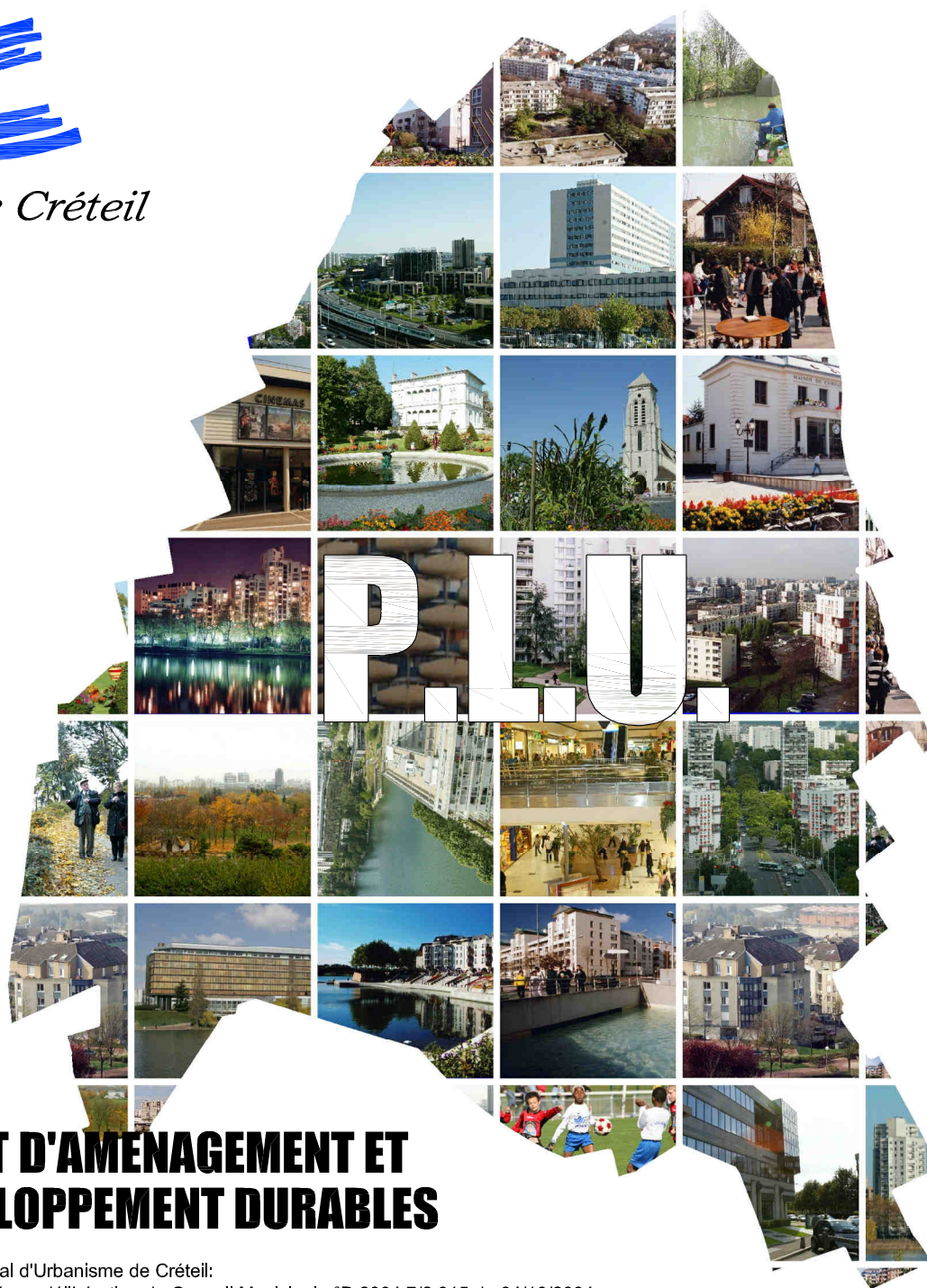


# PLAN LOCAL D'URBANISME



*Ville de Créteil*



## PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Plan Local d'Urbanisme de Créteil:

approuvé par délibération du Conseil Municipal n°D 2004.7/2.015 du 04/10/2004,  
révisé par délibération du Conseil Municipal n°D 2007.2-2.003 du 26/03/2007,  
modifié par délibération du Conseil Municipal n°D 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 et 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.

