudestavenir.fr) pour informer les habitants du lancement de cette procédure de modification du P.L.U. et de la possibilité de consulter le dossier durant un mois en mairie ou au siège de GPSEA à Créteil. Les dates de consultation, les adresses des lieux étaient indiquées (du 22 janvier 2024 au 22 février 2024) et l'adresse mail où les habitants pouvaient envoyer leurs : concertation-modif-plu-creteil@mail.registre-numerique.fr
- Une annonce légale parue le 16 octobre 2023 dans Le Parisien 94 n°24614 dans le but d'annoncer qu'une procédure de modification est lancée et que des modalités de concertation ont été arrêtées.

- La possibilité de consulter le dossier de projet de modification papier en mairie et au siège de GPSEA à Créteil durant un mois (du 22 janvier 2024 au 22 février 2024) avant l'enquête publique. Le dossier était également consultable sur les sites internet de la ville et de GPSEA pour les personnes ne souhaitant pas se déplacer ou étant dans l'incapacité de se déplacer.
- La mise à disposition d'un registre numérique destiné à recevoir les observations du public au sein des locaux du 22 janvier 2024 au 22 février 2024 pour les personnes ne souhaitant pas se déplacer ou étant dans l'incapacité de se déplacer : <https://www.registre-numerique.fr/concertation-modif-plu-creteil>.

De nombreux Cristoliens se sont intéressés à cette concertation car pour rappel, le registre dématérialisé a enregistré :

- 63 visiteurs.
- 75 visites.
- 1 observation publiée qui n'était pas en lien avec cette procédure.
- 120 téléchargements des documents.
- 95 visualisations des documents.

Appréciations de la commissaire enquêtrice :

La procédure légale a été effectivement bien respectée, mais très peu de personnes se sont déplacées pour donner leur avis. Il serait peut-être souhaitable, pour les prochaines enquêtes publiques, liées aux permis de construire des projets situés sur les secteurs de plan de masse n° 21 et n°22, de distribuer des flyers dans les boîtes aux lettres de la zone pavillonnaire de l'autre côté de la voie ferrée, en plus de la communication classique.

2^{ème} thème : la vacance de logements à Créteil.

La justification de la ville pour ce projet s'expliquerait par la nécessité de faire face à l'augmentation de la population communale en construisant des logements neufs. Pourtant l'Autorité Environnementale (MRAE) indique que le « nombre de logements vacants a fortement progressé à Créteil depuis 2008 (+ 665 unités) ».

Comment la ville ou le GPSEA envisage-t-il de remettre sur le marché ces logements privés vides depuis 2 ans ? Par ailleurs une étude, portant sur les bureaux vides à Créteil et ceux susceptibles d'être transformés en habitation, est-elle en cours ?

Réponse du GPSEA :

Le nombre de logements vacants sur la commune de Créteil en 2021 est de 1 506 selon l'INSEE (données valables en 2024), soit 3,7% de l'ensemble du parc immobilier qui est de 41 082 logements. Ce chiffre tend, d'ailleurs, à baisser depuis deux ans, passant de 1629 en 2019, à 1557 en 2020 et à 1506 en 2021.

Concernant la problématique des logements vacants, l'habitat est une compétence partagée entre la Métropole du Grand Paris et l'EPT GPSEA.

Sur ce point, la politique de l'habitat et du logement à l'échelle de la métropole est développée dans le Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement (PMHH) que la Métropole a en charge d'élaborer et dont le projet d'adoption initialement prévu pour 2019 a été reporté.

Sur la politique d'intervention sur le parc privé, Grand Paris Sud Est Avenir a lancé en 2019 une étude pré-opérationnelle en vue de définir une stratégie d'intervention à l'échelle territoriale ayant pour objet :

- D'examiner l'opportunité et la faisabilité de dispositifs d'intervention en fonction d'enjeux identifiés (adaptation des logements, maîtrise des charges énergétiques, lutte contre l'habitat indigne, ...).
- De délimiter leur périmètre, en partenariat avec les acteurs, en particulier les communes et l'ANAH.

Les constats généraux sur le territoire de GPSEA sont les suivants :

- 17% du parc privé est potentiellement indigne.
- 250 copropriétés sont considérées comme en difficulté et 430 comme fragiles.
- 35 % de passoires thermiques (étiquettes E, F, G) soit 35 000 logements.

Soulignons que le taux de logements vacants sur la commune de Créteil est de 3,7% contre 8% en France en 2021 (données valables 2024, données INSEE).

Des orientations ainsi que des propositions d'interventions adaptées correspondant aux besoins exprimés localement, ont été définis par GPSEA :

- Poursuivre le déploiement du service hygiène de GPSEA afin d'améliorer la réactivité et l'efficacité des procédures d'insalubrité.
- Proposer aux communes une aide juridique dans la mise en œuvre de leurs polices de l'habitat (procédures de péril notamment) en sollicitant les services de l'Etat et de l'ARS.
- Accompagner les communes dans la mise en place d'outils de régulation du parc locatif privé comme les permis de louer et de diviser, selon des modalités à définir avec elles.
- Compléter si nécessaire les OPAH par des opérations de restauration de l'habitat insalubre (ORI) en cas de non-réalisation des travaux malgré les incitations.
- Conventionner avec la SIFAE (filiale de l'EPFIF) pour qu'elle intervienne sur le tissu pavillonnaire dans certains secteurs de communes volontaires afin de lutter contre les effets de la division pavillonnaire. "

Appréciations de la commissaire enquêtrice :

Il y a effectivement, comme dans toute commune un pourcentage de logements vacants. A Créteil, il est de de 3,7% contre 8% en France en 2021 (données INSEE valables 2024). Ce qui pourrait être pertinent, c'est de comprendre s'il y a des raisons à cette vacance, qui pourraient faire l'objet d'actions. Sinon, l'argument de la vacance n'a pas vraiment de sens vis-à-vis du fait de continuer à urbaniser la ville.

3^{ème} thème : les nuisances cumulées sur le site. Pour supporter ces nuisances, des compensations en espaces verts s'imposent. La ville ou le GPSEA peuvent-ils envisager la renaturation complète du site du 32 rue Mesly pour la santé et le bien-être de tous ?

Réponse du GPSEA :

Un parc en ville pour améliorer la qualité de vie et pallier le changement climatique Augmenter la place de la nature en ville est une des pistes permettant d'adapter un territoire au changement climatique. C'est aussi une réponse à un besoin exprimé par les habitants ; d'autant plus si ceux-ci ont été marqués par les restrictions de déplacements lors de la crise Covid-19. Pouvoir accéder à un parc à proximité immédiate de chez soi est désormais devenu un indice de qualité de vie.

C'est pourquoi un parc public de 13 000 m² sera aménagé dans le quartier de l'Echât.

Appréciations de la commissaire enquêtrice :

Cette proposition de parc public dans le quartier de l'Echât est intéressante.

3.1.3 Avis et questions du groupe local « les Ecologistes de Créteil »

1^{er} thème abordé : la vacance de logements à Créteil. Un grand nombre de logements et de bureaux sont vacants dans la commune. La ville disposait en 2019 de 1629 logements vides. Leur nombre a très fortement augmenté dans les 11 dernières années (+665 unités). Pourquoi s'obstiner à en construire de nouveaux ? Pourquoi vouloir encore densifier, si ce n'est pour donner prise à la spéculation, autour de la construction de la ligne 15, ou vouloir à toute force dépasser le seuil de 100 000 habitants ?

Réponse du GPSEA :

Depuis 2020, le nombre de logements vacants sur Créteil tend à diminuer, passant de 1629 en 2019, à 1557 en 2020 et à 1506 en 2021. Pour rappel, sur la politique d'intervention sur le parc privé, Grand Paris Sud Est Avenir a lancé en 2019 une étude pré-opérationnelle en vue de définir une stratégie d'intervention à l'échelle territoriale. Des orientations ainsi que des propositions d'interventions adaptées correspondant aux besoins exprimés localement, ont été définis par GPSEA.

Par ailleurs, et pour répondre à la seconde partie de la question, à savoir Pourquoi vouloir encore densifier, si ce n'est pour donner prise à la spéculation, autour de la construction de la ligne 15, ou vouloir à toute force dépasser le seuil de 100 000 habitants ?

Introduction à la réponse :

Le Grand Paris Express, avec ses 200 km de réseau, irrigue et rééquilibre la métropole en tissant de nouveaux liens entre les territoires qui la composent. Ses 68 gares en petite et grande couronnes vont participer à structurer de nouvelles centralités locales. Dans un rayon de 10 minutes de marche autour des gares, soit environ 800 mètres, l'arrivée du métro va transformer la ville et les déplacements quotidiens. Au total, le potentiel de requalification urbaine dans ces 68 quartiers de gare est très fort : 32 millions de m² à transformer ou à créer selon l'Atelier parisien d'urbanisme (APUR). Un vaste projet urbain se dessine à l'échelle régionale, offrant une occasion inédite d'imaginer une ville plus accessible et plus mixte, pensée par ses périphéries plutôt que par son centre, par une compacité mesurée plutôt que par un étalement diffus.

La réponse de la commune :

L'enjeu des communes est de trouver la meilleure façon possible de concilier les notions de densité, de formes urbaines, d'identités des quartiers et de qualité de vie, afin de répondre aux besoins importants, notamment en termes de logement et d'hébergement de toute nature.

A Créteil, comme ailleurs, certains tissus urbains sont propices à l'évolution des formes urbaines, d'autres le sont plus difficilement, ou pas du tout. C'est pourquoi les projets immobiliers sont toujours définis dans une démarche « d'intelligence du contexte », ce qui permet de s'assurer d'une bonne insertion urbaine, indispensable à l'acceptation des projets par les habitants.

