

PLAN LOCAL D'URBANISME



PREFECTURE DU VAL-DE-FRANCE
Ville de Créteil
10 DEC. 2024
ARRIVEE

Notice de Présentation de Modification

Plan Local d'Urbanisme de Créteil:

approuvé par délibération du Conseil Municipal n°2004.7/2.015 du 04/10/2004,
révisé par délibération du Conseil Municipal n°2007.2-2.003 du 26/03/2007,
modifié par délibération du Conseil Municipal n° 2008-1-2.002 du 04/02/2008,
mis à jour par arrêté du Maire n° 1295 du 26/03/2008,
modifié par délibération du Conseil Municipal n° D2009.1-2.001 du 02/02/2009,
modifié par délibération du Conseil Municipal n°D2010.6-2.043 du 06/12/2010,
modifié par délibérations du Conseil Municipal n°D2012.2-2.002, n°D2012.2-2.003 du 26/03/2012,
modifié par délibération du Conseil Municipal n°D2013.5-2.023 du 08/12/2013,
révisé par délibération du Conseil Municipal n°D2013.5-2.024 du 08/12/2013,
modifié par délibération du Conseil Municipal n°D2014-9-2.043 du 08/12/2014,
modifié par délibération du Conseil Municipal n°D2015-4-2-021 du 29/06/2015,
modifié par délibération du Conseil de Territoire n° CT2017.4/061-1 du 21/06/2017,
modifié par délibération du Conseil de Territoire n° CT2017.4/061-2 du 21/06/2017,
mis à jour par arrêté du Président de l'Etablissement public territorial n°AP2018-019 du 04/09/2018,
modifié par délibération du Conseil de Territoire n°CT2018.5/098-2 du 26/09/2018,
mis à jour par arrêté du Président de l'Etablissement public territorial n°AP2018-021 du 28/09/2018,
modifié par délibération du Conseil de Territoire n° CT2019.3/075-1 du 19/06/2019,
mis à jour par arrêté du Président de l'Etablissement public territorial n°AP2019-043 du 05/12/2019,
modifié par délibération du Conseil de Territoire n° CT2020.5/080-1 du 02/12/2020,
modifié par délibération du Conseil de Territoire n° CT2022.5/084 du 14/12/2022,
modifié par délibération du Conseil Territorial n° CT2023.3/050 du 21/06/2023,
mis à jour par arrêté du Président de l'Etablissement public territorial n°AP2024-075 du 20/09/2024,
modifié par délibération du Conseil Territorial n° CT2024.5/102-3 du 04/12/2024.



SOMMAIRE

1^{ère} partie : Le cadre réglementaire	3
1.1 : <u>L'historique du Plan Local d'Urbanisme en vigueur</u>	3
1.2 : <u>Le cadre législatif de la procédure de modification</u>	4
1.3 : <u>Les objectifs assignés à cette modification du P.L.U.</u>	5
1.4 : <u>Le bilan de la concertation préalable</u>	5
1.5 : <u>Le bilan de l'enquête publique</u>	7
1.6 : <u>Les évolutions apportées au dossier de modification du P.L.U. suite à l'avis de la commissaire enquêtrice</u>	8
2^{ème} partie : Les objectifs et dispositions retenus	9
2.2 : <u>Les modifications apportées au règlement</u>	9
2.2.1 : <u>Les modifications apportées aux définitions</u>	9
2.2.2 : <u>Les modifications apportées au règlement des zones UB, UC, UD et UG</u>	10
2.2.3 : <u>Les modifications apportées au règlement de la zone UL</u>	10