*DECEMBRE 2014*

*DIRECTION GENERALE DE L'URBANISME ET DU DEVELOPPEMENT*

*1 PLACE SALVADOR ALLENDE - 94000 CRETEIL - Tél: 01 49 56 36 45*

# PREAMBULE

Ce document a été créé par la Loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain dite SRU qui a remplacé les Plans d'Occupation des Sols par les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).

La loi du 2 juillet 2003 « Urbanisme et habitat » a modifié une première fois le PADD.

La loi du 12 juillet 2010 « Grenelle II » ou « ENE - Engagement National pour l'Environnement » a à nouveau modifié son contenu en lui assignant de nouveaux objectifs.

(Code de l'urbanisme. article L. 123-1-3, mod. par L. n° 2010-788, 12 juillet. 2010, article. 19, I, 5°, b)

Il doit désormais :

- **Définir les orientations générales** des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques
- **Arrêter les orientations générales** concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs
- **Fixer des objectifs** de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Le projet d'aménagement et de développement durables de la ville de Créteil à été formulé et inscrit dans le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 4 octobre 2004.

Le 27 juin 2005, les orientations générales du PADD ont fait l'objet d'un nouveau débat au conseil municipal en vue de l'élaboration de la première révision du PLU approuvée en conseil municipal le 26 mars 2007.

Cette réorientation partielle du PADD a concerné le développement et donc la programmation d'une offre de logements dans les quartiers du sud de Créteil, au sein des ZAC de la Pointe du lac et des coteaux des Sarrazins.

Une seconde modification partielle du PADD a été transcrite dans le cadre de la révision simplifiée du PLU approuvée en conseil municipal le 26 mars 2012 et ce afin d'y intégrer le projet de reconversion du site Pernod.

Dans le cadre de la révision du PLU engagée par délibération du conseil municipal du 28 mars 2011 le conseil municipal a débattu des orientations générales du PADD lors de sa séance du 10 décembre 2012.

Le conseil municipal a décidé de maintenir et de compléter en les actualisant ces orientations générales.

## LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DE CRETEIL

Les objectifs principaux qui ont fondé la politique d'aménagement menée par la municipalité depuis 1977 sont poursuivis et réaffirmés dans le PADD car ils ont conduit à assurer une évolution urbaine harmonieuse de la cité.

Ils visent à assurer la continuité du développement de Créteil de façon cohérente, dans un souci d'équilibre social et de qualité d'environnement durables.

Au centre de cette notion de "développement durable", introduite par la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, se trouve l'idée d'équilibre :

- équilibre écologique : c'est à dire respect des écosystèmes,
- équilibre urbain : la loi SRU vise à promouvoir un développement mieux équilibré du devenir des territoires urbains,
- équilibre social : la promotion de la diversité ou "mixité" sociale des quartiers, corollaire immédiat de la diversité urbaine, constitue désormais également l'un des objectifs assignés au PLU.

Le PADD s'inscrit dans ce principe d'équilibres écologique, urbain et social déjà mis en œuvre par la ville de Créteil bien avant l'avènement de la loi "Solidarité et Renouvellement Urbains".

## **Les orientations générales, des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques**

### **Aménagement, équipement, urbanisme**

Les orientations générales s'appuient sur les grands objectifs suivants :

- ▶ **Favoriser le développement urbain, social et économique de la ville dans son contexte régional et départemental**, où Créteil se situe en tant que pôle urbain de la banlieue sud-est, chef lieu du département du Val-de-Marne, ville universitaire et ville centre de la communauté d'agglomération de la Plaine Centrale du Val-de-Marne (CAPCVM), créée le 20 décembre 1999 avec les communes d'Alfortville et de Limeil-Brevannes.
- ▶ **Assurer un cadre et des conditions de vie satisfaisants à tous les habitants** en renforçant et en développant l'offre et la qualité des services publics, notamment des services publics de proximité et en préservant ou en améliorant les qualités paysagères des quartiers et en favorisant le respect de l'environnement.
- ▶ **Réduire les exclusions et les partitions fonctionnelles et sociales ou tout autre obstacle à la cohésion urbaine.**
- ▶ **Conforter l'identité et la vie sociale**, en favorisant notamment la convivialité et la qualité des espaces publics, des quartiers à vocation d'habitat.
- ▶ **Poursuivre le développement qualitatif des espaces urbains** de Créteil par la valorisation des secteurs de rénovation urbaine ou de reconversion.
- ▶ **Aménager la ville de façon durable** dans le respect de son environnement et en valorisant le cadre de vie.
- ▶ **Lutter contre le changement climatique et la protection de l'atmosphère**, notamment en réduisant les émissions deCO2 du réseau de chauffage urbain.