Il n'est évidemment jamais question d'accompagner quelque forme de spéculation que ce soit. Enfin, « vouloir à toute force dépasser le seuil de 100 000 habitants », n'a jamais été un sujet interrogé par la ville.

Appréciations de la commissaire enquêtrice :

Il paraît important, comme l'indique la réponse de GPSEA de densifier autour des gares du Grand Paris Express afin de diminuer l'impact de la voiture.

2^{ème} thème : le design du projet lui-même disgracieux et totalement démesuré et inadapté aux enjeux de la crise climatique. Le PLU actuel fixe une limite à 8 étages. Pourquoi vouloir monter jusqu'à 17 étages ? Le quartier Saint-Simon ne se distingue pas par son agrément et ses espaces verts. Est-ce une raison pour aggraver la situation ?

Réponse du GPSEA :

Les dispositions réglementaires applicables à ce terrain concernent aujourd'hui les constructions d'activités ou de bureaux dont les programmes excèdent rarement 8 niveaux pour ce type de destination.

Afin de pouvoir densifier l'offre de logements sur la commune, le projet de modification du PLU prévoit des hauteurs plus importantes, cela permettant de répondre à la demande en termes d'offre d'habitat collectif, mais également de répondre au besoin de logements étudiants dans ce secteur.

L'appréciation exprimée de la qualité architecturale du projet est subjective.

Enfin, il est rappelé que ce quartier va bénéficier d'un parc public de 13 000 m² afin de renforcer la présence de la nature en ville.

Appréciations de la commissaire enquêtrice :

Il aurait sans doute été intéressant d'envisager un projet global sur les deux secteurs de plan masse au lieu de les concevoir l'un après l'autre. Mais comme l'indique GPSEA, l'appréciation exprimée de la qualité architecturale du projet est subjective.

3^{ème} thème : aggravation de l'effet d'îlots de chaleur. L'artificialisation des sols diminue la résilience, face aux épisodes de chaleur et aux inondations. L'artificialisation des terrains empêche la pénétration de l'eau dans les sols. En l'état cette zone, comme celle du triangle de l'Echât est fortement impactée par le bruit routier et ferroviaire, par la pollution de l'air, les vibrations du métro et les îlots de chaleur (MRAE page 15).

Ne serait-il pas plus judicieux que la collectivité s'engage dans la rénovation des bâtiments existants, alternative plus soutenable et plus adaptée aux enjeux actuels ?

Réponse du GPSEA :

Il est à noter que les projets immobiliers seront réalisés sur des emprises foncières jusqu'alors totalement artificialisées. Pour l'essentiel, ces programmes permettront de dégager des surfaces végétalisées qui participeront à la lutte contre les effets du changement climatique, à la récupération des eaux de pluies au bénéfice des nappes phréatiques, et à la qualité des paysages.

Pour ce qui est de l'opération du Triangle de l'Echât, portée par Grand Paris Aménagement, une enquête publique a permis de répondre aux questions diverses, dont celles exprimées ci-avant.

Appréciations de la commissaire enquêtrice :

Voir page 15.

4^{ème} thème : circulation routière au détriment des mobilités douces. Une politique volontariste de la réduction de la vitesse automobile réduirait la pollution et les nuisances sonores qui pèsent sur l'espérance de vie et la santé des habitants.

Réponse du GPSEA :

Il est rappelé que la commune, à travers son Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), porte, de manière permanente, l'ambition de trouver le juste équilibre entre la nécessaire évolution urbaine du territoire cristolien et la préservation des qualités et spécificités de ses différents quartiers.

Cette volonté permanente a permis de faire de la commune de Créteil, une ville répondant aux besoins et aux défis de la région Ile-de-France, que ce soit en matière d'habitat, de déplacement et de circulation, de dynamisme économique et de respect de l'environnement, pour une meilleure qualité de vie de ses habitants.

La commune a largement intégré que, loin d'un phénomène de mode, le vélo est une des réponses au problème de congestion de nos villes par l'automobile : économie d'énergie et d'espace, ponctualité, respect de l'environnement, fluidité du trafic...

Chaque projet urbain est donc interrogé afin de concilier la place de la voiture encore considéré comme indispensable pour bon nombre de nos concitoyens et l'absolue nécessité de favoriser les circulations douces confortables et sécurisées contribuant par ailleurs aux ambitions d'amélioration du cadre de vie.

Appréciations de la commissaire enquêtrice :

La réduction de la vitesse de la voiture est un véritable enjeu mais ne peut être réglé dans une modification de PLU.

5^{ème} thème : souhait de projets sobres et adaptés. S'il faut encore bâtir à Créteil, que ce soit dans une logique de sobriété d'écologie et de résilience comme le fait l'architecte Philippe Rahm.

Réponse du GPSEA :

Comme nous le dit l'architecte Philippe Rahm, « les éléments météorologiques telles que la lumière, la chaleur ou la vapeur d'eau peuvent devenir les nouveaux matériaux de l'architecture contemporaine, ses nouvelles briques. L'architecture peut aujourd'hui devenir météorologique, travailler avec le climat, répondre aux enjeux du développement durable jusqu'à devenir climatique, atmosphérique, météorologique. Et cela, sans allégorie, mais dans la réalité même de la construction et des techniques de chauffage et de ventilation du bâtiment dans le but d'améliorer l'efficacité écologique du bâtiment et offrir un nouveau confort de vie, plus sain, plus sensuel et plus agréable ».

Les futures constructions immobilières seront réalisées dans le cadre de la nouvelle réglementation thermique française, entrée en vigueur le 1er janvier 2022. Cette réglementation a pour objectif de diminuer la consommation d'énergie des bâtiments neufs, d'améliorer le confort thermique des occupants, mais pas seulement.

Appréciations de la commissaire enquêtrice :

La réponse du GPSEA est intéressante et pourra être mieux examinée dans les enquêtes publiques des permis de construire sur les secteurs de plan masse n°21 et n°22.

3.1.4 Résumé par thèmes des observations du public

- Information des habitants (1 remarque)
- Vacance de logements et de bureaux dans la ville (2 remarques)
- Hauteur des bâtiments (2 remarques)
- Environnement peu adapté à du logement (1 remarque)
- Nuisances cumulées (1 remarque)
- Augmentation des îlots de chaleur (2 remarques)
- Problèmes de circulation (1 remarque)
- Inélégance du projet (1 remarque)

4. OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

4.1. AVIS DE LA MRAE

L'autorité environnementale, dans son avis du 17 avril 2024, recommande de :

- Préciser le dispositif de suivi de la mise en œuvre du PLU, en assortissant les indicateurs de valeur initiale, de valeurs cibles et de mesures correctives à envisager, en cas de non atteinte des objectifs.
- Compléter l'étude d'impact par un volet spécifique présentant les modalités de suivi des effets du projet immobilier et les mesures ERC envisagées.

Il manque, dans le mémoire en réponse du GPSEA, les valeurs cibles et les mesures correctives à envisager, en cas de non atteinte des objectifs. Elles sont en particulier essentielles en ce qui concerne les bruits, que ce soit ceux que pourraient subir les habitants des logements construits dans la zone, ou ceux qui pourraient se propager vers la zone pavillonnaire, de l'autre côté de la voie ferrée, à la suite de la construction des immeubles du projet.

Réponse du GPSEA :

Le tableau a été complété par le porteur de projet avec les valeurs initiales et les valeurs cibles.

THÈMES	INDICATEURS DE SUIVI	UNITÉ DE DÉFINITION	SOURCES	RÉSULTATS / EFFET DU SUIVI	FRÉQUENCE D'ACTUALISATION	Valeur initiale	Valeur cible
Consommation de l'espace et étalement urbain	Densité de l'habitat Nombre de logement Part des logements vacants Part des maisons individuelles pour les résidences principales Évolution de la consommation foncière sur les milieux naturels, agricoles et forestiers Part de la consommation d'espaces par l'habitat Part de la consommation d'espaces par les activités économiques Occupation du sol Évolution de la répartition des terrains sur la commune Analyse cartographique des évolutions de l'urbanisation et de la consommation des espaces	Densité moyenne : 8 136 habitants au km ² Nombre de logements : 40 454 Nombre de résidences principales totales : 38 463 4 % de logements vacants (soit 1 629 logements) 7,8 % d'habitat individuel (soit 3 154 de maisons individuelles sur l'ensemble des logements) Tissu urbain discontinu	Commune de Créteil PLU Créteil INSEE Demande de permis de construire/déclaration préalable à travaux BD TOPO – IGN (analyse SIG) Portail national de l'artificialisation des sols	Maintien d'une croissance urbaine limitée Meilleure connaissance de l'évolution des espaces naturels du territoire	Annuelle et modification/révision des PLU selon la disponibilité de la donnée		La modification du PLU s'inscrit dans une démarche d'optimisation foncière. Le but recherché est de permettre la densification afin de limiter l'étalement urbain et de garantir la bonne intégration de toutes les autres fonctions (gestion des EP, végétalisation des espaces publics, réorganisation de la mobilité, production d'énergie renouvelable).
Climat, énergie	Nombre de projets d'habitat mis en œuvre pour une réduction de la consommation énergétique et la réduction des émissions de GES Quantité d'EnR&R produite par typologie (solaire, éolien, géothermie, récupération, etc.) Répartition du parc de logements – nombre de constructions BBC, HQE... Nombre d'installations de production d'énergie renouvelable individuelles	Amplitude thermique annuelle : 8°C Gisement solaire de l'ordre de 800 à 900 kWh/kWc/an Nombre de chauffage individuel tout électrique des résidences principales : 2 271	Rose Saint-Maur (94) - Météo France INES Solaire BTW Infoclimat.fr	Surveillance de la consommation annuelle d'électricité et des nouvelles pratiques	Annuelle	D'après le PCAET de GPSEA : • - passer a part d'EnR&R locale dans la consommation finale à 24% d'ici 2030 • +30% d'augmentation de la production d'EnR&R d'ici 2030 (soit 750 MWh) et +50% d'ici 2050 (soit 1 200 000 MWh)	Les objectifs de productions d'EnR&R dans le cadre du projet respecteront les trajectoires règlementaires nationales traduites dans les différents documents cadres (PCAET notamment) aux différentes échéances
Eau potable	Consommation d'eau potable Qualité de l'eau distribuée aux abonnés	M ³ /an/habitant Concentration des polluants dans l'eau potable	Rapport sur les services publics Agence régionale de la santé (ARS) Commune de Créteil PLU Créteil	Surveillance de la consommation annuelle d'eau et tendance du rapport de l'évolution de la population / des activités avec la consommation totale.	Annuelle	Capacité de production de l'usine de Vigneux-sur-Seine peut produire jusqu'à 90 000 à 300 000 m ³ /jour l'eau potable distribuée, provenant de cette usine, est globalement de bonne qualité (données datant de 2022)..	Consommation d'eau potable adaptée aux futurs besoins du projet en lien avec la nature de la programmation et de manière proportionnelle à la ressource en eau disponible sur le territoire. Consommation d'une eau potable de bonne /très bonne qualité