1^{ère} PARTIE : LE CADRE RÉGLEMENTAIRE

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

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

- révisé par délibération du Conseil Municipal n°2007.2-2.003 du 26/03/2007,
- modifié par délibération du Conseil Municipal n°2008-1-2.002 du 04/02/2008,
- mis à jour par arrêté du Maire n°1295 du 26/03/2008,
- modifié par délibération du Conseil Municipal n° D2009.1-2.001 du 02/02/2009,
- modifié par délibération du Conseil Municipal n°D2010.6-2.043 du 06/12/2010,
- modifié par délibérations du Conseil Municipal n°D2012.2-2.002, n°D2012.2-2.003 du 26/03/2012,
- modifié par délibération du Conseil Municipal n°D2013.5-2.023 du 08/12/2013,
- révisé par délibération du Conseil Municipal n°D2013.5-2.024 du 08/12/2013,
- modifié par délibération du Conseil Municipal n°D2014-9-2.043 du 08/12/2014,
- modifié par délibération du Conseil Municipal n°D2015-4-2-021 du 29/06/2015,
- modifié par délibération du Conseil de Territoire n° CT2017.4/061-1 du 21/06/2017,
- modifié par délibération du Conseil de Territoire n° CT2017.4/061-2 du 21/06/2017,
- mis à jour par arrêté du Président de l'Etablissement public territorial n°AP2018-019 du 04/09/2018,
- modifié par délibération du Conseil de Territoire n°CT2018.5/098-2 du 26/09/2018,
- mis à jour par arrêté du Président de l'Etablissement public territorial n°AP2018-021 du 28/09/2018,
- modifié par délibération du Conseil de Territoire n° CT2019.3/075-1 du 19/06/2019,
- mis à jour par arrêté du Président de l'Etablissement public territorial n°AP2019-043 du 05/12/2019,
- modifié par délibération du Conseil de Territoire n° CT2020.5/080-1 du 02/12/2020,
- modifié par délibération du Conseil de Territoire n° CT2022.5/084 du 14/12/2022,
- mis à jour par arrêté du Président de l'Etablissement public territorial n°AP2024-075 du 20/09/2024,
- modifié par délibération du Conseil Territorial n° CT2023.3/050 du 21/06/2023.

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

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

1.2 : Le cadre législatif de la procédure de modification

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

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

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

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

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

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

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

Le déroulé de la procédure est le suivant :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La procédure de modification du P.L.U. a été engagée initialement en vue de :

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

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

1.4 : Le bilan de la concertation préalable

Compte tenu de son objet, la modification était susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, c'est pourquoi Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) a réalisé une évaluation environnementale intégrée à cette notice de présentation du projet de modification.

Conformément à l'article L.103-2 (premier alinéa - b) du code de l'urbanisme, la procédure de modification d'un plan local d'urbanisme soumis à évaluation environnementale doit faire l'objet d'une concertation préalable, régie par le code de l'environnement. Celle-ci doit intervenir avant l'enquête publique.

GPSEA a donc organisé une concertation avec le public dans le cadre de la procédure de modification de droit commun du P.L.U. de la ville de Créteil. La délibération n°CT2023.4/076 en date du 11 octobre 2023 a fixé les modalités de la concertation qui sont les suivants :

- 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).
- 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 9h à 17h, le mardi de 9h à 12h30 ;
 - la Direction des affaires juridiques, des assemblées et du patrimoine de GPSEA, 14 rue Le Corbusier, 94000, Créteil, du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 14h à 17h.
- 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, destiné à recevoir les observations du public : <https://www.registrenumerique.fr/concertation-modif-plu-creteil>.
- Dépôt des observations du public :
 - sur le site de publication administrative suivant : <https://www.registrenumerique.fr/concertation-modif-plu-creteil> ;

- par voie électronique à l'adresse suivante : concertation-modifplucreteil@mail.registre-numerique.fr.