■ **En ce qui concerne le développement urbain**, il s'agit de poursuivre le principe de rompre avec l'urbanisme monumental des périodes précédentes pour retrouver une dimension plus humaine et de favoriser le mélange des fonctions habitat, commerces, services..., dans les nouveaux quartiers pour les rendre plus attractifs et plus animés (exemple : du secteur de l'Ormetteau à celui des Sarrazins), dans le cadre d'un urbanisme de rue en particulier en veillant à la qualité des constructions, tant sur le plan architectural qu'environnemental(respect des normes, aspect, intégration dans l'environnement, fonctionnalité).

■ **En ce qui concerne le développement social et économique**, la mixité et la diversité sociale représentent le principe directeur - en ne basant pas cet objectif sur la seule mixité sociale de l'habitat, mais également sur la volonté d'offrir les meilleures conditions de vie à l'ensemble des quartiers - associé à la volonté de préserver et de créer de l'activité, source de richesse et moyen puissant d'intégration sociale (ZAC multi-sites du centre ancien, requalification du quartier du Palais, ZAC d'activités...).

■ **En ce qui concerne l'aménagement de la ville de façon durable**, il s'agit notamment de :

- Poursuivre les actions de réduction (compostage), réutilisation (récupération, valorisation énergie et chaleur) et de recyclage des déchets.
- Valoriser l'eau de la ville.

■ **En ce qui concerne la lutte contre le changement climatique et la protection de l'atmosphère**, il s'agit en particulier de :

- Atteindre l'objectif de 50 % d'énergie renouvelable pour le réseau de chauffage urbain, notamment par le maillage, des différents sous-réseaux constituant le réseau de chauffage urbain et par la création d'un second puits de géothermie ou d'une chaufferie Biomasse.
- Optimiser l'occupation du sol
- Maitriser la demande en énergie du patrimoine municipal
- Encourager à la construction respectueuse de l'environnement
- Promouvoir les énergies renouvelables (développement du réseau de chauffage urbain)
- Réduire la vulnérabilité du territoire

## Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers

### Mettre en valeur et préserver l'équilibre des espaces verts et de loisirs par rapport aux espaces urbanisés, préserver la biodiversité et protéger les milieux et les ressources.

- **Poursuivre le développement des pistes cyclables et des espaces piétons** de promenade (projet d'un grand mail piéton dans le projet de rénovation urbaine du Mont-Mesly)
- **Créer de nouveaux jardins familiaux** en particulier dans le Mont-Mesly et sur l'île Brise Pain accompagné du réaménagement des berges.
- **Maintenir et étendre à de nouveaux sites les dispositions réglementaires protectrices des espaces naturels et boisés remarquables** : extension du périmètre « espace boisé classé » du parc Dupeyroux, classement en zone naturelle du parc urbain de la cote d'or.
- **Paysager le rond point de la Pointe du Lac.**
- **Favoriser un traitement des eaux pluviales à la parcelle**
- **Limiter la pollution lumineuse**
- **Favoriser les plantations d'espèces végétales adaptées au climat et aux usages**
- **Veiller à la continuité des mesures prises pour la protection des sites naturels** du lac (y compris de la qualité des eaux) de part et d'autre de la Base de Loisirs, mais aussi pour la protection accrue des espaces naturels et des écosystèmes dans les îles cristoliennes (notamment Guyère, Brise-Pain et Ravageurs).

## Préservation ou remise en bon état des continuités écologiques

- **Soutenir la réalisation de la coulée verte régionale** dont l'objet est de permettre une meilleure insertion de la ligne ferroviaire dans son environnement, en s'attachant à connecter les espaces verts et les liaisons douces existantes et en participant ainsi à la constitution de la trame verte et au maillage des circulations douces du territoire.

## **Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs.**

### **Habitat**

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) communautaire a été adopté le 14 décembre 2010.