THÈMES	INDICATEURS DE SUIVI	UNITÉ DE DÉFINITION	SOURCES	RÉSULTATS / EFFET DU SUIVI	FRÉQUENCE D'ACTUALISATION	Valeur initiale	Valeur cible
Eaux usées	Taux de conformité des installations d'assainissement individuel Évolution de l'organisation de l'assainissement du territoire Taux de charge des stations d'épuration	Capacité de la station d'épuration : capacité nominale de 3 600 000 EH pour une charge entrante de 2 803 628 EH.	Syndicat interdépartemental d'assainissement de l'agglomération parisienne (SIAAP) PLU Créteil Commune de Créteil	Évolution du linéaire de réseaux d'eau, état et fonctionnement, nombre de raccordement	Annuelle	Taux de conformité des installations d'assainissement individuel : les équipements sont tous raccordés au réseau d'assainissement collectif Taux de charge de station d'épuration : 76% des capacités de prise en charge des eaux usées pour la STEP Paris Seine amont en 2022	Taux de conformité des installations d'assainissement : tous raccordés au réseau Taux de charge projeté : information non connue
Déchets	Évolution de la production de déchets par an et par habitant Évolution du tonnage de déchets produits, recyclés Évolution des tonnages collectés en déchetterie	Tonnes par ménage	GPSEA	Surveillance de l'évolution des déchets produits/collectés Évolution des tonnages de tri des déchets – Sensibilisation au tri	Annuelle	Ce sont environ 354 Kg/hab/an qui sont produits en moyenne sur la commune de Créteil.	Les objectifs de réduction des quantités de déchets dans le cadre du projet respecteront les trajectoires nationales réglementaires traduites dans les différents documents cadres (PRPGD du SDRIF notamment)
Milieu naturel – Continuités écologiques - TVB	Surface naturels et agricoles Superficie des boisements Qualité des cours d'eau Surveillance de l'évolution des surfaces boisées communales, notamment des espaces boisés classés Analyse de l'évolution des périmètres de protection	Périmètre foncier : 5 591 m ² Surface végétalisée : 12% de la surface parcellaire	PLU Créteil SAGE Marne Confluence Commune de Créteil		Révision/modification du PLU	Dans la zone UAb la surface réservée aux espaces verts est à minima de 30 % de la surface du terrain	Pas d'ouverture de nouvelles emprises à l'urbanisation dans cette modification
Démographie, logement et habitat	Nombre d'habitants et évolution de la croissance démographique Nombre de logements Nombre de logements neufs produits Nombre de logements produits par typologie d'habitat (en extension et en densification) Taux de construction neuve Part des logements vacants dans le parc total des logements et PPI Part des résidences secondaires Nombre de logements sociaux sur la commune	Nombre d'habitants : 93 246 (dont la majorité 21,6% fait partie de la catégorie des 15 à 29 ans) Croissance démographique entre 2013 et 2019 : +0,6 %. Nombre de logements : 40 454 Nombre de résidences construites entre 2006 et 2015 : 2 861 (soit 7.6%) 95,1 % de résidences principales (dont 16 933 situées dans le parc de résidences) 0,9 % de résidences secondaires (soit 362 logements) 4 % de logements vacants (soit 1 629 logements)	INSEE Commune de Créteil	Surveillance de l'attractivité du territoire Indicateur du dimensionnement des équipements, services et installations à prévoir	Annuelle	Nombre de logement 217 + 112 chambres pour jeunes actifs et 20 logements temporaires pour le CHIC dans le cadre du projet	Il n'est pas prévu de construire plus de logements que ceux annoncés.

THÈMES	INDICATEURS DE SUIVI	UNITÉ DE DÉFINITION	SOURCES	RÉSULTATS / EFFET DU SUIVI	FRÉQUENCE D'ACTUALISATION	Valeur initiale	Valeur cible
Économie	<p>Nombre de commerces ICE et taux de chômage Répartition des emplois dominants Taille Moyenne des entreprises Taux de vacances des locaux d'activités Zones d'activités intercommunales : Nombre d'entreprises Potentiel foncier disponible Zones d'activités communales : Nombre d'entreprises Potentiel foncier disponible</p>	<p>Nombre de commerces : 3 060 (soit 37.5%) Taux de chômage : 10,6% Répartition des emplois dominants par secteur d'activité : - 50,2% dans l'administration publique, enseignement, santé, action sociale - 39,9% dans les commerces, transports et services divers Taille moyenne des entreprises : 1 à 9 salariés Nombre d'établissements par secteur d'activité : 8163</p>	INSEE	<p>Optimisation de la programmation urbaine Contrôle de l'étalement urbain</p>	Annuelle	Nombre d'entreprises/activités dans le cadre du projet : 0	Nombre d'entreprises/activités dans le cadre du projet : 0. Le projet n'a pas vocation à accueillir de l'activités et donc des entreprises
Tourisme	<p>Fréquentation moyenne des offices de tourisme Nombre et capacité des hébergements touristiques par types</p>	<p>Hôtels en 2022 : 5 hôtels avec une capacité d'accueil de 423 chambres Hébergements collectifs en 2022 : 1 logement (résidence de tourisme) avec une capacité d'accueil de 170 (nombre de places lit)</p>	Office du tourisme INSEE	<p>Surveillance de l'attractivité du territoire Surveillance de l'économie générée par le tourisme sur le territoire</p>	Tous les trois ans	Aucun hôtel ou toute autre construction liée au tourisme n'est prévu dans le cadre du projet	Sans objet -
Équipements	<p>Part des services Desserte numérique</p>	<p>Equipements automobile des ménages possédant au moins une voiture : 25 267</p>	Commune de Créteil Observatoire.francethd	<p>Surveillance de l'attractivité du territoire Surveillance de la performance du territoire</p>	Tous les trois ans	Le site est desservi en numérique : fibre	La desserte numérique devra a minima répondre aux besoins des habitants
Déplacement	<p>Migrations pendulaires Évolution du nombre moyen de véhicules par jour sur les principaux axes de circulations Évolution du linéaire de liaisons douces Quantité et fréquence de desserte des lignes de transports collectifs</p>	<p>31 % des actifs travaillant au sein de la commune de résidence et 28% travaillant à Paris 51.8% utilisent les transports en commun pour se rendre au travail contre 34.4% pour la voiture Arrêt de bus desservis par 6 lignes + 2 lignes de métro dont une future</p>	<p>Plan de mobilité et plan de déplacement Plan de mobilité employeur INSEE Communauté d'agglomérations Etude trafic ETC 2022 Commune de Créteil</p>	<p>Surveillance des conditions de circulation sur le territoire Surveillance du report modal vers des mode de déplacement plus vertueux Surveillance de l'accessibilité et de la desserte du territoire Surveillance du linéaire de liaisons douces existantes et créées</p>	Annuelle	Arrêt de bus desservis par 6 lignes + 2 lignes de métro dont une future	Les linéaires cyclables et piétonniers seront renforcés au sein du projet

THÈMES	INDICATEURS DE SUIVI	UNITÉ DE DÉFINITION	SOURCES	RÉSULTATS / EFFET DU SUIVI	FRÉQUENCE D'ACTUALISATION	Valeur initiale	Valeur cible
Risques naturels et technologiques	Nombre de permis de construire dans les zones à risque d'inondation, de retrait-gonflement des argiles, dans les zones affectées par le bruit...	81 ICPE recensées 2 Sites BASIAS à environ 150m	Commune de Créteil Géorisques	Meilleure prise en compte des risques et limitation de l'exposition des populations	Annuelle	Le projet ne prévoit pas l'implantation d'activités impliquant une démarche ICPE	Sans objet
Santé et nuisances	Évolution des mesures de bruit Évolution des indicateurs de polluants dans l'air		Bruitparif Airparif Éventuelles campagnes de mesures	Surveillance le long des axes routiers structurants et des secteurs d'activités industrielles	Annuelle	Bruit (Bruitparif): entre +65 dB et 70 dB Lden selon la proximité aux axes de circulation principaux. Concentrations des principaux polluants atmosphériques 2021 : NO ₂ : 26 à 30 µg/m ³ PM10 : 17-18 µg/m ³ (environ 1 à 3 jours sur l'année dépassant 50 µg/m ³) ; PM2,5: 11 µg/m ³ Benzène: 1 µg/m ³ Ozone : 4 jours supérieur à 120 µg/m ³ pour 8h.	Amélioration de l'ambiance acoustique ou à minima maintien par rapport à la valeur initiale et/ou maintien du nombre de personnes exposées en cas de dégradation de l'ambiance sonore Amélioration de l'indice qualité de l'air ou à minima maintien par rapport à la valeur initiale et/ou maintien du nombre de personnes exposées en cas de détérioration de la qualité de l'air

Appréciations de la commissaire enquêtrice :

Par rapport au mémoire en réponse de GPSEA à la MRAe, il a bien été rajouté les valeurs cibles et les mesures correctives à envisager, en cas de non atteinte des objectifs.

