

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

AVIS ET CONCLUSIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

SOMMAIRE

5. AVIS ET CONCLUSIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE	
5.1. OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE DE MODIFICATION DU PLU DE CRETEIL....	4
5.2. PROJET DE MODIFICATION	4
5.3. CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE	5
5.3.1 Désignation de la commissaire enquêtrice.....	6
5.3.2. Modalité de l'enquête.....	6
5.3.3. Examen du dossier d'enquête.....	7
5.3.4. Avis des PPA personnes publiques associées.....	8
5.3.5. Déroulement de l'enquête publique.....	8
5.3.6. Sur la réalisation du projet de modification lui-même.....	9
5.4. CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET DE MODIFICATION DU PLU DE CRETEIL	10

LISTE DES PIECES 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 enquêtrice.

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

AVIS ET CONCLUSIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRIX

5.1. OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE DE MODIFICATION DU PLU DE CRETEIL

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé le 4 octobre 2004 par délibération du Conseil Municipal de Créteil, puis révisé et modifié de nombreuses fois jusqu'en 2015 par la ville de Créteil.

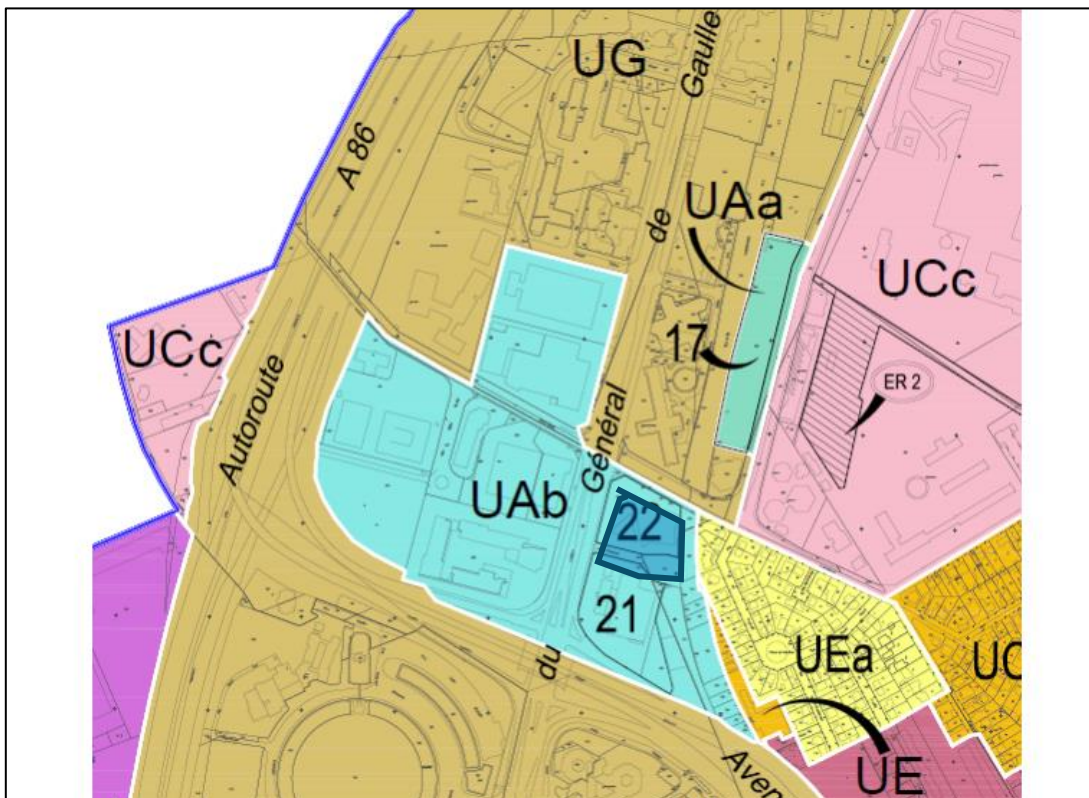
Depuis le 1er janvier 2016, la commune de Créteil a intégré la nouvelle intercommunalité, l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir, GPSEA, compétente en matière de plans locaux d'urbanisme et 8 modifications et 2 mises à jour ont été effectuées entre 2017 et 2024 par délibération du Conseil du Territoire ou par arrêté du président de cet EPT.

Une neuvième procédure de modification menée par GPSEA a été engagée par arrêté n° AP2023-046 du 21 septembre 2023 (annexe 10).

Monsieur le président de Grand Paris Sud-est Avenir a signé, le 10 avril 2024, un arrêté N° AP2024-026 prescrivant l'ouverture de la présente enquête publique sur la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Créteil (Annexe 2), qui se déroulera du jeudi 23 mai 2024 à 9h00 au lundi 24 juin 2024 à 17h00, pendant 33 jours consécutifs.

5.2. PROJET DE MODIFICATION

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.

5.3. CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

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

- Majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultantes, dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

- Diminuer ces possibilités de construire ;
- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

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

5.3.1 Désignation de la commissaire enquêtrice

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)

5.3.2. Modalité de l'enquête

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

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 1^{er} jour de l'enquête.

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

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).

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)

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.

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.

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)

5.3.3. Examen du dossier d'enquête

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

Par la suite, 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.

5.3.4. Avis des PPA personnes publiques associées

Les avis des personnes publiques associées et de la MAE ont fait l'objet d'une analyse de prise en compte qui a été jointe au mémoire en réponse transmis par GPSA à la commissaire enquêtrice. Ces avis sont transmis dans le dossier consultable par le public

5.3.5. Sur le déroulement de l'enquête publique

A l'issue d'une enquête publique ayant duré 33 jours consécutifs, il apparaît :

- Que la publicité par affichage a été faite dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête.
- Que les publications légales dans les journaux ont été faites 16 jours avant l'enquête dans 2 journaux paraissant dans le département de Val-de-Marne, département du projet de PLU de la commune et renouvelées dans deux journaux du même département le premier jour de l'enquête.
- Que le dossier papier relatif à ce projet a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête dans les locaux de la commune de Créteil et au siège du GPSEA.
- Que ce même dossier était consultable en ligne sur le site internet de la commune de Créteil, sur le site internet du GPSEA et sur un poste informatique à la disposition du public en mairie de Créteil.
- Que des registres d'enquête ont été également mis à la disposition du public dans les locaux de la mairie de Créteil et au siège du GPSEA.

- Que les observations pouvaient également être envoyées par voie électronique à l'adresse : <https://www.registre-numerique.fr/modification-plu-creteil> ou par courrier adressée à l'attention du commissaire enquêteur à l'adresse postale de la mairie sise 1, place Salvador Allende – 94000 Créteil où elles seront consultables sur place.
- Que les 4 permanences prévues dans l'arrêté d'organisation de l'enquête, pour recevoir le public ont été tenues par le commissaire enquêteur.
- Que tous les termes de l'arrêté du président du GPSEA ayant organisé l'enquête ont donc bien été respectés.
- Que le commissaire enquêteur n'a rapporté aucun incident notable qui aurait pu perturber le bon déroulement cette enquête.
- Qu'aucune observation n'a été déposée sur le registre papier et que 3 courriels concernant ce projet de révision du PLU de Créteil ont été recueillis au cours de cette enquête.

L'enquête semble donc s'être parfaitement déroulée même si l'on peut regretter le manque de participation des habitants.

5.3.6. Sur la réalisation du projet de modification lui-même

S'agissant de la modification principale portant sur l'ajout d'un périmètre de secteur de plan masse (n°22) intitulé « Saint-Simon / de Gaulle », sur la zone UAb, situé dans le quartier de l'Échât, le long de l'avenue du Général de Gaulle et la voie Jacquard et qui correspond à un programme d'environ 216 logements, aux typologies variées :

- L'arrivée du Grand Paris Express permet d'envisager la mutation du quartier, les transports en commun étant là pour diminuer l'utilisation de la voiture par les habitants. Mais cette transformation du quartier devrait se faire de manière globale et il est dommage que les secteurs de plan masse n°21 et n°22 ne fassent pas partie d'un seul et même projet, plus cohérent d'un point de vue volumétrique. Il est donc important, 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 et non un bâtiment de R+17 étages, isolé dans un environnement beaucoup plus bas.
- En créant un secteur de plan masse dans un quartier qui 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.
- Compte tenu de la proximité de la voie ferrée du métro 8, il paraît indispensable d'imposer sur ce secteur de plan masse, des règles strictes de construction indiquant les recommandations acoustiques des façades :
 - 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.

Par ailleurs, il ne doit 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.

Et dans une bande de 50 mètres, il ne doit y avoir aucun appartement mono-orienté vers les voies ferrées.

- Compte tenu des risques de nuisances liées aux bruits et aux vibrations créés par le passage du métro aérien 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 du site et de ceux des constructions environnantes.
- Enfin, il paraît nécessaire qu'une étude de circulation soit réalisée pour le fonctionnement futur de l'impasse Jacquard, dès que les projets seront en phase de réalisation sur les secteurs de plan masse n°21 et n°22.

Les autres règles de constructions spécifiques à ce secteur, proposées dans le dossier d'enquête, devraient permettre d'encadrer ce projet d'envergure, au regard de dispositions urbanistiques et architecturales.

S'agissant de l'ajustement des hauteurs des zones UB, UC, UD et UG, pour assurer une transition nuancée des hauteurs, dans ces zones situées en limite du tissu pavillonnaire inscrit en zone UE, il est proposé, dans le dossier d'enquête, que les nouvelles constructions n'excèdent pas le nombre de niveaux des constructions existantes de la zone UE, dans une profondeur de 15 m, sans dépasser R+1+Combles.

- Comme le propose la DRIEA, il paraît judicieux 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, en imposant une hauteur de 12 mètres au lieu de 10 mètres proposée dans le rapport d'enquête.

Enfin, il est souhaité apporter des modifications au règlement de la zone UL qui regroupe un ensemble d'activités économiques, au Sud-est de Créteil, excluant les activités à usage exclusif ou principal d'entrepôt. 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.

- Cette modification peut se concevoir si ces déchets ne provoquent, pour les utilisateurs des parcelles environnantes, aucune nuisance qu'elles soient liées aux odeurs ou aux bruits d'engins. En effet cette zone est, avant tout, occupée par des bureaux.

5.4. CONCLUSIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE SUR LE PROJET DE MODIFICATION DU PLU DE CRETEIL

En ce qui concerne la procédure, l'enquête s'est déroulée sans incident notable, dans les conditions fixées par l'arrêté d'organisation du président du GPSEA. Les parutions dans les journaux ainsi que les affichages ont été faits conformément aux conditions et délais fixés par le code de l'environnement. Le public a pu se manifester soit en rencontrant la commissaire enquêtrice dans les locaux du Service de l'Urbanisme de la ville de Créteil au 7ème étage du bâtiment de la mairie de Créteil, soit par voie électronique sur le registre électronique mis à la disposition du public. Le GPSEA a répondu de façon détaillée à l'ensemble des observations ou questions complémentaires de la commissaire enquêtrice dans les 18 jours suivant la réception du procès-verbal de synthèse.

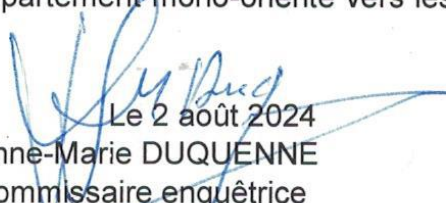
S'agissant des trois modifications apportées au PLU de Créteil, la commissaire enquêtrice estime que leurs opportunités sont justifiées, le secteur de plan masse n°22 étant proche d'une nouvelle station du Grand Paris Express, la seconde modification permettant une amélioration des transitions de hauteur entre les différentes zones du PLU et le secteur pavillonnaire et enfin, la modification sur l'occupation possible de la zone UL par des entrepôts ne remettant pas en cause son fonctionnement actuel.

La commissaire enquêtrice a bien compris les intentions de la mairie de Créteil et **recommande** pour ces modifications du PLU de :

- Prévoir, dans le futur PLUI, des surfaces d'équipement pour les habitants, aux abords du secteur de plan masse n°22, et surtout des commerces de proximité, pour améliorer leur futur cadre de vie.
- Obtenir un avis favorable de la RATP concernant les résultats d'études de bruit et de vibration, pour le futur permis de construire, même si cet avis n'est pas obligatoire.
- Réaliser une étude de circulation pour l'impasse Jacquard, dès que les projets seront en phase de réalisation sur les secteurs de plan masse n°21 et n°22.
- Ne pas dépasser 12 mètres pour les constructions nouvelles ou en surélévation, situées en limite de la zone UE (à vocation pavillonnaire), que le terrain soit contigu ou séparé par une voie, en n'excédant 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.
- Assortir la demande de permis de construire autorisant à créer des entrepôts en zone UL, par un rapport du pétitionnaire sur le mode de stationnement des engins et de stockage.

En conclusion de ces considérations, la commissaire enquêtrice **donne un avis favorable** à la modification du plan local d'urbanisme de Créteil **avec les trois réserves suivantes** :

- Quelque soit le constructeur sur ce secteur de plan masse, compte tenu de la proximité de la voie ferrée du métro 8, imposer des règles strictes de construction pour l'isolement acoustiques des façades :
 - 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.
- Dans une bande de 30 mètres par rapport aux rails de chemin de fer, il ne doit y avoir :
 - Aucune pièce, face ou perpendiculaire aux voies.
 - Aucun balcon donnant vers la voie ferrée (de face ou perpendiculaire).
 - Aucun percement de ventilation.
- Dans une bande de 50 mètres, il ne doit y avoir aucun appartement mono-orienté vers les voies ferrées (de face ou perpendiculaire).


Le 2 août 2024
Anne-Marie DUQUENNE
Commissaire enquêtrice