Les orientations générales concernant l'habitat sont celles de ce document qui prévoit quatre orientations qualitatives déclinées en objectifs :

► **Répondre aux besoins que le territoire satisfait mal** (familles, cadres et jeunes) et accompagner le développement économique (enraciner les actifs) en :

- maintenant un niveau de construction neuve suffisant et régulier incluant une diversification de l'offre

- mettant en œuvre de nouvelles stratégies de mobilisation du foncier à moyen terme.

► **Elargir l'offre à destination des populations nécessitant un soutien spécifique** en :

- maintenant une offre de logements adaptés et en accélérant l'accessibilité et l'adaptation des logements

- améliorant l'accès au logement autonome des jeunes

- répondant aux besoins des publics démunis : diversification typologique et spatiale de l'offre

► **Valoriser et renouveler le parc existant** en :

- Poursuivant l'action de valorisation du parc public existant pendant et après l'étape ANRU

- Renforçant la lutte contre l'habitat indigne/dégradé et la précarité énergétique

► **Renforcer l'intercommunalité et les liens de solidarité au sein du territoire** en

- Définissant la gouvernance intercommunale du PLH

- Poursuivant l'amélioration de l'image du territoire, de ses équipements et du cadre de vie et en amplifiant des liens de solidarités entre les communes.

Les dispositions du plan local d'urbanisme s'attacheront plus particulièrement à prévoir les capacités ou les dispositions foncières adaptées à la réalisation des objectifs du PLH dont ceux qui concernent l'accroissement de la construction neuve, la rénovation urbaine ou la mixité sociale.

**L'objectif de production de logements neufs est de 400 logements neufs /an pour la commune de Créteil et pour la période 2011 - 2016.**

Il est ainsi prévu de :

- **Poursuivre la mise en œuvre du projet de rénovation urbaine** sur les trois sites : Bleuets, Petit Pré - Sablières et Mont-Mesly.
- **Achever l'aménagement de la ZAC des coteaux des Sarrazins Sud** par un programme de logements sur le dernier lot.
- **Poursuivre l'aménagement des sites de rénovation urbaine retenus dans la ville ancienne** et portés par la ville de Créteil ou par l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF) pour le compte de la commune et dans cet objectif inscrire dans la ZAC multi-sites du centre ancien les projets de programme de logements Moreau-Etienne d'Orves et Bobillot-Leclerc.
- **Favoriser le développement urbain autour de la future gare du Grand Paris** dans le secteur de l'Echat au travers d'une diversité fonctionnelle (activité, bureaux, logements mixtes).

## Transports

### Accompagner activement la réalisation des grands projets de transports en commun prévus sur le territoire cristolien

- **La connexion du Sud de Créteil (station de métro Créteil - Pointe du Lac) avec le plateau Villeneuvois et Limeil-Brévannes** nécessitant un nouveau mode de transport (téléphérique «Téléval») permettant de relier les centres villes et quartiers d'habitations en s'affranchissant des nombreuses coupures urbaines.
- **La connexion à l'ensemble du réseau de transport en commun lourd d'Ile de France**, via le projet Grand Paris Express qui aura pour conséquence de changer en profondeur le système de déplacement francilien et de permettre des nouveaux développements des quartiers concernés.
- **La réalisation du projet EST-TVM** qui traversera Créteil depuis le Mont-Mesly et poursuivra la desserte du TVM jusqu'à Noisy le Grand.

## Déplacements

Faciliter les déplacements des habitants à tous les âges de la vie tout en contribuant à la qualité de l'air et à la réduction de l'usage excessif de la voiture, selon les orientations du Plan de Déplacements Urbains :

- Inciter ainsi à l'utilisation des dispositifs de vélos en libre service Cristolib et d'automobiles en libre service Autolib.

### Rationaliser et améliorer les déplacements :

- soutenir ainsi la connexion de la RN6 avec le pôle des Ardoines à Vitry-sur-Seine et le sud d'Alfortville (dite liaison Nord) qui nécessite un nouveau franchissement de la Seine et du RER D.
- soutenir la prise en compte par le Syndicat des Transports d'Ile de France de la 2<sup>ème</sup> tranche d'aménagement de la gare RER D Pompadour en vue de favoriser l'accessibilité piétonne de la gare et la création d'un parking de rabattement.