L'autorité environnementale, dans son avis du 17 avril 2024, recommande de réaliser une campagne de mesure acoustique et une modélisation de l'environnement sonore du site, en prenant en compte les effets cumulés des projets avoisinants, afin d'évaluer les impacts sonores sur les futurs usagers du site

Cette campagne de mesure acoustique est indispensable, compte tenu de la proximité de la voie ferrée. Les études demandées par la RATP ont-elles toutes été réalisées, en particulier celles qui concernent la zone pavillonnaire ?

Réponse du GPSEA :

Suite aux recommandations de la MRAe, une étude d'impact acoustique du projet a bien été réalisée par le bureau d'études GAMBIA avec une campagne complémentaire. Elle a pris en compte le projet voisin mais également les pavillons voisins. Cette étude a été jointe en annexe au mémoire de réponse de la MRAe.

Appréciations de la commissaire enquêtrice :

Cette campagne de mesure acoustique et une modélisation de l'environnement sonore du site a bien été réalisée et annexée au mémoire en réponse à la MRAe, mais ne semble pas répondre aux obligations d'une étude acoustique et vibratoire qui doit être faite sur l'impact de la construction du bâtiment sur l'ensemble des bâtiments riverains (récepteurs à chaque étage) au sens de l'arrêté du 8 Novembre 1999.

L'autorité environnementale, dans son avis du 17 avril 2024, demande de préciser les valeurs d'isolement acoustique des façades et prévoir des mesures d'évitement et de réduction supplémentaire, tel qu'un éloignement suffisant des bâtiments par rapport aux axes routiers, la mise en place, le cas échéant, de mur anti bruit, une configuration des bâtiments adaptés, avec des chambres orientées en cœur d'îlot et des logements traversants, afin que l'exposition au bruit des habitants soit réduite à des niveaux sonores inférieurs aux valeurs retenues par l'organisation mondiale de la santé (OMS), pour déterminer l'effet délétère du bruit sur la santé, y compris dans les logements fenêtres ouvertes et dans les espaces de vie extérieurs.

Dans son mémoire en réponse à la MRAE, le GPSEA a indiqué que « les isolements de façades devront respecter la contrainte la plus dimensionnante, à savoir celle définie par la voie ferroviaire classée en catégorie 4. Les isolements de façades devront être de 30 dB au minimum afin de respecter la réglementation.

Le GPSEA indique également « qu'afin d'améliorer le confort acoustique à l'intérieur des pièces de vie, il est recommandé de renforcer les isolements de la manière suivante* :

- Façades Est : isolements de 37 dB
- Façades Ouest : isolement de 33 dB
- Façades Nord : 31 dB pour la moitié gauche et 33 dB pour la moitié droite qui est plus proche des sources de bruit
- Façades Sud : isolement de 35 dB
- Façades intérieures de la cour : 32 dB

Il est précisé d'autres principes d'actions** qui pourront être envisagés :

- Eviter, dans la mesure du possible, d'orienter les pièces de vie directement sur la voie ferrée.

- Privilégier l'orientation de balcons dans le cœur d'îlot et éviter de mettre des balcons sur ces façades exposées.
- Éviter des entrées d'air en façades : privilégier un système double flux.
- Réfléchir à la mise en place de « façades rideaux ».
- Réfléchir à la mise en place de « loggias acoustiques ».
- Privilégier les pièces secondaires sur les façades impactées par le bruit (circulations, WC, salles de bain). »

Compte tenu du changement climatique et de l'étude sur les îlots de chaleur, n'est-il pas préférable d'imposer les isolations de façades au bruit et non de les suggérer comme indiqué dans la réponse du GPSEA à la MRAE (*) ? De même, n'est-il pas préférable d'imposer également, dans la bande de 30m autour de la voie ferrée, ce qui est proposé comme principes d'actions () afin d'éviter d'exposer les pièces de vie à la double nuisance : bruit/chaleur ?**

Cela implique que les façades des bâtiments le long des voies ferrées, perpendiculaires à celles-ci, n'auront pas d'ouvertures d'appartements mono-orientés dans une bande de 30m.

Là encore, le futur promoteur pourra-t-il s'engager à respecter les recommandations de la MRAE ?

Réponse du GPSEA :

Ces recommandations ont bien été reprises par le BET acoustique du porteur de projet pour amélioration des pièces de vie :

- Façades Est : isolements de 37 dB.
- Façades Ouest : isolement de 33 dB.
- Façades Nord : 31 dB pour la moitié gauche et 33 dB pour la moitié droite qui est plus proche des sources de bruit.
- Façades Sud : isolement de 35 dB.
- Façades intérieures de la cour : 32 dB.

Pour les autres principes d'actions :

- Aucune pièce de vie n'est orientée directement sur les voies.
- Aucun balcon n'est situé face à la voie ferrée.
- Système simple flux.
- La façade Est jouera un rôle de mur acoustique.
- N'ayant pas de balcon ou terrasse côté voies de la SNCF, aucun jardin d'hiver n'est prévu.

A noter qu'il ne s'agit pas d'une bande de 30 m autour de la voie ferrée, mais dans les 30 m de part et d'autre de la voie, soit des rails.

Pour réaliser la conception du projet, l'architecte est parti de l'intégration du plan de masse par rapport aux voies de la ligne 8 du métro. Pour cela, il a prévu de prévoir le local vélo qui sépare le bâtiment des voies de la SNCF. Ce local couplé avec une paroi berlinoise permet de détacher l'immeuble mais également d'agir sur la gestion du vibratoire.

En étage, il a été prévu pour la résidence étudiante et les logements du Chic de prévoir les circulations d'étage contre le mur séparatif avec les voies. Aussi, les logements sont tous orientés vers le sud ou l'ouest. La fenêtre la plus proche des rails du métro ligne 8 se trouve +/- à 28,5 m. Il n'est pas prévu d'aménagement spécial pour renforcer l'acoustique outre que la gestion de l'isolement à 35 dB sur la façade sud.

En ce qui concerne le bâtiment D qui fait l'angle entre les voies de la RATP et la rue Saint Simon. Nous retrouvons deux fenêtres de cuisines qui se trouvent entre 27 m et 28,5 m des rails. Celles-ci se trouvent dans des pièces humides et il n'est pas prévu de traitement spécial hors isolement à 37 dB conformément aux préconisations.

Enfin la fenêtre du séjour du logement qui se trouve dans le retour rue Saint Simon a été mesurée à plus de 30 m des rails du métro. La gestion de l'isolement s'arrêtera également à 33 dB.

Pour les autres menuiseries, il sera bien prévu de prendre en compte les recommandations de la MRAE sur l'isolement en façade et ces données ont été reprises dans les études de l'acousticien.

Appréciations de la commissaire enquêtrice :

Le permis de construire n'est pas l'objet de l'enquête et si ce dernier ne pouvait pas le réaliser, un autre promoteur pourrait en déposer un sur le secteur de plan masse. Il est donc important d'imposer dans les règles de modification du PLU les recommandations acoustiques ci-dessus :

- **Façades Est : isolements de 37 dB.**
- **Façades Ouest : isolement de 33 dB.**
- **Façades Nord : 31 dB pour la moitié gauche et 33 dB pour la moitié droite qui est plus proche des sources de bruit.**
- **Façades Sud : isolement de 35 dB.**
- **Façades intérieures de la cour : 32 dB.**

Pour les autres principes d'actions :

- **Aucune pièce de vie n'est orientée directement sur les voies.**
- **Aucun balcon n'est situé face à la voie ferrée.**
- **Système simple flux.**
- **La façade Est jouera un rôle de mur acoustique.**

Dans ce permis, il existe des balcons ouverts sur le côté vers la voie ferrée, sur les façades sud et nord à moins de 30 mètres des rails 20 m au sud et 14 au nord, (sachant que le bruit des trains se dirige dans toutes les directions et non uniquement perpendiculairement aux façades). De même il existe des fenêtres de cuisine ouvrant directement dans le salon (à l'angle de la façade est et nord).