Pour mettre en œuvre cette concertation, différents outils ont été utilisés. En voici la synthèse :

- Le journal municipal « Vivre Ensemble » n°438 de janvier 2024 a fait état de la procédure de modification de modification du PLU et de la mise à disposition du dossier.
- De plus, une annonce légale est 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.
- Des articles relatifs au projet de modification du PLU ont été mis en ligne sur le site internet de la commune de Créteil (www.ville-creteil.fr) et de GPSEA (www.sudestavenir.fr) permettant aux habitants d'être informés de l'état d'avancement du projet de modification.
- Des dossiers ont été mis à disposition du public du 22 janvier au 22 février 2024 inclus à la Direction des affaires juridiques, des assemblées et du patrimoine de GPSEA et à la Direction de l'urbanisme de la mairie de Créteil durant les horaires d'ouverture des lieux susvisés. Le dossier comprenait un registre papier, les projets de notice de présentation, de règlement, du plan de zonage, de l'extrait du secteur de plan de masse ainsi que l'arrêté engageant la procédure et la délibération fixant les modalités de concertation.
- Des registres papiers accompagnaient ces dossiers mis à disposition du public afin que puissent être recueillies les remarques et propositions du public.
- Le dossier était consultable sur les sites internet de la ville et de GPSEA. Cette mise à disposition a eu lieu du 22 janvier au 22 février 2024 inclus.
- Un site de registre numérique a été ouvert afin de pouvoir consulter le dossier en ligne et déposer des observations : <https://www.registrenumerique.fr/concertation-modif-plu-creteil>.
- Une adresse de messagerie électronique a été créée afin de récolter les observations du public : concertation-modifplucreteil@mail.registre-numerique.fr

La délibération n°CT2024.2/033-1 du 3 avril 2024 a tiré le bilan de la concertation relative au projet de modification du plan local d'urbanisme de la commune de Créteil.

Le bilan de cette concertation avant l'enquête publique est le suivant :

- Aucune remarque n'a été apportée au dossier de modification consultable au siège de GPSEA et en mairie de Créteil.
- Statistiques de consultation du registre dématérialisé :
 - Nombre de visiteurs : 63
 - Nombre de visites : 75
 - Observations publiées : 1
 - Nombre de téléchargements documents : 120
 - Nombre de visualisations documents : 95
- Au total, une observation a été déposée le 20 février 2024 sur le registre numérique accompagnée d'une pièce jointe.

Les observations portaient sur le projet immobilier situé au 32 rue de Mesly correspondant au plan masse n°15 inscrit sur le plan de zonage. La procédure de modification ne portant pas sur le secteur de plan de masse n°15, le dossier de modification n'a pas été modifié avant enquête publique.

1.5 : Le bilan l'enquête publique

Monsieur le Président de l'établissement public territorial "Grand Paris Sud Est Avenir" a prescrit, par arrêté n°AP2024-026 du 10 avril 2024, l'ouverture d'une enquête publique portant sur la modification du P.L.U. de la commune de Créteil.

L'enquête publique s'est déroulée du jeudi 23 mai 2024 au lundi 24 juin 2024 avec trois permanences de la commissaire enquêtrice en mairie de Créteil :

- jeudi 23 mai de 14h00 à 17h00,
- samedi 8 juin de 9h30 à 11h30,
- lundi 24 juin de 14h00 à 17h00.

L'avis d'enquête publique relatif au projet de modification du P.L.U. de Créteil a été affiché sur les panneaux administratifs de la commune et au siège de l'EPT GPSEA.

L'avis de l'enquête publique a été publié dans les journaux suivants :

- Le Parisien Edition 94 du 7 mai 2024,
- Les Echos du 7 mai 2024, soit 16 jours avant le début de l'enquête.

Puis :

- Le Parisien Edition 94 du 23 mai 2024,
- Les Echos du 23 mai 2024, soit le premier jour de l'enquête.

Un dossier complet a été mis à disposition du public sur deux sites, avec un registre papier pour recevoir les observations écrites et documents annexés :

- en mairie de Créteil à la Direction de l'urbanisme opérationnel ;
- à la Direction des Affaires Juridiques des Assemblées et du Patrimoine de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir, 14 rue Le Corbusier à Créteil.