## **Développement des communications numériques**

### **Accompagner les programmes de développement des communications numériques engagés sur le territoire Cristolien :**

- **Le raccordement en fibre optique des entreprises** sur les zones à forte densité économique dont Europarc et Créteil parc (réseau Sequantic, délégation de service public, initié en 2008 avec le SIPPEREC)
- **Le déploiement de la fibre optique pour les communications électroniques à très haut débit** dans les zones très denses dont Créteil fait partie (relance des programmes de déploiement par les quatre grands opérateurs de communication électronique)
- **Les programmes d'investissement des opérateurs** (technologies de déploiement de la fibre en pied d'immeuble ou jusqu'à l'abonné)
- **La mise en place d'un réseau très haut débit** à destination prioritaire des sites publics et des zones d'activité (délégation de service public initiée en 2012 par le département du Val de Marne)

## **Équipement commercial**

- **Permettre une évolution et une extension du centre commercial régional Créteil-Soleil** pour répondre aux besoins des habitants de Créteil et de Plaine Centrale, pour renforcer l'attractivité de Créteil dans son contexte départemental et régional, pour favoriser le développement économique global et enfin pour permettre une évolution qualitative et fonctionnelle de son intégration urbaine.
- **Poursuivre les actions en faveur de l'amélioration des entreprises et des équipements prévues au Grand Projet de ville et reprises dans le Projet de Rénovation Urbaine**, telle que la réhabilitation ou la restructuration des pôles commerciaux.

## **Développement économique**

### **Accompagner et susciter le développement du tissu économique.**

- **Favoriser le renouvellement des zones d'activités de l'axe RD6 (ex RN6)**. En effet, le passage du projet Grand Paris Express et la gare Créteil - Pompadour constituent des enjeux forts d'un potentiel de redéveloppement à maîtriser. Une mixité logements / activités / bureaux peut être recherchée à moyen et long terme dans le cadre d'aménagements d'ensemble en accompagnant la mutation économique de ces zones industrielles et commerciales vers une meilleure accessibilité, une densification raisonnée et en laissant sa place aux activités productives et de stockage.

- **Favoriser le développement et la valorisation du quartier d'affaires de l'Echat** qui nécessite un renouvellement important du parc de bureaux et qui dispose encore de foncier mobilisable permettant d'améliorer la mixité logement – activité et de renforcer le pôle tertiaire et hospitalo-universitaire, notamment autour de la filière économique Santé / sciences du vivant.
- **Soutenir le développement du pôle hospitalo-universitaire cristolien** (CHU Mondor-Chenevier et UPEC), notamment sur les sites actuels de ces équipements, dans le principe pour les sites de Mondor-Chenevier d'un projet d'ensemble cohérent prenant en compte les besoins hospitalo-universitaire, les besoins de développement urbain et économique et la volonté d'une amélioration des fonctionnalités urbaines (accessibilité, diversité, mixité, cadre urbain, déplacement...).
- **Favoriser l'achèvement du renouvellement de la ZAE du Clos des Ridolles** en permettant une densification de ce site et une vocation plus tertiaire et technologique.
- **Préserver la qualité architecturale et paysagère de Créteil Parc et d'Europarc** et leur dynamique économique qui participe à leur attractivité et à l'image de marque de la ville de Créteil.
- **Permettre le développement autour de la station de métro Créteil - Pointe du Lac, d'une nouvelle offre tertiaire et d'équipement** s'intégrant à la proximité du Parc des Sports Duvauchelle qui favorisera le développement économique et l'emploi sur le territoire cristolien et l'usage des transports en commun.
- **Conforter la vocation logistique de la zone d'activités économiques du Grand Marais** en permettant son renouvellement et l'amélioration de son accessibilité.