Il paraît donc indispensable d'imposer sur ce secteur de plan masse des règles strictes de construction indiquant les recommandations acoustiques des façades telles que définies ci-dessus et qu'il ne peut y avoir à minima dans une bande de 30 mètres par rapport aux rails de chemin de fer :

- **Aucune pièce de vie orientée directement sur les voies.**
- **Aucun balcon donnant vers la voie ferrée.**
- **Aucun percement de ventilation.**

L'autorité environnementale recommande de réaliser une étude détaillée, par éléments finis, permettant de renseigner de manière plus exacte les niveaux vibratoires attendus au passage du métro, sur la base de la géométrie réelle du bâtiment et de préciser les mesures retenues. En effet, au vu de la proximité avec la voie aérienne du métro 8, une étude vibratoire a été réalisée en 2023. Elle est jointe en annexe n°8 de l'étude d'impact. Elle conclut que sans traitement anti-vibratile, le seuil de gêne vibratoire des logements sera atteint aux passages des trains. Des solutions ont été proposées par le bureau d'étude. La solution retenue est un traitement anti-vibratile par boîte à ressort combiné à un système de désolidarisation des bâtiments. Le rapport du bureau d'étude recommande d'engager une étude détaillée par éléments finis, qui permettra d'étudier de manière plus exacte les niveaux vibratoires attendus aux passages du métro sur la base de la géométrie réelle du bâtiment. Le maître d'ouvrage n'indique pas quelle suite il souhaite réserver à ces préconisations.

Le futur maître d'ouvrage s'engage-t-il à appliquer ces préconisations et à indiquer dans son permis de construire que les études seront faites ?

Réponse du GPSEA :

Le rapport vibratoire a été complété et a été transmis à la RATP qui l'a validé.

Pour traiter l'anti vibratoire, le porteur de projet prévoit :

- Une Paroi berlinoise entre les locaux vélos et la bande de la RATP.
- Des plots élastomères sur la partie côté voies de la RATP.
- La présence du local vélos pour jouer un rôle d'écran vibratoire avec un JD qui le sépare du reste du sous-sol.

Appréciations de la commissaire enquêtrice :

La RATP n'ayant pas levé son avis défavorable par rapport au permis de construire, il n'est pas possible de savoir si les demandes techniques ont été respectées. Le permis de construire ne faisant pas l'objet de l'enquête, il est proposé d'indiquer, dans la modification du PLU, que sur ce secteur de plan masse, le promoteur devra obtenir un avis favorable de la RATP pour son permis de construire, même si cet avis n'est pas obligatoire actuellement. Il en va du bien être des habitants des constructions environnantes.

L'autorité environnementale recommande de prévoir un sondage en fin de fouille, afin de garantir l'absence de pollution résiduelle, après l'excavation des terres destinées à la réalisation des 2 niveaux de sous-sols.

L'étude de sol réalisée met en évidence des remblais de qualité chimique médiocre, typique des remblais franciliens, avec une contamination significative en cuivre et zinc dans la partie sud-est entre 6 et 7,5 m de profondeur. Ces remblais présentent des contaminations faibles en HCT et HAP et des contaminations faibles à modérées en métaux lourds.

Dans le cadre du réaménagement des espaces verts et pour supprimer tout risque, il faut empêcher le contact direct entre les terres historiques et les usagers. L'apport de terre végétale saine devra être de 0,3 m d'épaisseur minimum pour les espaces verts à usage d'air de jeu et d'espaces verts d'agrément et de 0,8 à 1 m d'épaisseur minimum pour les jardins privés. Pour maintenir ces recouvrements dans le temps, il sera nécessaire de mettre en place un géotextile pour marquer la séparation entre sols superficiels historiques et les terres végétales.

Compte tenu de la présence de remblais et de pollution des sols (faible mais beaucoup plus importante de l'autre côté de la rue Jacquard dont le terrain est en continuité de remblai), les préconisations de la MRAE ne doivent-elles pas être suivies et faire partie des engagements du permis de construire ? Le GPSEA pourra-t-il l'imposer au futur promoteur ?

Réponse du GPSEA :

Dans le diagnostic initial de pollution des sols réalisé par SEMOFI en 2022, mise à jour par rapport aux recommandations de la MRAE et annexé au mémoire de réponse, il est bien prévu de réaliser un contrôle de la qualité du fond de fouille au droit du bâtiment. Le porteur de projet prend l'engagement de le faire.

De plus, il est prévu les recommandations d'avoir 0,3 m d'épaisseur min pour les espaces verts et de 0,8 à 1 m pour les arbres. Le promoteur respectera cet engagement.

Appréciations de la commissaire enquêtrice :**L'épaisseur de terre végétale sera appréciée lors de l'enquête du permis de construire.**

L'autorité environnementale recommande de décrire la structure de l'ensemble des déplacements, sans se limiter aux seuls déplacements entre le domicile et le travail, s'agissant d'un quartier principalement destiné à l'habitation, et de présenter un scénario « fil de l'eau ». L'étude ne traite pas des déplacements dans leur ensemble et ne décrit que les déplacements entre le domicile et le travail, alors que ces déplacements ne constituent qu'environ un quart de l'ensemble des déplacements (source : enquêtes nationales de mobilité de l'Insee) et que par définition, ils ne concernent que les actifs, ce qui ne correspond pas à la réalité d'un projet s'insérant dans un quartier de vie à usages mixtes.

En effet, la présence d'écoles et de commerces de proximité peut générer des déplacements importants et du stationnement supplémentaire, entraînant des difficultés de circulation, tant pour les voitures que pour les modes actifs. De plus, l'étude se focalise uniquement sur le projet de construction immobilière, alors que le projet s'intègre dans un secteur en mutation (Quartier de Créteil l'Echât) avec une population nettement accrue, susceptible de générer une augmentation de trafic, et le degré de saturation des transports en commun n'est pas évalué. L'Autorité environnementale remarque également que l'étude d'impact ne présente pas de scénario de référence (scénario sans projet, dit au « fil de l'eau »). La comparaison aurait permis de mettre en évidence l'impact réel du projet sur les conditions de trafic.

L'étude de circulation doit être complétée compte tenu de la mixité des nouveaux programmes, de celle du quartier et de l'arrivée de la Ligne 15 de métro qui va changer de nombreux déplacements. Par ailleurs, un 2^{ème} secteur de plan masse a été créé en 2023 et pourrait comprendre lui aussi des logements et des bureaux. Ce deuxième secteur doit être pris en compte, pour évaluer la circulation de la voie Jacquard, en impasse, qui va accueillir toutes les sorties de parkings. De plus, compte tenu de la circulation avenue du Général de Gaulle, est-il prévu un feu au carrefour Jacquard/de Gaulle ?

Réponse du GPSEA :

Les observations de la MRAE ont été prises en compte dans l'actualisation de l'étude de circulation qui a été annexé au mémoire de réponse. Une partie sur les circulations avec les transports en communs a été réalisée.

En ce qui concerne la circulation avec l'îlot Jacquard, la donnée n'a pas été prise en compte. Néanmoins, la voie Jacquard et l'avenue du général de Gaulle ne sont pas des voies surchargées et pourront permettre un flux supplémentaire. Le BET du porteur du projet indique également que les données prises en compte sont maximalistes et devraient être inférieures dans les futurs.

Cependant, le porteur de projet peut prévoir une mise à jour de l'étude lorsque le projet de l'autre secteur sera arrêté.

Enfin concernant le carrefour Jacquard/de Gaulle, à ce jour, il s'agit d'une priorité à droite, et il n'est pas préconisé de modifier ce principe.

Appréciations de la commissaire enquêtrice :

Il paraît nécessaire qu'une étude de circulation soit réalisée sur l'impasse Jacquard, dès que les projets seront en phase de réalisation sur les secteurs de plan masse n°21 et n°22.

L'autorité environnementale recommande de préciser :

- Le fonctionnement et les caractéristiques du bassin d'infiltration afin de garantir l'absence d'impact sur la stabilité des sols.
- Le mode de gestion des eaux pluviales des projets à proximité afin de garantir l'absence d'impact sur les remblais de la carrière identifiée.

En effet, il convient d'éviter l'infiltration concentrée des eaux pluviales (correspondant à une surface d'infiltration inférieure à la surface d'apport) comme c'est le cas des bassins d'infiltration. Or le projet prévoit la gestion des eaux pluviales à la parcelle, pour assurer le zéro rejet de l'opération dans le réseau public, comme demandé par le PLU. Il est donc prévu une gestion des eaux pluviales sur les toitures et la présence d'un bassin d'infiltration au nord-ouest du site, pour stocker le surplus des eaux en provenance des toitures. L'autorité environnementale constate que l'infiltration reste possible dans un sol reconstitué au sein d'un ouvrage étanche, empêchant les eaux d'atteindre les zones sous-cavées. Mais en ce cas, les dispositifs de gestion des eaux pluviales doivent faire l'objet d'un entretien régulier pour garantir leur étanchéité. Il n'est pas prévu explicitement de mesure en ce sens. En outre, si les autres projets situés à proximité prévoient une infiltration des eaux pluviales, les impacts pourraient se cumuler sur les remblais de la carrière identifiée.

Y-a-t-il un engagement du futur promoteur (qui pourra le répercuter dans les actes de vente d'appartements) pour la gestion des ouvrages de rétention des eaux ?

Y aura-t-il des contraintes imposées aux projets immobiliers qui viendraient à être réalisés à proximité ?

Réponse du GPSEA :

Le porteur de projet prévoit d'infiltrer uniquement 24 m³ sur la parcelle. Ce volume représente essentiellement le volume généré par la pluie courante.

En complément, il est géré sur tous les espaces verts de la parcelle l'abattement de la pluie courante de 10mm.

En ce qui concerne les contraintes et d'après le rapport du bureau d'études Semofi, on est bien en présence d'une carrière à ciel ouverte. Vis-à-vis de la gestion des eaux, cela ne devrait pas poser de problème étant donné que le site sera remblayé suite à nos travaux de terrassement. De plus, les relevés piézométriques mis en place montrent que le niveau de la nappe mesuré est à environ 6 m de profondeur par rapport au TN et que cela ne pose pas de difficulté pour l'infiltration des eaux.

Appréciations de la commissaire enquêtrice :

Pour ce secteur de plan masse, comme pour celui d'à côté, il sera important, au moment où les deux projets se réaliseront, de vérifier la cohérence de la gestion des eaux et d'imposer aux promoteurs de s'engager ou d'engager les copropriétés à venir, à gérer les bassins de rétention des eaux, s'il y en a. Cela fera partie des enquêtes sur les permis de construire.

4.2. AVIS DES AUTRES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

4.2.1 Avis du département du Val-de-Marne

Le Département du Val-de-Marne indique dans son avis qu'il ne sera pas en mesure de subventionner la construction de nouveaux logements sociaux à Créteil, y compris les logements étudiants.

Cette mesure va-elle empêcher la réalisation des logements étudiants ?

Réponse du GPSEA :

Cette mesure n'empêchera pas la réalisation de logements étudiants qui est une priorité pour la ville de Créteil au regard des difficultés auxquelles les étudiants sont confrontés pour pouvoir se loger en Île-de-France durant leurs études.

Appréciations de la commissaire enquêtrice :

Il n'y aura donc pas de demande de subvention auprès du Conseil Départemental.

Au sujet du stationnement, tout devra être mis en œuvre pour encourager les habitants à utiliser les parkings intérieurs et à éviter le stationnement sur les voies publiques alentour, dans un quartier où la situation est particulièrement critique. Il conviendra également de prévoir les conditions nécessaires à la pratique du vélo, notamment par des stationnements sécurisés et pratiques (situés de préférence en rez-de-chaussée), pour un report modal efficace.

Réponse du GPSEA :

Concernant le stationnement, la ville de Créteil a souhaité que cette opération respecte les règles du P.L.U. en la matière et donc de ne pas bénéficier de la disposition dérogatoire permise par le code de l'urbanisme pour les programmes situés à proximité des grandes infrastructures de transport en commun, afin d'éviter un report du stationnement résidentiel sur les voies publiques alentour.

Pour faciliter et encourager la pratique du vélo, mais également pour répondre aux normes sur le stationnement vélos, le projet comprendra deux locaux vélos pour un total de 838 m² permettant le stationnement de 470 vélos.

Appréciations de la commissaire enquêtrice :

Le projet de stationnement vélo semble bien dimensionné, en revanche il est dommage de ne pas réduire le nombre de places de parking pour les véhicules, compte tenu de la proximité d'une gare du Grand Paris Express, car cela ne va pas inciter les habitants à prendre les transports en commun.

4.2.2 Avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

La notice, ainsi que le plan du secteur de plan-masse numéro 22, annonce une forte présence de végétation que l'on ne peut qu'encourager, dans un contexte de réchauffement climatique et de lutte contre les îlots de chaleur urbains. Il conviendrait néanmoins de veiller à ce que la couche de substrat, sur les sols artificialisés, soit suffisante, environ 1m, pour permettre le développement de grands sujets, notamment avec un parking souterrain sur 2 niveaux.

Cela sera-t-il imposé dans le permis de construire ?

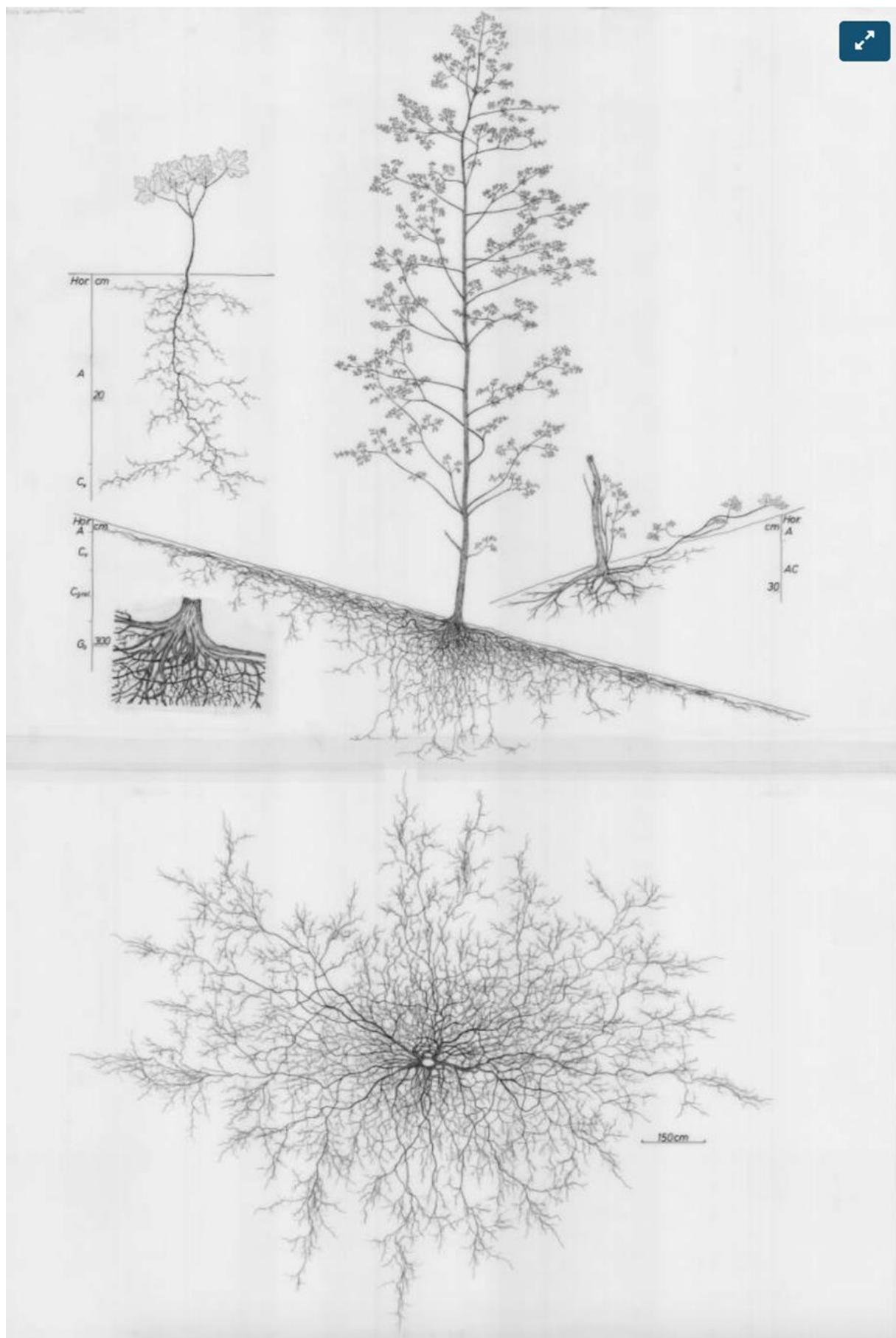
Réponse du GPSEA :

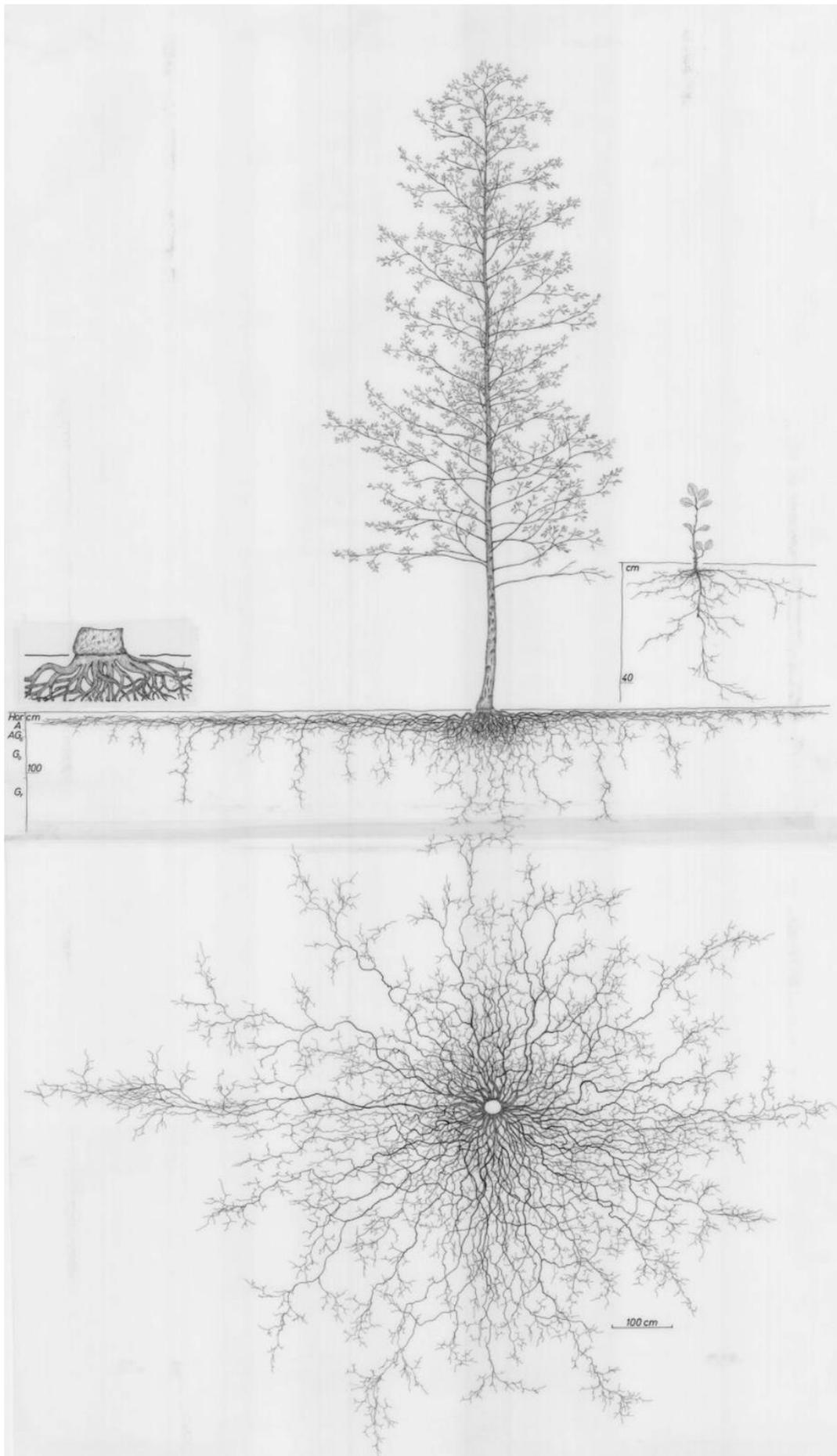
Le porteur de projet confirme que cinq arbres de grand développement seront plantés sur dalle, dans une épaisseur de terre végétale de 110 cm. Il s'agira bien de terre végétale franche et non pas de substrat de culture (terre allégée).

Chaque arbre disposera de plus de 20 mètres cube de terre végétale à son pied, ce qui assurera la stabilité mécanique, de l'inertie hydrique et l'apport de nutriment organique et minéral nécessaire à leur bon développement.

L'expérience des trottoirs de Paris est intéressante à comparer, le volume de 20 m³ correspond au volume de la fosse au pied des grands platanes des trottoirs de la ville de Paris.

Pour information, les systèmes racinaires des essences choisies devront pouvoir s'étendre latéralement sans privilégier une racine pivot verticale. Les dessins de l'Atlas naturaliste de Wurz (Mme Kutschera et M.Lichtenegger) présentent, ainsi, les système racinaires des arbres à grands développement retenus pour le projet sur le site.





Appréciations de la commissaire enquêtrice :**Le choix des espèces d'arbre est effectivement essentiel.**

Les hauteurs des bâtiments sont très variées, allant du R+4 au R+17. La répartition de ces hauteurs, par un principe de gradin, permet d'éviter des ruptures brutales de l'épannelage, mais la création d'un R+17, dans l'angle, face à un carrefour dégagé et à côté de bâtiments beaucoup plus petits, dans une zone autorisant des édifices jusqu'à R+8, provoque une modification radicale de cet environnement urbain. Il serait intéressant de rechercher une répartition plus progressive des étages afin de limiter la hauteur maximale.

La création d'un immeuble de R+17 peut se comprendre comme un signal, répondant à celui du plan de masse n° 21, à condition que ces deux groupes d'immeubles se réalisent effectivement. Si le second ne se réalise pas, il serait préférable d'en rester à une hauteur de R+8, comme pour le reste du secteur autour.

Réponse du GPSEA :

Ce projet s'articulera avec celui de l'arbre de vie permettant de constituer un signal dans ce secteur du quartier de l'Echât, et il est également prévu à proximité de ces deux programmes immobiliers, la réalisation du projet connexe de logements autour de la future Gare du Grand Paris Express, dont la hauteur sera à R+17 pour le bâtiment le plus élevé.

Il convient également de rappeler que dans le secteur de l'Echât, les bâtiments d'habitat collectif existants résultant de l'urbanisation des années 1960-70, présentent des hauteurs pouvant atteindre R+11 à R+13, au-delà du R+8 plutôt dédiés aux bâtiments de bureaux.

Appréciations de la commissaire enquêtrice :

Comme l'indique le GPSEA, la hauteur d'un des bâtiments à R+17 ne peut s'entendre qu'en s'articulant avec celui de l'arbre de vie. Si ce dernier venait à ne pas se faire, il faudrait respecter les règles de hauteur du secteur environnant soit R+8.

On peut s'interroger sur la nécessité d'avoir une circulation d'air entre le nord et le sud ou l'est et l'ouest, par une fente toute hauteur afin d'avoir un îlot plus ouvert.

La circulation d'air est-ouest n'est pas opportune, pour des raisons de ponts phoniques, en revanche celle nord-sud peut être intéressante.

Réponse du GPSEA :

Le plot central est un peu plus petit que les autres et en complément, il est prévu un porche sur deux niveaux entre les expositions Nord et Sud.

Le porteur de projet était contraint sur le plan de masse dans l'objectif de dégager peu d'emprise au sol et des espaces verts.

Appréciations de la commissaire enquêtrice :

Cette circulation d'air aurait pu se faire par un porche haut.

4.2.3. Recommandations de la RATP

Certains R+1 sont positionnés au niveau de la table de roulement de la ligne 8, ce qui pourrait entraîner des niveaux sonores très importants dans les logements. De même, certains balcons sont positionnés du côté des voies. Les pics de bruit atteints sur ces balcons au passage des rames sont également très importants.

L'étude acoustique et vibratoire qui doit être faite est une étude d'impact de la construction du bâtiment sur l'ensemble des bâtiments riverains (récepteurs à chaque étage) au sens de l'arrêté du 8 Novembre 1999. En cas de dépassement de plus de 2dB(A), le promoteur devra prendre à sa charge le dimensionnement, la réalisation, le financement et le contrôle de mesures compensatoires pour retrouver une situation inférieure à 2dB(A).

Les objectifs de la MOA en termes de confort acoustique, (bruit solidien compris) et vibratoire intérieur, doivent donc être définis.

Une étude devra montrer que la construction du bâtiment ne crée pas de ponts vibratoires vers l'ensemble des bâtiments riverains. En cas d'augmentation, le promoteur devra prendre à sa charge le dimensionnement, la réalisation, le financement et le contrôle de mesures compensatoires pour retrouver la situation initiale. De plus, le promoteur devra apporter une attention particulière à la non-crédation de point noir de bruit (à la fois sur ses façades mais également sur les façades des riverains). Il devra montrer que la construction de son projet ne contribue pas à favoriser la transmission des vibrations vers les bâtiments existants. La RATP ne saurait porter la responsabilité de la création de ponts vibratoires ou de chemins privilégiés, à la propagation des vibrations dans le sol, vis-à-vis des bâtiments existants.

Le futur maître d'ouvrage s'engage-t-il à appliquer ces préconisations et à indiquer dans son permis de construire que les études seront faites ?

Réponse du GPSEA :

Les rapports actualisés ont été envoyés à la RATP et validés par leur soin.

Appréciations de la commissaire enquêtrice :

Comme indiqué page 29 du présent rapport, il me paraît nécessaire d'imposer sur ce secteur de plan masse des règles strictes de construction indiquant les recommandations acoustiques des façades telles que définies ci-dessus et qu'il ne peut y avoir à minima dans une bande de 30 mètres par rapport aux rails de chemin de fer :

- **Aucune pièce de vie orientée directement sur les voies.**
- **Aucun balcon situé donnant vers la voie ferrée.**
- **Aucun percement de ventilation.**

Par ailleurs, même si cet avis n'est pas obligatoire actuellement, le promoteur devra obtenir un avis favorable de la RATP pour son permis de construire.

La RATP demande que le promoteur s'assure de la stabilité du talus et des ouvrages (soutènement) lors des travaux. Le projet doit justifier par note de calcul la stabilité du talus ferroviaire pendant toutes les phases de travaux et en phase définitive.

Le futur maître d'ouvrage s'engage-t-il à appliquer ces préconisations et à indiquer dans son permis de construire que les études seront faites ?

Réponse du GPSEA :

Conformément au rapport du bureau d'études Semofi, le porteur de projet prévoit l'installation d'une paroi berlinoise pour limiter les vibrations et également les risques vis-à-vis de nos travaux de terrassement.

Le rapport a été transmis à la RATP et le porteur de projet n'a pas eu d'avis contraire.

Appréciations de la commissaire enquêtrice :

La RATP n'ayant pas levé son avis défavorable par rapport au permis de construire, il n'est pas possible de savoir si les demandes techniques ont été respectées. Là encore, le promoteur devra obtenir un avis favorable de la RATP pour son permis de construire.

4.2.4. Avis de la CCI du Val-de-Marne

La CCI émet un avis favorable.

Cependant elle souhaite fortement préserver les espaces d'activité existants, si rares en zone urbaine et notamment en proximité d'infrastructures de transport. Afin de répondre à ce principe, elle espère que les nouveaux secteurs à vocation économique seront prévus en contrepartie, dans les futurs projets d'aménagement, afin de redynamiser le territoire et assurer des emplois aux futurs habitants.

Concernant l'offre de services et des commerces, pour répondre aux besoins des nouveaux arrivants, le programme immobilier ne prévoit aucun local d'activité ou commercial, alors que la zone est peu desservie en commerces de proximité.

Réponse du GPSEA :

Le Quartier de l'Echât est déjà doté d'un appareil commercial existant notamment par la présence au métro 8 Créteil Echât d'un centre commercial doté d'une supérette, boulangerie, pharmacie, restaurants, etc. Cet appareil commercial sera complété par des projets mixte sur le projet connexe de la future gare du Grand Paris Express. Par ailleurs, le projet est situé relativement proche de la centralité du quartier du Montaigu et de la Lévière.

Appréciations de la commissaire enquêtrice :

Si les programmes de logement continuent à se développer de ce côté de la voie ferrée, il pourrait être intéressant de prévoir quelques commerces et services d'autant que la faculté doit drainer des clients potentiels.

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

Le projet ne suscite pas de remarques particulières de sa part.

4.2.6. Avis de la Chambre des métiers et de l'artisanat

Le projet ne suscite pas de remarques particulières de sa part.

4.2.7. Avis de la DRIEA

L'avis de la DRIEAT porte sur la deuxième modification demandée, dans la révision du PLU. La DRIEAT indique que la modification prévoit d'instaurer une baisse des hauteurs pour les constructions des zones UB, UC, UD et UG, qui se situe en limite de la zone UE (pavillonnaire), en imposant la hauteur maximum de cette dernière zone (10m soit R+1+C). Cette modification ambitionne de créer des transitions plus douces entre les bâtis. Or la hauteur choisie est la même que celle de la zone UE et n'améliore donc pas l'insertion architecturale et paysagère des futures constructions.

Si l'idée de transition est appréciable, elle doit se faire via une hauteur maximale intermédiaire qui créera une véritable évolution douce. Les hauteurs maximales des zones concernées étant respectivement de 21m en UB (soit R+5), 15m en UC (soit R+3+C), 15m en UD (soit R+2+C) et celle des immeubles voisins en UG, (zone de grands ensembles). Il est proposé d'intégrer une hauteur de transition avec la zone UE (10m), équivalente à 12m, soit R+3. Cette hauteur permettra donc de créer une transition douce effective, entre la zone pavillonnaire et les zones au gabarit plus élevées.

Réponse du GPSEA :

Il s'agit de créer un épannelage sur une bande de 15 m avec une hauteur équivalente pour les constructions existantes.

Appréciations de la commissaire enquêtrice :

Il semble effectivement plus intéressant, comme le propose la DRIEA, de créer une transition plus douce entre les zones UB, UC, UD et UG et la zone pavillonnaire, dans la bande de 15 mètres par rapport aux limites de la zone UE. Une hauteur de 12 mètres, compte tenu de la réglementation en zone UB (21m), UC (15m), UD (15m), et UG (zone de grands ensembles paraît être une juste moyenne.

4.2.8. Avis du SAGE Marne Confluence

Après examen, l'objet de la modification ne porte pas sur la mise en compatibilité du PLU avec le SAGE Marne Confluence, ni sur un secteur inclus dans le périmètre du SAGE.

En matière de gestion des eaux pluviales, la collectivité intègre dans son PLU, la gestion à la parcelle (page 5 du PADD). Afin de répondre aux objectifs du SAGE, le PLU sera à compléter en favorisant l'infiltration des eaux pluviales dans le sol et le sous-sol, la désimperméabilisations du sol et en renforçant la place des espaces verts de pleine terre. Le règlement devra aussi être explicite sur le principe de gestion, à la source, des eaux pluviales.

Réponse du GPSEA :

N°	Observations du SAGE Marne Confluence	Réponses de GPSEA
1	La modification du P.L.U. de Créteil vise à créer un nouvel ER sur l'île Brise Pain	L'ER 7 sur l'île Brise Pain existe déjà. La modification du P.L.U. n'a pas pour objectif de créer un nouvel ER sur l'île Brise Pain.
2	Dans le Rapport de Présentation, intégrer le SAGE Marne confluence en tant que document supracommunal.	Cela a été intégré dans le cadre de la modification du P.L.U. approuvée par la délibération du Conseil de Territoire n°CT2022.5/084 le 14/12/2022
3	Dans le Rapport de Présentation, intégrer la carte des enveloppes potentiellement humides de la DRIEE et des zones humides identifiées sur le territoire du SAGE.	Cela a été intégré dans le cadre de la modification du P.L.U. approuvée par la délibération du Conseil de Territoire n°CT2022.5/084 le 14/12/2022
4	Dans le Rapport de Présentation, intégrer la cartographie de la Trame Verte et Bleue du SRCAE relative au territoire communal.	Cela a été intégré dans le cadre de la modification du P.L.U. approuvée par la délibération du Conseil de Territoire n°CT2022.5/084 le 14/12/2022
5	Dans le Rapport de Présentation, rappeler la Directive Cadre sur l'Eau d'atteinte du bon état des masses d'eau.	Cela a été intégré dans le cadre de la modification du P.L.U. approuvée par la délibération du Conseil de Territoire n°CT2022.5/084 le 14/12/2022
6	Dans le Rapport de Présentation, intégrer l'objectif de reconquête de la baignade en Marne en 2022 fixé par le SAGE.	Cela a été intégré dans le cadre de la modification du P.L.U. approuvée par la délibération du Conseil de Territoire n°CT2022.5/084 le 14/12/2022
7	Dans le PADD et les OAP, décliner les objectifs généraux et les sous objectifs du SAGE.	Dans le cadre d'une modification de P.L.U., le P.A.D.D. ne peut pas être modifié
8	Dans le Règlement (article 4), intégrer la gestion des eaux pluviales à la source en privilégiant l'infiltration dans le sol et le sous-sol sans rejet vers le réseau ou avec un rejet limité aux pluies courantes lorsque des contraintes l'imposent.	Cela a été intégré dans le cadre de la modification du P.L.U. approuvée par la délibération du Conseil de Territoire n°CT2022.5/084 le 14/12/2022
9	Dans le Règlement (article 4), recourir aux techniques alternatives végétalisées et à ciel ouvert de gestion des eaux pluviales en intégrant la technique paysagère.	Cela a été intégré dans le cadre de la modification du P.L.U. approuvée par la délibération du Conseil de Territoire n°CT2022.5/084 le 14/12/2022

10	Dans le Règlement (article 4), assurer l'abattement des pollutions avant le rejet des eaux pluviales par un dispositif adapté dont les performances seront décrites.	Se référer au règlement d'assainissement intercommunal en cours d'élaboration
11	Dans le Règlement (article 4), fixer un rejet à débit limité au réseau pour les pluies les moins fréquentes.	Se référer au règlement d'assainissement intercommunal
12	Dans le Règlement (article 11), privilégier les descentes d'eau pluviales à l'extérieur des bâtiments en façade et les diriger vers des dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert.	Cela a été intégré dans le cadre de la modification du P.L.U. approuvée par la délibération du Conseil de Territoire n°CT2022.5/084 le 14/12/2022
13	Dans le Règlement (article 12), favoriser les revêtements poreux des places de stationnement.	Cela a été intégré dans le cadre de la modification du P.L.U. approuvée par la délibération du Conseil de Territoire n°CT2022.5/084 le 14/12/2022
14	Dans le Règlement (article 13), fixer un pourcentage de pleine terre.	Ce point sera traité dans le cadre du P.L.U.i qui est en cours d'élaboration
15	Dans le Règlement (article 13), interdire la plantation d'espèces exotiques envahissantes.	Cela a été intégré dans le cadre de la modification du P.L.U. approuvée par la délibération du Conseil de Territoire n°CT2022.5/084 le 14/12/2022
16	Dans le Règlement (article 13), privilégier la plantation d'espèces locales.	Cela a été intégré dans le cadre de la modification du P.L.U. approuvée par la délibération du Conseil de Territoire n°CT2022.5/084 le 14/12/2022
17	Renforcer les espaces de pleine terre dans les zones inondables.	Ce point sera traité dans le cadre du P.L.U.i qui est en cours d'élaboration
18	Identifier les zones d'expansion des crues sur le territoire communal et fixer des objectifs dans le PADD, des orientations dans les Orientation d'Aménagement et de Programmation et des règles dans le règlement afin de les préserver.	Dans le cadre d'une modification de P.L.U., le P.A.D.D. ne peut pas être modifié
19	Protéger l'île Brise Pain qui est en zone humide avec un zonage de protection.	Ce point sera traité dans le cadre du P.L.U.i qui est en cours d'élaboration
20	Attribuer un zonage spécifique, type Nzh, pour protéger l'ensemble des zones humides répertoriées.	Ce point sera traité dans le cadre du P.L.U.i qui est en cours d'élaboration

21	Dans le Règlement de la zone naturelle (article 1), interdire tous travaux et aménagement susceptible de détériorer les zones humides.	Cela a été intégré dans le cadre de la modification du P.L.U. approuvée par la délibération du Conseil de Territoire n°CT2022.5/084 le 14/12/2022
22	Dans le Règlement de la zone naturelle (article 1), interdire l'exhaussement du sol dans les zones humides.	Cela a été intégré dans le cadre de la modification du P.L.U. approuvée par la délibération du Conseil de Territoire n°CT2022.5/084 le 14/12/2022
23	Dans le Règlement de la zone naturelle (article 1), interdire l'imperméabilisation des sols en zones humides.	Cela a été intégré dans le cadre de la modification du P.L.U. approuvée par la délibération du Conseil de Territoire n°CT2022.5/084 le 14/12/2022
24	Dans le Règlement de la zone naturelle (article 2), autoriser les aménagements améliorant les fonctionnalités des zones humides.	Ce point sera traité dans le cadre du P.L.U.i qui est en cours d'élaboration
25	Fixer un pourcentage de pleine terre dans chaque zone urbaine pour limiter l'impact sur les milieux humides.	Ce point sera traité dans le cadre du P.L.U.i qui est en cours d'élaboration
26	Prévoir un zonage spécifique des bords de Marne.	Ce point sera traité dans le cadre du P.L.U.i qui est en cours d'élaboration

Appréciations de la commissaire enquêtrice :

Ces éléments devront être pris en compte dans le futur PLUI.

Dans un document séparé accompagnant le présent rapport, la commissaire enquêtrice fait part de ses conclusions personnelles et motivées.