Le dossier d'enquête publique ainsi que les informations relatives à l'organisation étaient également consultables pendant la durée de l'enquête publique sur le site internet de la ville de Créteil ainsi que sur le site internet du GPSEA. Le public pouvait adresser ses observations par voie électronique.

Concernant la participation et les observations des habitants, une seule personne est venue en mairie lors des permanences du commissaire enquêteur. Les deux registres mis à disposition du public comportent :

- sur le registre papier : aucune observation ;
- sur le registre dématérialisé : trois observations dont une qui ne porte pas sur cette procédure.

Le procès-verbal de synthèse a été communiqué le 30 juin 2024 à l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir. Il expose une liste de remarques sur lesquelles le commissaire enquêteur a souhaité connaître la position de la commune et de Grand Paris Sud Est Avenir. La présentation du mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur a été transmis le 18 juillet 2024 par le Territoire.

La commissaire enquêtrice a transmis en date du 2 août 2024 son rapport, ses conclusions et son avis motivé. Elle a émis un **avis favorable avec trois réserves** :

- 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).

1.6 : Les évolutions apportées au dossier de modification du P.L.U. suite à l'avis de la commissaire enquêtrice

Suite à l'avis de la commissaire enquêtrice et des trois réserves susvisées au point 1.5, la ville de Créteil et GPSEA ont souhaité retirer le projet portant sur la reconversion de ce site dans le quartier l'Échât, sur l'îlot compris entre la rue Saint-Simon, l'avenue du Général de Gaulle et la voie Jacquard, en vue de la réalisation d'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).

Cela permettra au promoteur de revoir son projet afin de prendre en compte les réserves de la commissaire enquêtrice qui nécessitent la réalisation d'études complémentaires pour répondre aux normes en matière de pollutions sonores à proximité de voie ferrée de la ligne de métro n°8.

Ce projet nécessitait la modification du règlement de la zone UAb et la création d'un secteur de plan masse n°22 intitulé Saint-Simon / de Gaulle.

GPSEA et la ville de Créteil retirant ce projet de cette procédure, la présente modification du P.L.U. de Créteil ne porte donc plus sur la modification du règlement de la zone UAb et la création d'un secteur de plan masse n°22 intitulé Saint-Simon / de Gaulle, mais uniquement sur l'ajustement de certains points règlements présents dans le dossier initial.

La présente modification du P.L.U. de Créteil porte donc seulement sur :

- **La modification de la définition de l'emprise au sol.**
- **La modification de l'article 10 (Hauteur des constructions) des zones UB, UC, UD et UG.**
- **La modification des articles 1 (Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits) et 2 (Types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés sous conditions) de la zone UL.**

Les changements apportés par cette modification du P.L.U. ont donc amené à modifier uniquement le règlement écrit.

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

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

2.2 : Les modifications apportées au règlement

2.2.1 : Les modifications apportées aux définitions

➤ Modification de la définition de l'emprise au sol

Les raisons amenant à la modification

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

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

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

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

Les raisons amenant à la modification

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

La commune souhaite, ainsi, créer un épannelage sur une bande de 15 m avec une hauteur équivalente pour les constructions existantes.

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

ARTICLE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

[...]

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

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

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

2.2.3 : Les modifications apportées au règlement de la zone UL

Les raisons amenant à la modification

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

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

Version actuelle du règlement	Nouvelle version du règlement
<p>ARTICLE UL 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS</p> <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none">- Les activités à usage exclusif ou principal d'entrepôt	<p>ARTICLE UL 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS</p> <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none">- Les activités à usage exclusif ou principal d'entrepôt, excepté celles mentionnées à l'article UL2. <p>ARTICLE UL 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS</p> <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none">- Les activités à usage exclusif ou principal d'entrepôt liées à l'aménagement paysager et l'entretien des espaces verts présentant des caractéristiques d'isolement suffisantes. <p>[...]</p>

PREFECTURE DU VAL-DE-MARNE

10 DEC. 2024

ARRIVEE