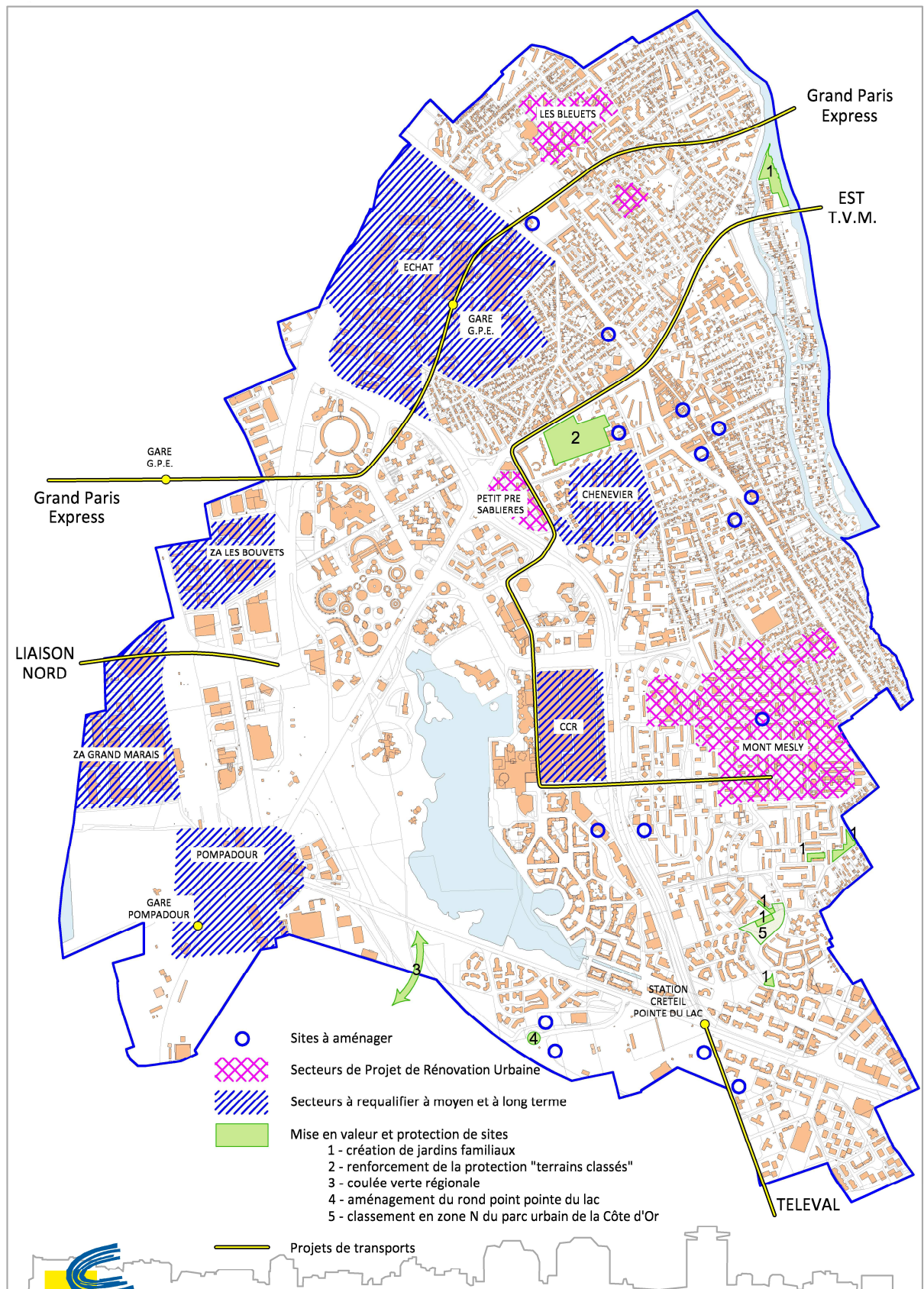
## **Loisirs**

- Favoriser le fonctionnement des équipements sportifs, culturels et sociaux notamment en poursuivant le soutien aux actions et manifestations à caractère socio-culturel et sportives des associations présentes sur le territoire cristolien.
- Concourir à une meilleure connaissance de la qualité touristique de Créteil.
- Favoriser les continuités et la qualité paysagère des cheminements vélos et piétons.

## **Fixation des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de la lutte contre l'étalement urbain**

Il s'agit exclusivement de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Il n'est pas prévu à Créteil d'ouvrir à l'urbanisation les zones protégées classées en zone agricoles (jardins familiaux le long de la rue de la prairie), ou en zone naturelle. Seule sera ajusté le périmètre en zone N du Parc Dupeyroux avec extension et renforcement de la protection « espaces boisés classés ».

Le parc urbain de la Cote d'or sera classé en zone naturelle en prolongement des parcs urbains des Sarrazins et des coteaux du sud.



**SCHEMA INDICATIF DES ORIENTATIONS GENERALES  
D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT**