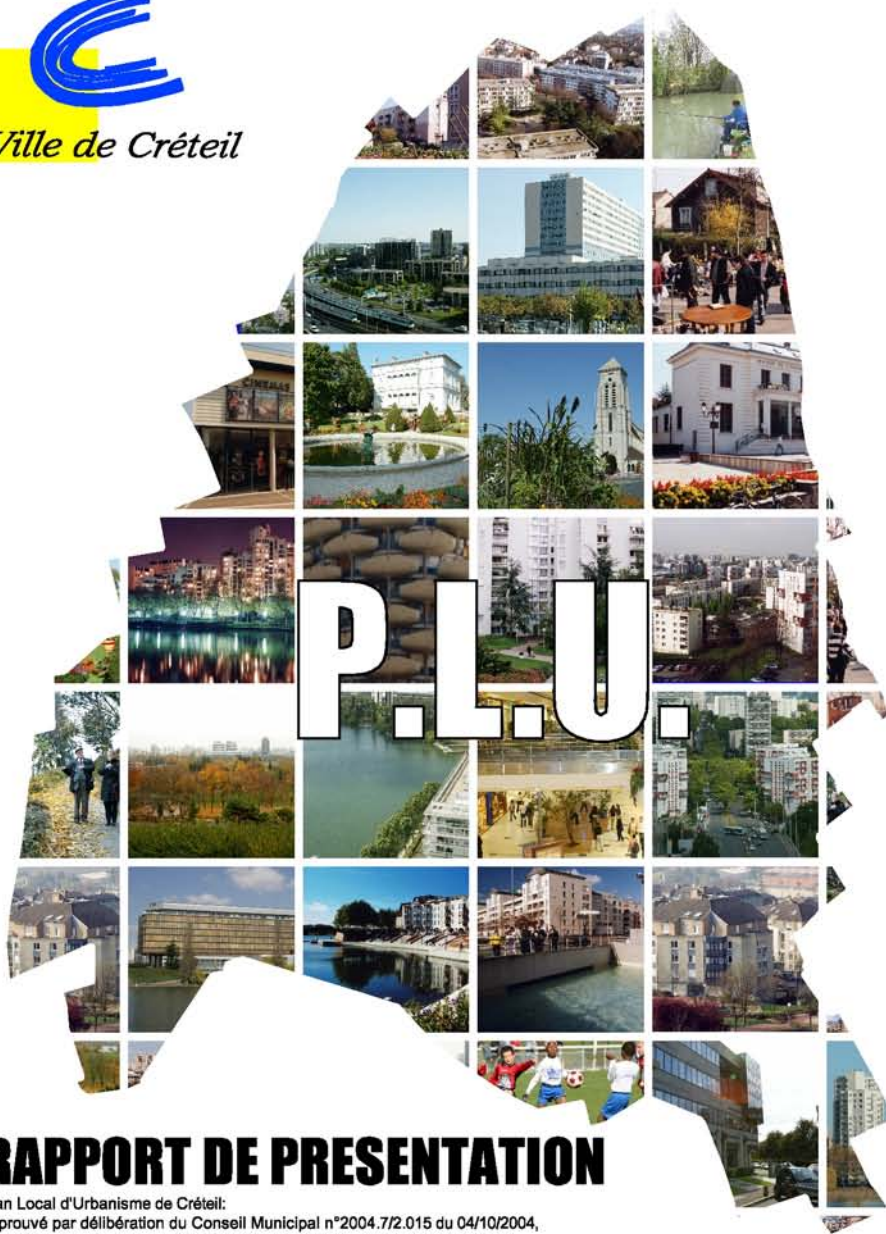


# PLAN LOCAL D'URBANISME



## RAPPORT DE PRESENTATION

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.

*DIRECTION GENERALE DE L'URBANISME ET DU DEVELOPPEMENT*

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



<b>PREAMBULE .....</b>	<b>5</b>
<b>A – <u>DIAGNOSTIC ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION</u> .....</b>	<b>17</b>
<b><u>CHAPITRE I – PRESENTATION GENERALE DE CRETEIL</u> .....</b>	<b>17</b>
1. PRESENTATION GENERALE DE CRETEIL .....	18
2. DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION .....	21
<b><u>CHAPITRE II – DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES</u> .....</b>	<b>29</b>
1. DONNEES DEMOGRAPHIQUES .....	30
2. CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION ACTIVE .....	36
3. CARACTERISTIQUES DU LOGEMENT .....	39
4. ACTIVITE ECONOMIQUE ET EMPLOI .....	42
5. EVOLUTION DES CONSTRUCTIONS.....	47
6. DIAGNOSTIC ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION.....	50
<b><u>CHAPITRE III – CADRE BATI</u> .....</b>	<b>55</b>
1. CARACTERISTIQUES PRINCIPALES .....	56
1.1 – La ville ancienne.....	56
1.2 – Le Mont-Mesly.....	60
1.3 – Nouveau Créteil Première Tranche.....	63
1.4 – Nouveau Créteil Deuxième Tranche .....	69
2. DIAGNOSTIC ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION DU CADRE BATI.....	71
<b><u>CHAPITRE IV – EQUIPEMENTS</u> .....</b>	<b>79</b>
1. CARACTERISTIQUES PRINCIPALES .....	80
2. DIAGNOSTIC ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION.....	84
<b><u>CHAPITRE V – TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS</u> .....</b>	<b>87</b>
1. CARACTERISTIQUES PRINCIPALES .....	88
2. DIAGNOSTIC ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION.....	92
<b><u>CHAPITRE VI – RESEAUX</u> .....</b>	<b>93</b>
1. CARACTERISTIQUES PRINCIPALES .....	94
2. DIAGNOSTIC ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION.....	96

---

<b>B – <u>ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</u></b> .....	<b>97</b>
1. GEOGRAPHIE PHYSIQUE .....	98
2. IDENTITE PAYSAGERE .....	99
3. AUTRES DOMAINES DE L'ENVIRONNEMENT .....	104
<b>C – <u>EXPLICITATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE / DELIMITATION DES ZONES / EXPOSITION DES MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL</u></b> .....	<b>109</b>
1. EXPLICITATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE P.A.D.D. ....	110
2. EXPLICITATION DE LA DELIMITATION DES ZONES .....	114
3. EXPOSITION DES MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL APPORTEE PAR LE REGLEMENT.....	124
<b>D – <u>INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT MESURES PRISES EN VUE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR</u></b> .....	<b>127</b>
1. IDENTITE PAYSAGERE .....	128
2. AUTRES DOMAINES DE L'ENVIRONNEMENT .....	130
3. LES PROJETS SUPRA-COMMUNAUX ET SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE .....	135
<b>ANNEXE</b> .....	<b>136</b>
<u>LISTE DES EQUIPEMENTS VILLE DE CRETEIL -2010</u>	

## ***PREAMBULE***

La loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » (dite Loi « SRU ») n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 et ses décrets d'application du 27 mars 2001, ont institué une nouvelle hiérarchie des documents d'urbanisme. Ils définissent notamment, les nouveaux objectifs, cadres d'élaboration et contenu des **Plans Locaux d'Urbanisme** (P.L.U.) qui se substituent désormais au Plan d'Occupation des Sols.

La loi S.R.U. fait des Plans Locaux d'Urbanisme, non plus seulement de simples dispositifs de réglementation du droit des sols, mais le fondement de véritables projets locaux d'aménagement, exprimés dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.).

Le PLU de Créteil définit ainsi l'ensemble du cadre juridique et opérationnel de réalisation des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), dont les principales orientations ont fait l'objet de débats en conseils municipaux.

Le Plan Local d'Urbanisme, après un Rapport de Présentation, comprend le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la Commune, le Règlement, ainsi que leurs documents graphiques.

Il est accompagné d'annexes (graphiques, juridiques et techniques)

### **Rappel des procédures et évolutions du PLU**

#### **■ 2004 Approbation du PLU**

Par délibération du 4 octobre 2004, le Conseil Municipal a approuvé le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Créteil.

#### **■ 2005-2007 Nouvelles orientations du PADD et première révision du PLU**

Le 27 juin 2005, les nouvelles orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable ont fait l'objet d'un nouveau débat au Conseil Municipal, en vue de l'élaboration et de l'adoption de la première révision du PLU approuvée en conseil municipal le 26 mars 2007.

La raison de cette réorientation partielle du PADD a tenu dans la nécessité :

- d'exprimer l'évolution du Grand Projet de Ville (GPV) vers un Projet de Rénovation Urbaine (PRU) avec notamment un développement de l'offre en logements sociaux visant à répondre qualitativement et quantitativement à une demande croissante en la matière.
- de traduire l'harmonisation, au sud de Créteil, des politiques d'aménagement urbain des communes de Créteil et de Valenton, telles qu'elles résultaient de leurs récentes concertations.

Compte tenu des disponibilités foncières existantes sur le territoire communal, il a été proposé de privilégier cette offre de logements notamment sociaux dans les futurs quartiers du sud de Créteil :

- dans la Nouvelle ZAC de la Pointe du Lac : relocalisation des équipements affectés à un programme complémentaire de logements.
- dans la ZAC des Sarrazins, dans sa partie au sud de la RD60 et en extension sur celle d'Euro-parc : modification partielle des programmes initiaux de la ZAC des Sarrazins (secteur II) et d'Euro-parc, au profit de la programmation de logements.

Outre ces nouvelles orientations qui ont affecté le contenu du PADD et le cadre réglementaire du PLU (règlement lui-même et secteurs à plan masse) la révision a permis de modifier ou d'ajuster certaines dispositions en vue de :

- permettre ou faciliter des opérations d'intérêt public (Projet de Rénovation Urbaine de Créteil, ZAC Multi- sites du Centre Ancien, extension de la Ligne 8 du Métro et nouveau Transport en Commun en Site Propre).
- adapter le PLU aux orientations du droit et de la jurisprudence administrative.
- améliorer l'efficacité de ce document, indépendamment de toute visée opérationnelle.

## **Modifications et mise à jour du PLU**

### **Rappel**

**Conformément aux dispositions de l'article L.123-13 du code de l'urbanisme la procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :**

- a) **Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable**
- b) **Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou 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**
- c) **Ne comporte pas de graves risques de nuisance**

### **■ 2008 Première modification du PLU**

La première modification du PLU a été approuvée en conseil municipal le 4 février 2008.

Sans remettre en question les orientations générales du PADD ni celles résultant de la dernière révision, un certain nombre de nouveaux ajustement du PLU se sont avérés nécessaires, essentiellement pour permettre la réalisation de nouveaux projets d'aménagement publics ou d'intérêt collectif. Il s'agit :

- De l'extension du complexe cinématographique UGC (sur l'emprise du CCR).
- De l'aménagement urbain et paysager du secteur de la Pointe de l'Île Brise Pain.
- D'un projet urbain d'ensemble autour de la restructuration complète du Groupe Scolaire des BUTTES.
- De la poursuite des programmes de réalisation de la ZAC Multi-sites du Centre Ancien.
- D'un meilleur contrôle des droits à construire en zone Ucb (parcelles moyennes).
- Des mises à jour, affectant notamment la liste et la dénomination des Emplacements Réservés et des rectifications d'erreurs matérielles ou d'incohérences.
- Un certain nombre de réajustements de notre cadre réglementaire appelés par la mise en œuvre des nouvelles dispositions du code de l'urbanisme issues de la grande réforme législative de l'ordonnance du 8 décembre 2005 ratifiée par la loi 2006-872 du 13 juillet 2006 et de leurs principaux décrets d'application (notamment le décret 2007-18 du 5 janvier 2007).

Les principales traductions juridiques de ces objectifs **ont été** :

- Modification du secteur à plan de masse n°1 (redéfinition des hauteurs maximales sur un axe de liaison entre le Centre Commercial Régional et l'emprise du complexe cinématographique UGC).

- Définition d'un nouveau secteur à plan de masse (n°6) sur la Pointe de l'Île Brise Pain (avec adaptations particulières du règlement de zone UE y afférent).
  
- Passage en zone UCb (habitat mixte/équipements) de l'emprise (élargie) du groupe scolaire des Buttes et d'un ensemble résidentiel collectif adjacent a cette emprise (en lieu et place du zonage UE « pavillonnaire »).
- Passage de UD (centre ancien) à UCa du secteur 5 de la ZAC Multi-sites du Centre Ancien (secteur « Moreau »), à l'instar des autres secteurs environnants de cette ZAC.
- Réduction des coefficients d'emprise au sol maximaux des constructions sur les parcelles de moyenne surface (entre 900 et 2500 m<sup>2</sup>) en zone UCb.
- Suppression de l'emplacement réservé n°5 (projet abandonné).
- Quelques rectifications des secteurs à plan de masse n°4 et 5 (Pointe du Lac et Sarrazins sud) et des règlements de zone y afférents sont introduites aux fins de permettre une meilleure harmonie d'ensemble des programmes immobiliers prévus dans ces zones, aux regards notamment des exigences architecturales et urbanistiques.

### ■ 2008 Mise à jour du PLU

**Par arrêté du maire en date du 26 mars 2008 le PLU a été mis à jour afin d'intégrer :**

- ▶ La révision des périmètres d'application du droit de préemption urbain prononcée par délibération du conseil municipal du 10 décembre 2007
- ▶ L'approbation de la révision du Plan de Prévention du Risque Inondation par arrêté préfectoral 12 novembre 2007
- ▶ La déclaration d'utilité publique du projet de requalification de la RN6 prononcée par arrêté préfectoral du 18 décembre 2007

### ■ 2009 Seconde modification du PLU

Par délibération en date du 2 février 2009 le conseil municipal a approuvé la modification du PLU en vue de favoriser le développement économique de la zone d'activités du clos des Ridolles et en particulier le développement de la société ESSILOR

- ▶ Les dispositions réglementaires de la zone ULa ont été modifiées

## **La procédure de modification du PLU engagée en 2010**

### **Objet et contenu de la modification**

#### **Les sites de rénovation urbaine**

##### Présentation

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) annexé au PLU en vigueur et qui définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenus par la commune se fixe en particulier comme ambition de :

- poursuivre et achever le développement de Créteil par la valorisation des derniers secteurs non urbanisés ;
- mettre en œuvre les opérations définies dans le projet de rénovation urbaine.

Les principes et objectifs qui en découlent sont ainsi exprimés dans le PADD :

- favoriser et finaliser les dernières orientations et opérations d'aménagement possibles sur le territoire de Créteil, dans la perspective d'un développement urbain cohérent et durable prenant en compte les disponibilités foncières, les grands projets d'infrastructures routières, ceux des transports en commun et la qualité environnementale ;
- développer l'offre de logements en particulier sociaux pour répondre à la forte demande mais aussi pour produire de la mixité de l'habitat à l'échelle des quartiers et de la commune ;
- offrir des capacités amplifiées pour les relogements nécessaires aux projets de démolitions et de réhabilitation des opérations de rénovation urbaine ;

Dans ces objectifs et considérations, il a été procédé à une évaluation des potentialités de développement urbain dans les différents quartiers, en particulier à partir des propriétés dont dispose la commune, en s'appuyant, en ce qui concerne le secteur de la ville ancienne sur les études réalisées par l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF), dans le cadre de la convention de veille foncière signée avec lui.

Différents sites identifiés comme présentant des capacités de développement et de rénovation urbaine ont ainsi fait l'objet de simulations soucieuses d'une intégration respectueuse de l'environnement existant.

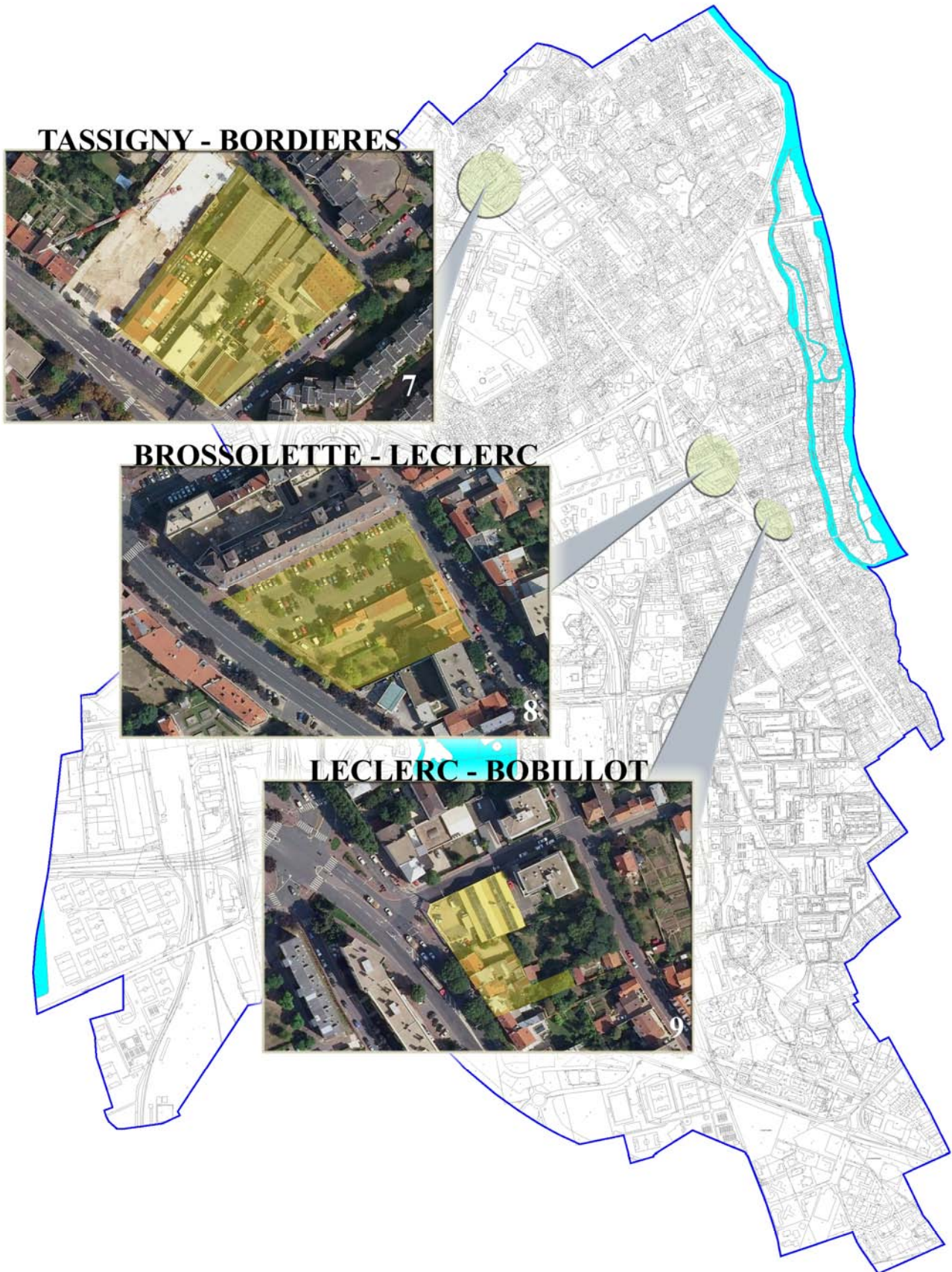
En ce qui concerne la ville ancienne, ces analyses ont permis de distinguer en particulier trois sites majeurs.

Il s'agit, d'une part, d'un îlot situé à l'angle de la rue des Bordières et de l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny que des promoteurs privés entendent rénover en développant principalement un programme de logements en accession de tailles diversifiées et en maintenant des activités et il s'agit d'autre part de deux sites à aménager sous maîtrise d'ouvrage publique.

L'un est situé à l'angle de la rue du Sergent Bobillot et de l'avenue du Général Leclerc. Il est prévu sur ce site de développer un parking public, associé à un programme de logements pour en favoriser l'intégration urbaine.

L'autre concerne le parking de la Porte de Brie dont le réaménagement dans un projet d'ensemble concourrait également à accompagner le réaménagement de la rue du général

Leclerc en favorisant un développement urbain contrôlé à même d'améliorer la qualité urbaine et par conséquent l'attractivité de la ville ancienne.



Il s'agit en effet au travers de ces projets de pouvoir :

- renforcer l'offre de logements neufs et diversifiés et de qualité avec des constructions nouvelles aux façades et à la volumétrie architecturalement respectueuses des constructions environnantes, tout en préservant le caractère du centre ancien,
- renforcer la structure commerciale, son attractivité, sa clientèle potentielle et favoriser le cas échéant la relocalisation de commerces et de services, par la création de surfaces nouvelles,
- augmenter le nombre de places de stationnement publiques mais également privées autour de l'espace commercial,
- améliorer la sécurité des déplacements.

IL est donc intéressant de considérer ces opérations dans le contexte plus large de la continuité du grand projet initial constitué par la ZAC multi-sites du centre ancien en voie d'achèvement. Ces opérations, avec les projets de rénovation urbaine du quartier des Bleuets et du quartier Petit-Pré-Sablères, participeront ainsi à une rénovation et une mise en valeur durable de la ville ancienne.

### La modification du PLU

La mise en œuvre de ces opérations, si elles s'inscrivent toutes dans les objectifs et orientations du PADD, nécessite pour une partie d'entre elles une évolution de certaines règles des zones UC du PLU et par conséquent l'engagement d'une procédure de modification du document:

- Les trois sites précités sont en particulier organisés au PLU par des Secteurs de Plan de Masse, garants de l'intégration au site des projets futurs et du respect des objectifs de rénovation urbaine : sont ainsi créés les secteurs de plan masse n°7, n°8 et n°9.
- Le règlement de la zone UC devra être adapté
- en ce qui concerne :
  - l'article 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies : la règle applicable en zone UCa doit permettre l'implantation des constructions à 2 mètres minimum de l'alignement au lieu de 4 mètres pour permettre une plus grande souplesse dans le traitement des continuités de façade et de gabarits d'ilots.
  - l'article 9 relatif à l'emprise au sol des constructions : nouvelles valeurs d'emprise au sol pour les parcelles de plus de 600m<sup>2</sup> en zone UCa renforçant les capacités d'emprise.
  - l'article 10 relatif à la hauteur des constructions : ajout de la rue d'Estienne d'Orves aux voies concernées par le front bâti et nouveau seuil de 2400m<sup>2</sup> de terrain permettant de mieux ajuster le cadre réglementaire aux possibilités de remembrement possible de parcelles analysées dans ces zones.
- Le zonage d'une propriété sise rue Saillenfait évolue d'UCb à UCa dont les dispositions modifiées y assurent la faisabilité d'une opération d'ensemble et le zonage UCa de trois sites restant à réaliser dans le cadre de la ZAC multi sites du centre ancien, Moreau, République et Brossolette-Leclerc est adapté à leur périmètre opérationnel.

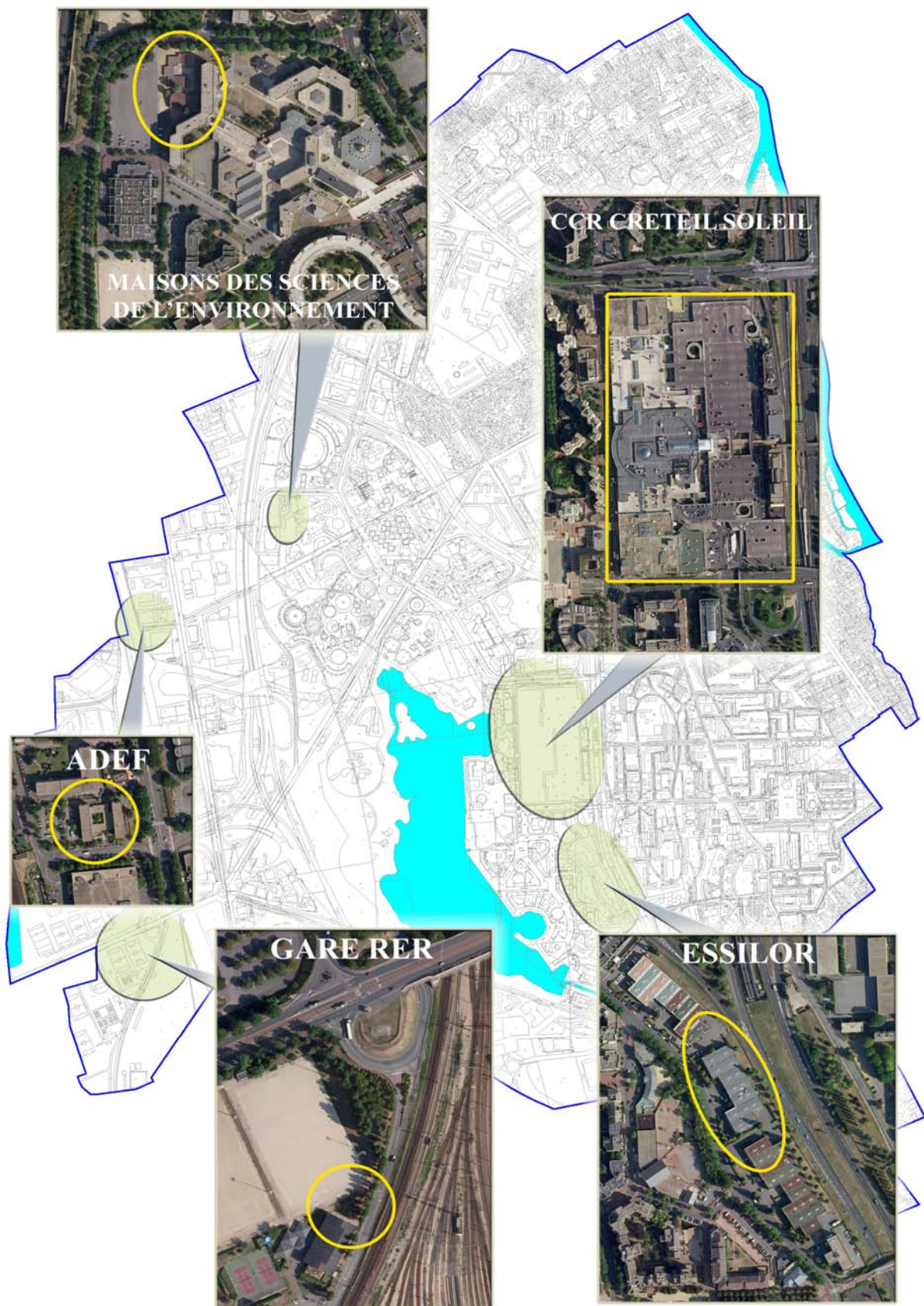
### Les projets d'intérêt collectif

#### Présentation et modification du PLU

Par ailleurs, la mise en œuvre d'autres projets d'intérêt collectif, nécessite également l'ajustement réglementaire du PLU, tels que :

- la restructuration du foyer ADEF rue Marc Seguin : l'ADEF a élaboré un projet de réhabilitation du foyer de travailleurs rue Marc Seguin en vue de sa rénovation et de la mise aux normes des logements qui nécessite à nombre de lits équivalent, une extension et une augmentation des surfaces que le coefficient d'occupation des sols de la zone UI, dans laquelle est situé l'équipement, ne permet pas. Sa situation en zone couverte par le PPRI contraint également le projet à dépasser la règle générale de hauteur.
  - l'introduction de dispositions différentes applicables aux constructions ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans les dispositions de la zone UI (comme pour l'ensemble des zones du PLU) permettra de réaliser le projet.
- les projets d'évolution du bâti sur le site universitaire (secteur de plan masse n°2) et en premier lieu la réalisation d'une Maison des Sciences de l'Environnement pour la quelle le règlement de la zone UG en son article 12 relatif au stationnement n'est pas adapté, ce projet correspondant à un desserrement d'équipements existants ce qui n'accroît pas les besoins d'accueil sur le site.
  - le règlement (article 12 de la zone UG) prévoit en l'occurrence un assouplissement de la règle générale relative aux normes de stationnement pour les constructions correspondant à un transfert d'activité existante sur le site, ce que le règlement n'avait pas pris en considération.
  - le secteur de plan masse n°2 prévoit par ailleurs la possibilité de surélévation d'un niveau pour trois bâtiments en référence à la hauteur d'autres bâtiments sur le site afin d'admettre un éventuel développement mesuré.
- l'extension et le réaménagement du centre commercial régional « Créteil Soleil » : Le centre commercial de Créteil Soleil ambitionne en effet un projet de rénovation et de développement destiné à améliorer le fonctionnement, la qualité des espaces commerciaux, le renforcement de l'offre et la diversité des commerces. L'architecture de l'ensemble des façades du centre serait retraitée, les circulations voitures et piétonnes tant intérieures qu'extérieures seraient repensées et réaménagées, des surfaces commerciales nouvelles seraient réalisées notamment pour accompagner les piétons jusqu'aux abords de l'accès au métro.
  - le règlement du secteur à plan de masse n°1 de la zone UG devra être ajusté en ce qui concerne les altimétries autorisées pour répondre en particulier à cette liaison vers le métro.
- la nouvelle gare RER D Pompadour : le projet est implanté sur une unité foncière restreinte entre la propriété du parc interdépartemental des sports et le réseau ferré. Le bâtiment projeté doit être réalisé en surplomb de sa voie de desserte.
  - Les dispositions prévues pour les constructions et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, catégorie de construction auquel cet ouvrage appartient permettra de réaliser le projet en ce qui concerne ses conditions d'implantations par rapport aux emprises publiques précitées.
- la société ESSILOR finalise son projet d'extension boulevard Oudry en zone ULa du PLU : à ce titre et compte tenu de la spécificité de son activité qui comprend une partie réservée aux laboratoires le projet prévoit des hauteurs d'étages supérieures à celles des constructions traditionnelles ce qui influe sur la hauteur totale du bâtiment.

- La règle de hauteur modifiée à l'article ULa10 prévoit une alternative entre la hauteur limite exprimée en mètres et celle définie en nombre de niveaux à ne pas dépasser.



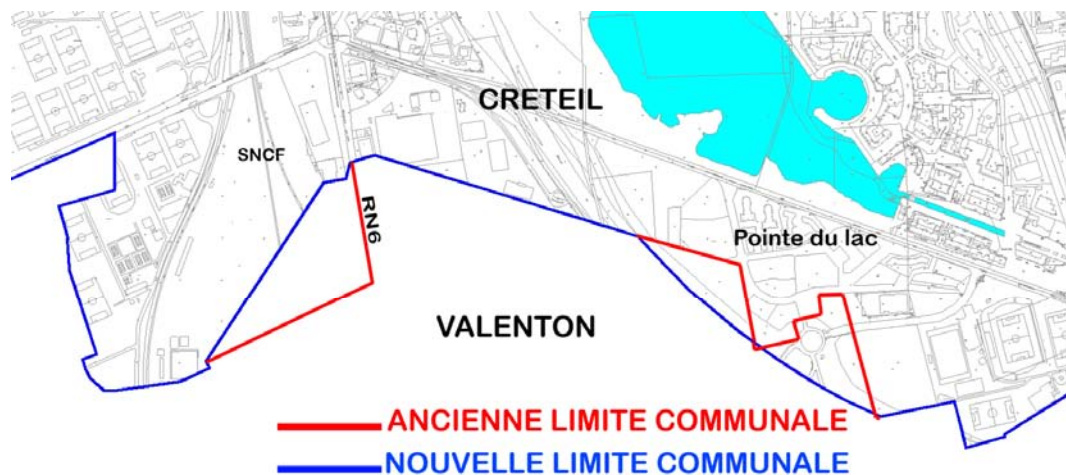
## La modification des limites communales

### Présentation et modification du PLU

Suite aux modifications des limites communales opérées avec la commune de Valenton et actées par décret du 22 novembre 2007, il y a lieu de modifier le PLU pour :

- sortir du PLU les propriétés classées UF maintenant rattachées à la commune de Valenton : ces propriétés correspondent pour l'essentiel aux espaces ferroviaires et pour partie à des activités économiques implantées le long de la RN6 au sud de la commune.
- classer au PLU les parcelles devenues cristoliennes dans le secteur de la Pointe du lac : le périmètre du secteur de plan masse N°4 est étendu en parallèle à l'extension du périmètre de la ZAC de la pointe du lac et y sont définies les conditions de constructibilité d'un nouveau lot.

Les terrains nouvellement rattachés à Créteil sont classés en zone N pour la partie correspondant à l'espace vert aménagé en continuité des terrains de la base de loisirs et assurant la continuité du projet de coulée verte. Les autres espaces sont rattachés aux zones UMa et UMb spécifiques à la ZAC de la pointe du lac ainsi qu'au classement UN dédié au parc des sports.



### **Autres modifications**

- la réécriture de dispositions réglementaires sans en dénaturer le sens ou la portée mais afin d'en améliorer la lisibilité et l'application : sont ainsi insérées et redéfinies au sein de l'ensemble des zones du PLU les dispositions particulières qui pourront s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif tel que prévu à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme. De même sont complétées ou précisées les dispositions générales figurant au titre 1 du règlement.

### **La mise à jour du PLU**

La mise en œuvre de la présente procédure de modification constitue également l'opportunité d'apporter au document en vigueur :

- la mise à jour de données : il s'agit pour l'essentiel de l'actualisation du rapport de présentation intégrant les données issues du recensement de la population et du diagnostic du Programme Local de l'Habitat en cours d'élaboration, de la mise à jour des listes des équipements ainsi que de l'ensemble des éléments relatifs à l'assainissement et aux autres réseaux (plans et annexes écrites).

Sont par ailleurs intégrés les opérations ou aménagements réalisés ou projetés depuis la dernière mise en forme du document (aménagement, constructions, transports...).

- une meilleure lisibilité de l'ensemble des documents : graphisme et mise en forme des secteurs de plan masse et du plan de zonage, illustrations du rapport de présentation notamment.

## **CONTENU DU RAPPORT DE PRESENTATION**

Suivant l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Le présent Rapport de Présentation se conforme aux stipulations de l'article R 123-2 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

1. *Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L 123-1;*
2. *Analyse l'état initial de l'environnement ;*
3. *Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et la délimitation des zones, au regard des objectifs définis à l'article L. 121-1 et des dispositions mentionnées à l'article L. 111-1-1, expose les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement ;*
4. *Évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.*



# A – DIAGNOSTIC ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION



## PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE DE CRETEIL

### PORTRAIT D'UNE VILLE DU SUD-EST PARISIEN

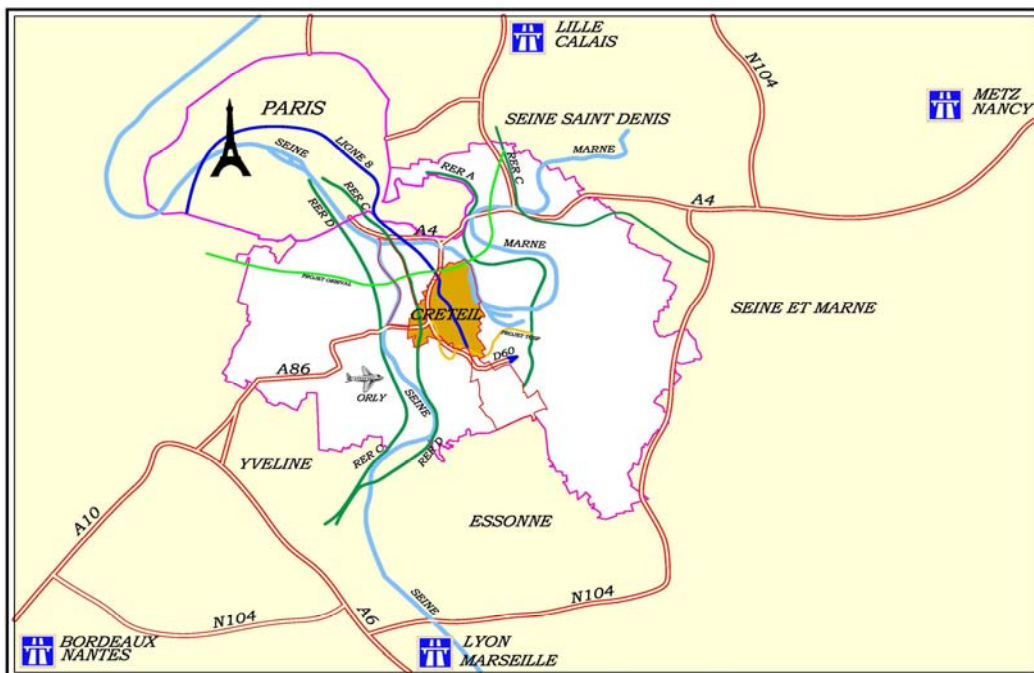
C'est à 12 km au Sud Est de Paris Notre-Dame et à 7 km des boulevards périphériques que s'étendent les 1.142 hectares de la commune de Créteil où vivent 89 410 habitants.

Désignée Ville-Préfecture en 1964 lors de la création du Département du Val-de-Marne, puis pôle restructurateur de banlieue dans le cadre du premier Schéma Directeur d'Aménagement Urbain (S.D.A.U.) en 1965, Créteil apparaît aujourd'hui comme un pôle d'intérêt régional au schéma directeur d'Ile-de-France (S.D.R.I.F). Adossée à une boucle de la Marne dans sa partie Nord-Est, elle compte 7 communes limitrophes :

- Au Nord : Maisons-Alfort
- A l'Est : Saint-Maur des Fossés et Bonneuil-sur-Marne
- Au Sud : Valenton et Limeil-Brévannes
- A l'Ouest : Choisy-le-Roi et Alfortville.

Créteil bénéficie d'un réseau viaire diversifié avec l'autoroute A86, la RD1, la RN6, la RN19 et la RN186, ainsi que de plusieurs modes de transports en commun (métro n°8 - 3 stations/ RER/ autobus/ Trans-Val-de-Marne), qui établit des liaisons intercommunales majeures.

Ce maillage sera encore considérablement amélioré à court terme avec la réalisation des grands projets inscrits au XIIème Plan Etat-Région 2000-2006, notamment les transports en commun : prolongement de la ligne de métro N°8 avec création d'un nouveau terminus, nouvelle gare RER D au carrefour Pompadour, bus en site propre de Pompadour à Sucy-Bonneuil.



Depuis janvier 2001, la « Communauté d'Agglomération de la Plaine Centrale du Val de Marne » constituée des communes : d'Alfortville, de Limeil-Brévannes et de Créteil qui en est la ville centre, exerce ses compétences au bénéfice de 151 000 habitants.



Créteil, ville centre de la Communauté d'agglomération de la Plaine Centrale

Ville administrative de première importance dans le département, Créteil accueille bon nombre d'administrations publiques d'Etat déconcentrées que sont : la CAF, l'Hôtel départemental des Polices Urbaines, l'Hôtel départemental des Finances, la Direction départementale de l'Équipement, l'Inspection d'Académie et le Rectorat.

Ville universitaire, Créteil accueille 31 000 étudiants au travers de l'Université Paris XII Val de Marne qui est la plus grande université multidisciplinaire et professionnalisée d'Île de France. L'université comprend : le centre multi-disciplinaire, une faculté de médecine, un UFR de droit, un institut de gestion, l'institut d'urbanisme de Paris, une faculté de sciences économiques, un bâtiment STAPS dédié à l'apprentissage des pratiques sportives et prochainement une maison des langues et une maison des sciences de l'environnement.

En 2007, l'université a adhéré au pôle de recherche et d'enseignement supérieur (PRES) dit Université Paris Est en coopération avec le site de la cité Descartes à Marne la Vallée et prend le nom de Paris Est Créteil.

Ville hospitalière, Créteil dispose des trois grands hôpitaux que sont : le CHU Henri Mondor-hôpital Albert Chenevier et le Centre Hospitalier Intercommunal.

Ville sportive et de loisirs, Créteil offre à ses habitants, et à ses visiteurs de passage, les plaisirs de son lac et de sa Base de loisirs, le parc départemental Dupeyroux et enfin les bords de Marne dont le rayonnement dépasse largement les limites de son territoire. Par ailleurs, elle met à disposition de ses habitants un réseau important et dynamique d'équipements sportifs, dont notamment : un Palais des sports, 3 piscines, un centre multidisciplinaire (Centre Marie Thérèse Eyquem), de nombreux gymnases, le parc des sports Dominique Duvauchelle.

Ville culturelle, son activité riche de création et de diversité s'exprime à travers les nombreuses actions menées par la Ville et par le soutien permanent au secteur associatif, afin de favoriser l'épanouissement de tous les créteilais.

La commune dispose de nombreux équipements culturels de proximité, ainsi que de la Maison des Arts et de la Culture qui rayonne bien au-delà du territoire créteilais et une école nationale de musique, de danse et d'arts dramatiques (Marcel Dadi).

Ville commerciale, elle bénéficie du « Centre Commercial Régional Créteil Soleil » d'une surface de vente de 70 000 m<sup>2</sup>, pour 220 magasins de grande, moyenne et petite surface, et dans son centre ancien d'un tissu de commerces traditionnels établis dans un secteur piéton.

# PLAN DE CRETEIL

## CRETEIL EN CHIFFRES

**89 410** habitants

**44 345** actifs

**38 623** actifs ayant un emploi

**36 471** logements

**35 004** Résidences Principales  
(**92,3** % de logements collectifs)

Source : Insee-RGP 2006



## 2. DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

### 1 Du village à la ville

Le site de Créteil est occupé dès le néolithique (5000 ans Av J.C.). A l'époque Gauloise, le village se constitue au carrefour de la route de Lutèce et de celle de Sens.

Au moyen âge, le village est fortifié. Le territoire cristolien est alors composé de vignes, de terres labourables, de prairies, ainsi que des carrières de pierres de liais et de moellons, puis de pierre à plâtre.

L'église est édifée au XI<sup>ème</sup> siècle. Du X<sup>ème</sup> au XIX<sup>ème</sup> siècle, le village se développe peu à peu, et devient résidence de campagne de la noblesse et des riches marchands parisiens.

Dès le XIX<sup>ème</sup> siècle, les commerçants s'installent dans la grande rue, les cultures maraîchères, les carrières et les fours à plâtre se développent. De plus, après 1830, la construction d'un pont sur la Marne, le chemin de fer Paris - Lyon, resserrent les liens entre Créteil et Paris.

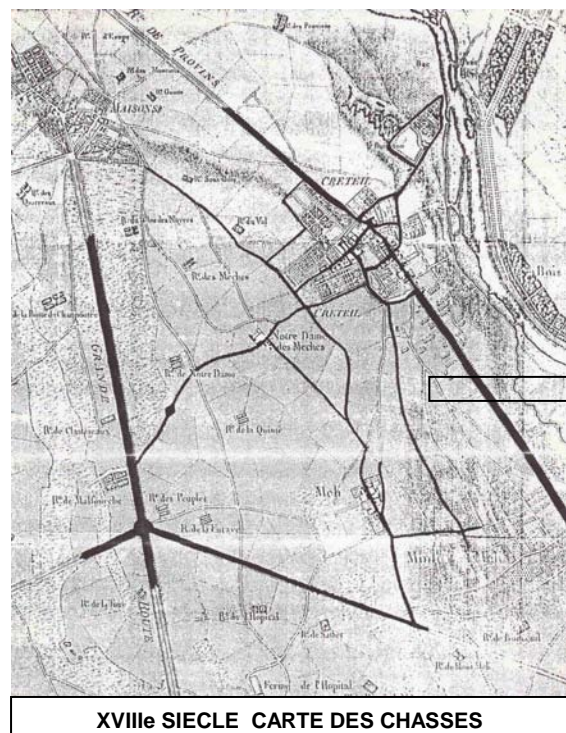
Des industries se créent (fonderie, fabrique de coton, orfèvrerie) et une nouvelle urbanisation apparaît par morcellement des propriétés. Le processus de lotissement se poursuit jusqu'au début du XX<sup>ème</sup> siècle.

Dans la première moitié du XX<sup>ème</sup> siècle, Créteil dispose d'activités commerciales, artisanales et industrielles, mais la vocation agricole demeure.

Dès 1918, le phénomène d'urbanisation s'étend vers la Marne, à Mesly et dans les directions de Paris - Maisons-Alfort.

Au lendemain de la seconde guerre mondiale, Créteil est une petite ville de banlieue encore rurale, qui compte environ 6.000 habitants.<sup>1</sup>

Proche de Paris, Créteil va connaître une urbanisation rapide avec la création du grand ensemble du Mont-Mesly puis de la ZUP du Nouveau Créteil.



<sup>1</sup>Source : "Un aperçu historique" Mme JURGENS

## 2 L'urbanisation contemporaine de Créteil

Petite ville maraîchère de 6 000 habitants au lendemain de la seconde guerre mondiale, le développement de la commune s'est progressivement déplacé des bords de Marne vers les coteaux avant de se structurer le long de la Route Nationale 19, sur un axe nord-sud et le long de la Route Nationale 186, sur une direction est-ouest.

Créteil se façonnera ensuite à l'image des principales formes urbaines du 20<sup>ème</sup> siècle.

L'habitat pavillonnaire et les petits immeubles de logements collectifs caractérisent le tissu urbain de Créteil jusqu'en 1960.

Lorsqu'en 1958 naissent les Zones à Urbaniser en Priorité (ZUP), le Mont- Mesly est tout désigné pour construire un de ces grands ensembles qui vont éclore tout autour de Paris. Charles Gustave Stoskopf, architecte de renom, se verra confier la conception de 5 700 logements. La population cristolienne sera alors portée à 48 927 habitants en 1968.

C'est le « Nouveau Créteil », édifié dans la plaine alluviale située à l'ouest du territoire communal, qui poursuit l'urbanisation de la Ville. De 1966 à 1975, sous la direction de Pierre Dufau, architecte en chef de la ZUP, une nouvelle ville sera construite qui rassemblera toutes les fonctions urbaines selon les canons urbanistiques de l'époque, basés sur le « zoning » et la séparation des flux. En 1975, Créteil gagne encore près de 10 000 habitants ce qui portera sa population à 58 832 cristoliens.

Depuis le début des années 1980, Créteil a renoué avec une conception plus traditionnelle de la ville avec la réalisation de la seconde tranche du « Nouveau Créteil » et la rénovation du centre ancien. La plupart des opérations de construction ont été réalisées dans le cadre de Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C.).

Au sud du lac, la réalisation de la nouvelle ZAC de la Pointe du lac permet l'achèvement de l'aménagement des bords du lac dans le respect des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable définis dans le Plan Local d'Urbanisme.

Cet aménagement est une démarche de transition harmonieuse entre les quartiers d'habitat collectif (La Source ; Le Port ; ZAC de la Pointe du Lac) et les espaces dédiés au sport et aux loisirs (Parc Départemental, Base de Loisirs, parc des sports Dominique Duvauchelle). La ZAC de la Pointe du Lac permet de maintenir et d'accueillir de nouvelles populations avec la création d'environ 1000 logements ce qui contribue au dynamisme démographique de Créteil et participe à répondre, même partiellement, aux besoins avérés en logements et équipements publics d'une commune qui s'épanouit.

Enfin, la réalisation d'un programme de 11 000 m<sup>2</sup> bureaux et d'environ 700 logements dans le cadre de l'extension de la ZAC des coteaux des Sarrazins en bordure de la route de la Pompadour constitue le dernier quartier au Sud de Créteil aménagé sur des espaces libres.

### 3 Le développement urbain de Créteil s'est donc constitué sur quatre grands secteurs distincts :

#### **Le Centre Ancien :**

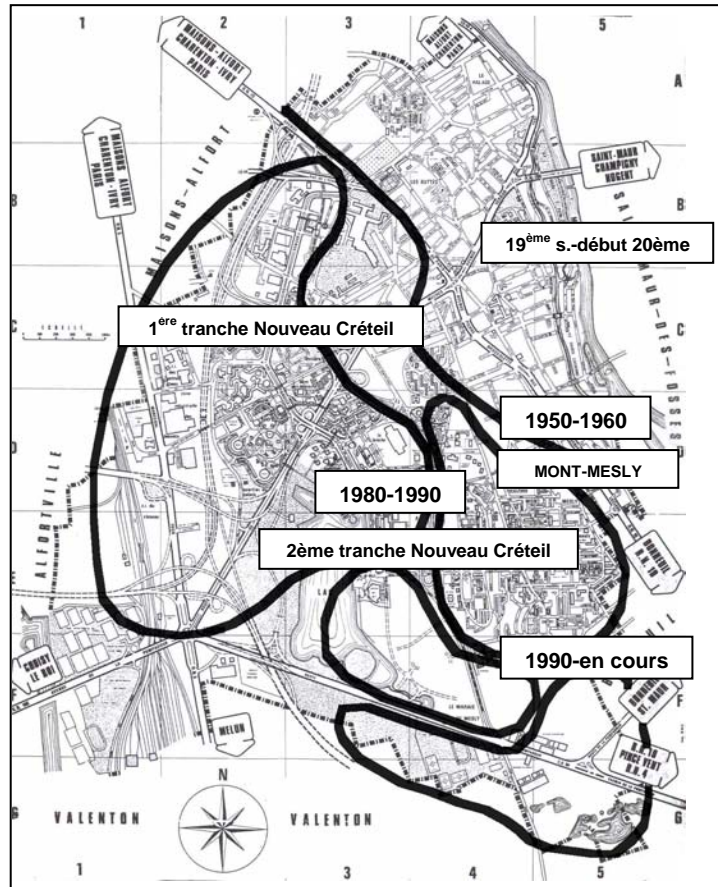
(au Nord-Est, en bords de Marne, territoire d'environ 505 hectares)

Composé de tissus pavillonnaires et d'habitat collectif ancien, il dispose d'une structure commerciale le long d'une rue piétonnisée.

#### **Le Mont-Mesly :**

(à l'Est, sur le coteau, Grand Ensemble de 86 hectares environ)

Edifié entre 1956 et 1968, il regroupe environ 7.500 logements, et dispose de nombreux services, équipements et espaces verts.



#### **Le Nouveau Créteil 1<sup>ère</sup> tranche :**

(à l'Ouest, entre la RD1 et les voies ferrées, sur 500 ha environ)

Réalisé dans le cadre d'une Zone à Urbaniser par Priorité à partir de la fin des années 60, il se compose de sept grands quartiers résidentiels, de deux quartiers mixtes (logements/ bureaux-activités/ équipements) soit un ensemble de 9500 logements environ, et de neuf zones d'activités situées le long de la RN6 et au carrefour Pompadour.

Il dispose d'une Base de loisirs avec un lac et un Parc départemental (environ 65 hectares).

Les quartiers de l'Echat et du Palais ont été inscrits au Grand Projet de Ville 2001-2006 en tant que sites thématiques.

#### **Le Nouveau Créteil 2<sup>ème</sup> tranche :**

(au Sud-Est de la commune/ 130 hectares environ)

Ce secteur, à l'origine inclus dans le périmètre de la ZUP, a amorcé son urbanisation vers 1978 par constitution de Zones d'Aménagement Concerté.

De 1980 à 1989, 3.200 logements environ ont été réalisés et de 1990 à 2000 : 2.400 logements environ.

Deux sites sont en cours d'aménagement : la réalisation de la ZAC de la pointe du lac, au Sud du Lac et en limite du quartier de la Source sur une vingtaine d'hectares et l'extension de la ZAC des coteaux des Sarrazins, au Nord du Parc d'activités technologiques Créteil Sud le long de la RD60 sur une dizaine d'hectares.

## 2.1 - Le Centre Ancien

D'une superficie de 505 hectares, le Centre Ancien de Créteil est structuré autour de deux axes principaux : la RN 19 du Nord au Sud et la RN 186 d'Ouest en Est, avec à l'intersection de ces deux voies, l'église de Créteil.

Il est possible de distinguer trois types de tissu urbain :

– **Un tissu à prédominance d'habitat collectif ancien,**

Situé entre l'avenue P. Brossolette, la rue des Ecoles, l'avenue de Verdun et la rue du Sergent Bobillot, il constitue le noyau historique de Créteil articulé autour de la rue commerciale piétonne : rue du Général Leclerc.

Il est composé d'immeubles collectifs ou de maisons de ville, de faible hauteur (R+2 ou R+3) dont le rez-de-chaussée est occupé par de nombreux commerces.

– **Les quartiers pavillonnaires,**

Ils se développent sur de grandes emprises au Nord et à l'Est du noyau historique et datent du début du siècle.

Ils possèdent les caractéristiques de l'architecture ayant marqué l'urbanisation de la banlieue parisienne à cette époque, à savoir, un parcellaire régulier de taille moyenne (de 300 à 1000m<sup>2</sup>), étroit en façade avec l'implantation du bâtiment au centre d'une parcelle, une volumétrie simple avec un toit à 2 pentes et des styles architecturaux variés.

A l'Est, le tissu descend vers la Marne et se développe sur des îles, inscrit en site pittoresque. Les maisons individuelles s'organisent le long de petits bras d'eau.

– **Un tissu intermédiaire mixte,**

Il est constitué de petits ensembles collectifs récents et anciens et de pavillons.

Les immeubles collectifs sont de hauteur moyenne (R+4) ou haute (R+9) avec implantation en retrait par rapport à la rue. Ils sont implantés à de multiples endroits du centre ancien.

On retrouve cette mixité du tissu le long des deux routes nationales, avec des habitations individuelles et collectives, ainsi que des activités anciennes et récentes.

Au Nord du secteur, deux grands quartiers d'habitat collectif ont été édifiés :

- le quartier des Bleuets (650 logements sociaux environ construits dans les années 60),
- le quartier des Bordières (620 logements environ dont 410 PLA construits dans les années 80).

Ces ensembles étaient inscrits en tant que site thématique au Grand Projet de Ville avec, comme actions prioritaires la requalification du centre commercial Chéret et la réhabilitation du stade Desmont.

Le quartier des Bleuets fait aujourd'hui l'objet d'un projet de rénovation urbaine très important, inscrit dans le programme national de rénovation urbaine soutenu par l'ANRU (Agence nationale de rénovation urbaine)

➤ **la Z.A.C. Multi sites du Centre Ancien,** créée le 24/06/86, avait pour objectifs principaux :

- d'enrayer le déclin démographique en créant de nouveaux logements,
- de favoriser l'implantation d'activités nouvelles,
- d'améliorer les équipements publics existants.

Aujourd'hui, quinze secteurs sont achevés ou en cours d'achèvement.

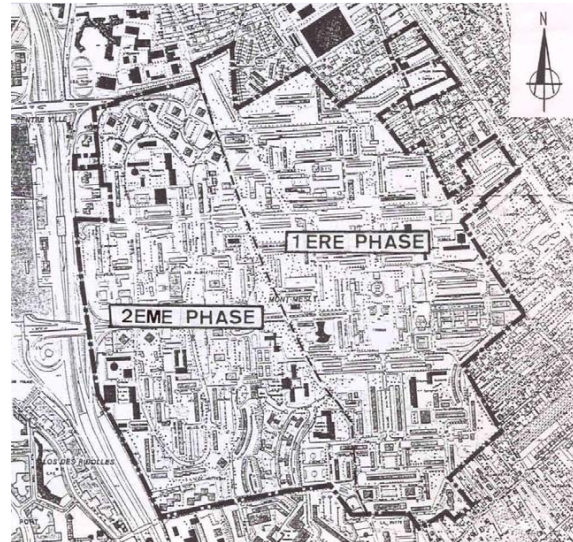
## 2.2 - Le Mont-Mesly

Ce grand quartier d'habitations, d'environ 86 hectares, est situé au Sud-Est de la commune, en limite de Bonneuil-sur-Marne, et aux abords de la route nationale 19 de Paris à Troyes.

Edifié entre 1956 et 1968, sur la base d'un plan masse d'ensemble, il comprend 7.540 logements, dont environ 5.700 ont été réalisés par la CIRP (Compagnie Immobilière de la Région Parisienne), dans le cadre des programmes de logements sociaux qui lui sont confiés par le gouvernement et financés par la Caisse des Dépôts.

Ce grand ensemble intègre dès l'origine, de nombreux services et équipements, ainsi que de petits centres commerciaux de proximité.

L'ensemble du bâti a connu une importante campagne de réhabilitation, qui a débuté en 1984 et se poursuit aujourd'hui.



Le quartier est organisé autour de deux grands axes : la rue René Arcos orientée d'Ouest en Est, qui conduit à la place de l'Abbaye et la rue Juliette Savar du Nord au Sud.

Les constructions, composées essentiellement d'immeubles « barres » de R+3/R+4 et R+8/R+10, sont édifiées perpendiculairement à la rue Arcos et organisées au sein de vastes espaces verts. Quelques tours sont implantées aux points forts de la composition urbaine.

Les espaces verts (35 % de la surface totale du quartier) sont traités avec soin et très diversifiés (plantations d'alignements sur rue, espaces verts en pied d'immeubles, squares). Ils sont entretenus par la commune et ont fait l'objet de travaux d'aménagement menés parallèlement à la réhabilitation du bâti.

Le Haut du Mont-Mesly (Est) a déjà fait l'objet d'importants travaux de renouvellement urbain (quartier des Emouleuses) avec démolition-reconstruction (2 bâtiments).

Le quartier du Mont-Mesly constitue aujourd'hui l'un des enjeux du Projet de Rénovation Urbaine de la commune.

\* Source : INSEE R.G.P.2006

## 2.3 - Le Nouveau Créteil 1<sup>ère</sup> tranche

Avec la création de la ZUP en 1965 par le Général BILLOTTE, 500 hectares vont être urbanisés dans la plaine alluviale, jusqu'alors occupée par des sablières. Cette urbanisation s'effectuera en deux vagues sous l'impulsion de la SEMAEC (Société d'Economie Mixte d'Aménagement et d'Equipement de la ville de Créteil), créée en 1966, qui sera chargée de mener les études et les opérations d'aménagement. Un groupe financier (La Compagnie Bancaire) viendra se joindre à l'opération. Ainsi, cette association permettra de regrouper des financements privés et publics, marquant une des particularités de cette expérience.

Des moyens considérables sont réunis (bureaux d'études, cabinets d'architectes, promoteurs et investisseurs) et le Nouveau Créteil 1<sup>ère</sup> tranche va devenir un lieu de réflexion et de recherches urbanistiques.

L'ambition sera de réaliser une ville nouvelle qui rassemblera toutes les fonctions urbaines. Ainsi, des quartiers résidentiels, des zones d'activités, des quartiers de bureaux, une zone de loisirs et de détente, vont se côtoyer et être édifiés simultanément.

Les grands principes urbanistiques se traduisent par un plan d'ensemble qui prévoira une organisation spécialisée des circulations, des constructions de type tours et barres, des équipements de proximité implantés au sein de chaque quartier et de vastes espaces verts.

*La construction du Nouveau Créteil 1<sup>ère</sup> tranche s'est déroulée principalement entre 1966 et 1975. Il compte en 2006 : 24.061 habitants et 10.045 logements\* et se compose de :*

- 7 quartiers principalement résidentiels :  
Montaigut / Lévrrière / Palais / Haye aux Moines / Croix des Mèches / Préfecture / Orme Saint Siméon.
- 4 quartiers à vocation mixte : (tertiaire, résidentiel, activité, logements)  
Echat / Centre Ville / Brèche / Université.
- 9 quartiers d'activités diverses : (industrielles et commerciales)  
Petites Haies / Bouvets / Closeau / Malfourches / Grand Marais / Fontaine-St-Christophe / Basse Quinte / Haute Quinte / Malfourches-Pompador.
- 1 zone de loisirs et de détente : (environ 65 hectares)  
Le lac, la base de loisirs, le Parc Départemental 1<sup>ère</sup> tranche, le lycée L. Blum et un hôtel.

Le grand quartier du Palais (environ 5.000 habitants et 1.900 logements) vient de connaître d'importants travaux réalisés dans le cadre du processus de la politique de la ville dit Contrat de Ville. Ce quartier, ainsi que le secteur de l'Echat, ont été inscrits en tant que site thématique au Grand Projet de Ville. La rénovation et la restructuration complètes du centre commercial de Créteil l'Echat et de ses abords a constitué le principal projet dans ce secteur.

Le grand centre commercial régional Créteil Soleil, au Sud du secteur, a connu en 2001 une importante extension (rajout d'un niveau).

- La Nouvelle Z.A.C. du Mail des Mèches (créée en février 1996 sur le site de l'ancienne cité administrative) est en cours d'achèvement :  
Ce nouveau pôle universitaire dépendant de l'Université Paris XII Val-de-Marne comprend la Faculté des Sciences économiques, un Institut de gestion, une résidence universitaire et l'Institut d'Urbanisme de Paris achevé dans le courant de l'été 2005. Le dernier équipement prévu dans ce pôle universitaire est une maison des langues.

\* Source : Recensement INSEE 2006

## 2.4 - Le Nouveau Créteil 2<sup>ème</sup> tranche

La partie Sud de Créteil, initialement intégrée au périmètre de la ZUP, et dénommée "Nouveau Créteil 2ème tranche", occupe une superficie d'environ 155 hectares.

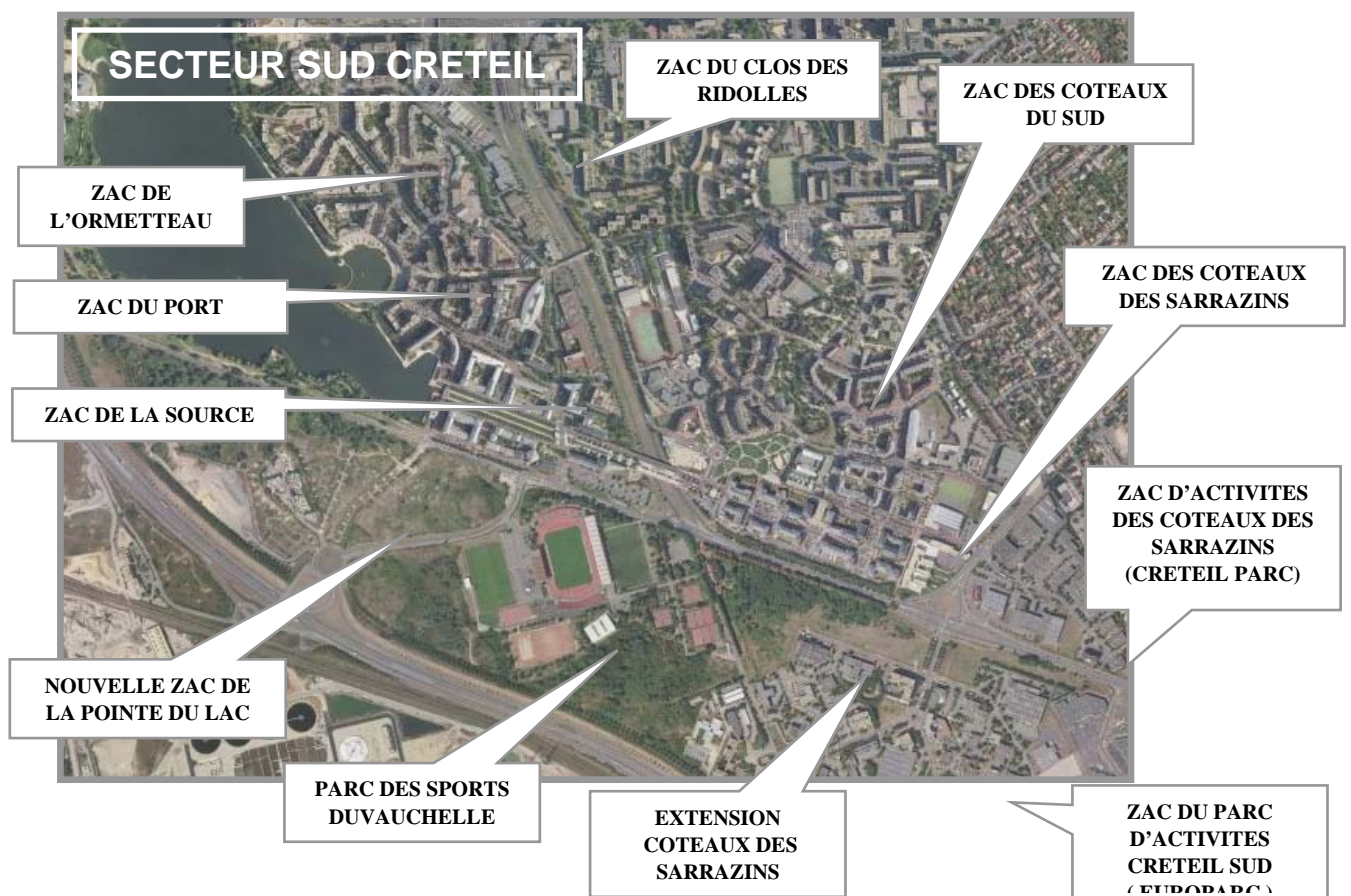
L'urbanisation de cette vaste zone a débuté en 1978 par la constitution de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), dont les réalisations sont concédées par la Ville à la SEMAEC.

Cet ambitieux projet urbain a souhaité renouer avec un urbanisme à échelle humaine et recréer la variété et la richesse architecturale de la ville traditionnelle sur la base de conception plus moderne. Il s'est traduit par des compositions urbaines homogènes, structurées en îlots et organisés autour d'espaces publics paysagers (rues, mails piétonniers, squares...).

Le site bénéficiant de la présence du lac, la composition urbaine a mis en valeur l'élément aquatique : vues dégagées sur le lac, aménagements de quais piétonniers, extension du lac par création d'un port, d'une place d'eau et d'un canal s'étirant vers l'Est, aménagements de bassins et de fontaines...

Les caractéristiques architecturales du bâti présentent une grande homogénéité. Ainsi, la hauteur moyenne des immeubles varie de 4 à 6 niveaux et la plupart disposent de toitures à deux pentes. En bordure d'espaces publics remarquables, les rez-de-chaussée sont occupés par des commerces et parfois des ateliers d'artistes.

Simultanément à l'édification des immeubles résidentiels, de nombreux équipements et services nécessaires au bon fonctionnement des quartiers ont été réalisés.



## **Les secteurs aménagés :**

### **□ quartiers à vocation d'habitat : ensemble d'environ 4.600 logements**

- La Côte d'Or (4 ha / 208 logements / 80-82)
- ZAC de l'Ormetteau (8 ha / env. 900 logements / 82-85)
- ZAC des Coteaux du Sud (7 ha env. / 663 logements / 82-86)
- Les Corbières (1 ha / 64 logements / 84-85)
- ZAC du Port (12 ha / 1.350 logements / 84-86)
- ZAC de la Source (16 ha / env. 1.400 logements environ/ 90-95)

Un centre socio-culturel à été réalisé à l'Est de la RD1 et une résidence étudiante à l'Ouest.

- La ZAC d'habitations des Coteaux des Sarrazins (créée en 1991/ 16 ha environ).  
Ce grand quartier à vocation résidentielle comprend aujourd'hui : 1.287 logements réalisés et livrés et de nombreux équipements publics : un groupe scolaire Maternelle et Primaire, une crèche, un gymnase, un lycée, un parc urbain, et un collège.

### **□ Zones d'activités :**

- ZAC des Coteaux du Sud activités (24 PME/PM - aménagée en 1981)
- ZAC du Clos des Ridolles (20 PME/ PMI - aménagée en 1986)
- ZAC d'activités des Coteaux des Sarrazins (Créteil Parc) qui regroupe une trentaine d'entreprises (aménagée à partir de 1989).
- ZAC du Parc d'activités Technologiques Créteil Sud (Europarc) dont les premiers lots ont été livrés en 1988, s'étend sur 29 hectares environ.

88 entreprises à vocation tertiaire y sont installées (soit 83.000 m<sup>2</sup> HON réalisés à la fin de l'année 2000 et un apport d'environ 2.000 emplois); 33% d'entre elles sont dans le secteur de l'informatique, 25% dans l'électronique et 13% dans le domaine médical et paramédical.

### **□ Parc des Sports Dominique Duvauchelle :**

Grand équipement sportif d'environ 15 ha, en limite communale de Valenton, qui fait l'objet d'un projet d'extension vers le Sud en liaison avec le projet de prolongement du métro.

## **Les secteurs en cours d'achèvement ou de réalisation :**

### **□ La ZAC de la pointe du lac dont l'aménagement est en voie d'achèvement**

Au Sud du Lac, une vingtaine d'hectares, permet de relier la Base de loisirs et les quartiers d'habitations des bords de lac.

Le programme de la ZAC est à vocation mixte de logements (environ 1000) et d'équipements et devrait être complété par un projet régional de liaisons douces entre la Base de Loisirs de Créteil, et la forêt domaniale de Notre-Dame à Santeny, dénommé « Coulée Verte ».

### **□ L'extension de la ZAC des coteaux des Sarrazins en cours de réalisation**

En bordure de la route de Pompadour et à proximité immédiate des nouveaux projets de transports en commun, TCSP et ligne de métro prolongée.

Il s'agit également d'un nouveau programme de logements mixte (environ 700).

# CHAPITRE II

## DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES



*DIRECTION GENERALE DE L'URBANISME ET DU DEVELOPPEMENT*

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

## 1. Données démographiques

### 1.1. EVOLUTION DE LA POPULATION COMMUNALE

En 2006, la population de Créteil est de **88 939 habitants**, se composant de 46 913 femmes soit 52.4% et 42 027 hommes soit 47.6% de la population.

Au 1/1/ 2007, la population crétolienne progresse encore pour atteindre 89 410 habitants.

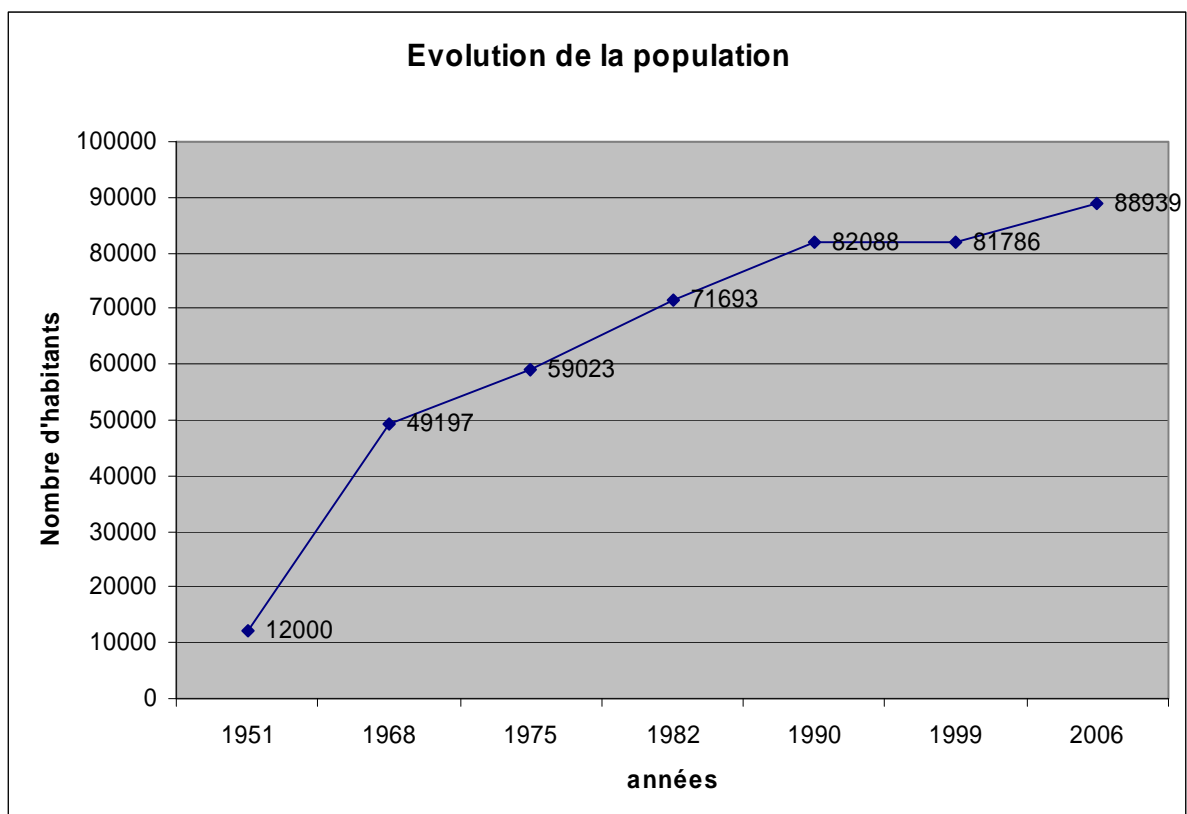
Elle connaît une croissance démographique régulière depuis 1951, liée aux différentes phases d'urbanisation. En 35 ans, depuis 1975, la commune a gagné plus de 30 000 habitants.

Cette progression (+1,14%) est plus soutenue qu'à l'échelle du département (+0,81%) ou de la région ile de France (+0,74%) pour la même période 1999-2006.

La population de Créteil représente 6,8% de la population du Val de Marne.

Ce dynamisme démographique soutient celui de l'agglomération de Plaine Centrale du Val de Marne (+1,48%), au sein de laquelle les deux autres communes d'Alfortville et de Limeil-Brevannes ont connu une reprise de leur croissance démographique.

Source : INSEE, RGP- diagnostic PLH



Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2006 exploitations principales.

La croissance démographique de la commune est également portée par un solde naturel (naissances-décès) nettement bénéficiaire et stabilisé à 1,3% ; alors que le solde migratoire (arrivées-départs) déficitaire depuis les années 1990 (-1,2% entre 1990 et 1999) se tasse à -0,2% pour la période 1999-2006.

Source : INSEE, RGP - diagnostic PLH

**Populations légales 2007 de la Commune de Créteil en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2010**

Population Municipale	Population comptée à part*	Population Totale
89 410	787	90 197

**Source : Recensement de la population 2007- limites territoriales au 1<sup>er</sup> janvier 2009.**

\* Population comptée à part : population dont la résidence habituelle est dans une autre commune mais qui a conservé une résidence sur la commune, par exemple les étudiants majeurs qui sont logés ailleurs pour leurs études.

**1.2. REPARTITION DE LA POPULATION**

Alors que la population du Centre Ancien, du Mont-Mesly et du Nouveau Créteil 1 avait baissé entre 1990 et 1999, la population a augmenté sur l'ensemble du territoire de la ville, et notamment dans le centre ancien pour la période 1999-2006. Le nouveau Créteil 2ème tranche a poursuivi son essor à travers les dernières opérations d'aménagement du secteur Sud.

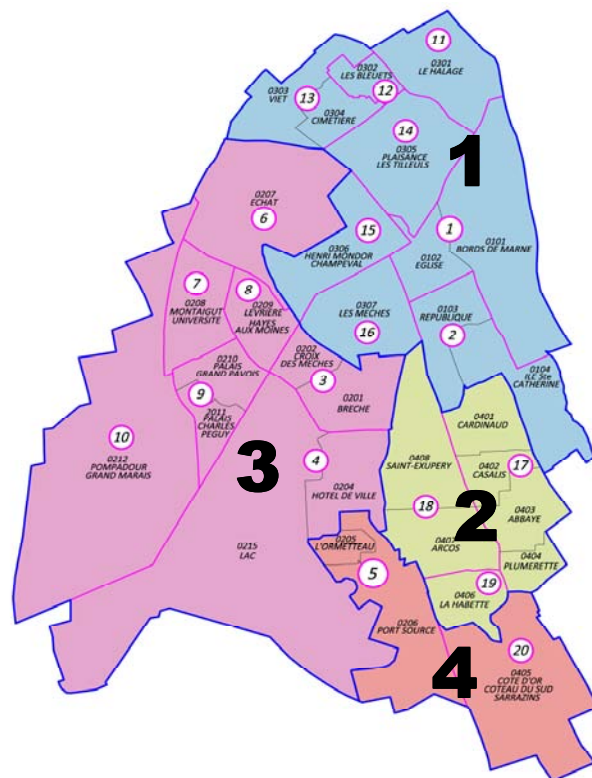
**Répartition de la population**

ZONES URBAINES	1999		2006	
	Nbre	%	Nbre	%
<b>Centre Ancien</b>	26 993	33,0	30 051	33,7
<b>Mont-Mesly</b>	18 267	22,3	19 356	21,7
<b>Nouveau Créteil I</b>	23 567	28,8	24 061	27,0
<b>Nouveau Créteil II</b>	12 959	15,8	15 471	17,3
<b>TOTAL</b>	<b>81 786 *</b>	<b>100</b>	<b>88 939</b>	<b>100</b>

Source : INSEE RGP 1999 et 2006

**Découpage des Zones Urbaines suivant ilots IRIS-INSE**

- 1 - CENTRE ANCIEN**  
 QUARTIER 1 BORDS DE MARNE - EGLISE  
 QUARTIER 2 REPUBLIQUE- ILE STE CATHERINE  
 QUARTIER 11 LE HALAGE  
 QUARTIER 12 LES BLEUETS  
 QUARTIER 13 VIET -CIMETIERE  
 QUARTIER 14 PLAISANCE -LES TILLEULS  
 QUARTIER 15 HENRI MONDOR -CHAMPEVAL  
 QUARTIER 16 LES MECHEs
- 2 - MONT-MESLY - HABETTE**  
 QUARTIER 17 CARDINAUD -CASALIS -ABBAYE -PLUME  
 QUARTIER 18 ARCOS -SAINT -EXUPERY  
 QUARTIER 19 LA HABETTE
- 3 - NOUVEAU CRETEIL I**  
 QUARTIER 3 LA BRECHE -LA CROIX DES MECHEs  
 QUARTIER 4 LE LAC- HOTEL DE VILLE  
 QUARTIER 6 L'ECHAT  
 QUARTIER 7 MONTAIGUT UNIVERSITE  
 QUARTIER 8 LEVRIERE HAYE AUX MOINES  
 QUARTIER 9 PALAIS- GRAND PAVOIS. CHARLES PEGUT  
 QUARTIER 10 POMPADOUR. GRAND MARAIS
- 4 - NOUVEAU CRETEIL II**  
 QUARTIER 5 L'ORMETTEAU -PORT SOURCE  
 QUARTIER 20 COTE D'OR - COTEAUX DU SUD -SARRA



### 1.3. STRUCTURE PAR AGE

#### Population par sexe et âge en 2006

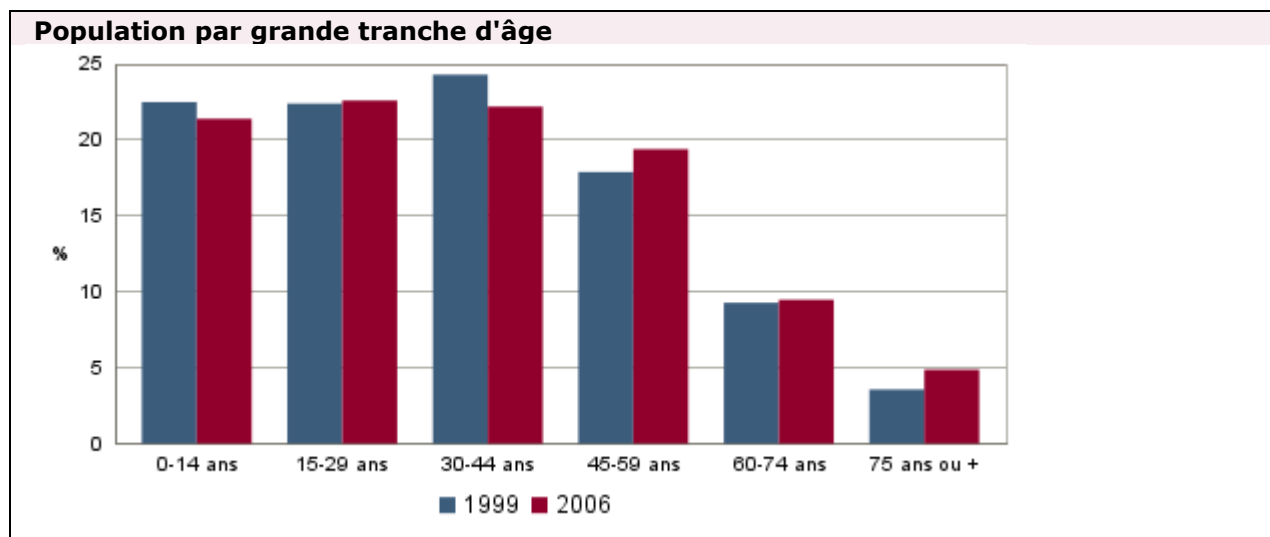
	Hommes	%	Femmes	%
Ensemble	42 027	100	46 913	100
0 à 14 ans	9 513	22,6	9 497	20,2
15 à 29 ans	9 671	23	10 415	22,2
30 à 44 ans	9 577	22,8	10 207	21,8
45 à 59 ans	7 958	18,9	9 304	19,8
60 à 74 ans	3 789	9	4 673	10
75 à 89 ans	1 444	3,4	2 608	5,6
90 ans ou plus	75	0,2	209	0,4
0 à 19 ans	12 518	29,8	12 582	26,8
20 à 64 ans	25 793	61,4	28 706	61,2
65 ans ou plus	3 716	8,8	5 625	12

Source : Insee, RP2006 exploitation principale.

Entre 1999 et 2006, les chiffres font apparaître une tendance au vieillissement de la population. Cependant, la population jeune reste importante puisque 28% de la population à moins de 20 ans, soit un taux supérieur aux moyennes départementales et régionales (26%).

L'analyse du solde migratoire par tranches d'âges révèle que le solde positif se fait pour les 15-34 ans selon une tendance observée pour l'agglomération. Le solde migratoire Cristolien est négatif pour les autres classes d'âge et particulièrement pour les enfants et les 35-49 ans.

Source: INSEE, RGP- Diagnostic PLH



Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

**STRUCTURE PAR AGE suivant les zones urbaines en 2006**

ZONES URBAINES	0-17 ans		18-39 ans		40-54ans		55 -64 ans		65- 79 ans		plus de 80 ans		Total Pop. par zone
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	
<b>Centre Ancien</b>	6975	23.2	9 735	32.4	6 297	20.9	3 171	10.5	2 830	9.4	1 042	3.4	30 050
<b>Mt-Mesly-Hab.</b>	5 093	26.3	6 437	33.2	3 595	18.5	1 917	9.9	1 736	8.9	579	3	19 356
<b>Nv. Créteil I</b>	5 425	22.5	8 243	34.2	4 892	20.3	3 061	12.7	1 889	7.8	551	2.3	24 061
<b>Nv. Créteil II</b>	5046	32.6	5 594	36	3 183	20.5	935	6	566	3.6	148	0.9	15 472
<b>TOTAL Créteil</b>	<b>22539</b>	<b>25.3</b>	<b>30 009</b>	<b>33.7</b>	<b>17 967</b>	<b>20.2</b>	<b>9 084</b>	<b>10.2</b>	<b>7 021</b>	<b>7.8</b>	<b>2 320</b>	<b>2.6</b>	<b>88 939</b>

Source : INSEE RGP 2006

Les tendances observées en 1999 sont confirmées.

Le centre ancien et le Mont-Mesly possèdent une population plus agée que la moyenne Cris-tolienne (65 ans et plus).

Cependant dans le Mont-Mesly la part des 0-17 ans est simultanément plus importante (26.3% Créteil : 25.3%).

Le nouveau Créteil possède une part de 0-17 ans nettement supérieure à la moyenne communale, l'installation de nombreux jeunes ménages s'étant poursuivie dans les quartiers les plus récents de Créteil.

**1.4. NATIONALITES ET LIEU DE NAISSANCE**

La population étrangère est en augmentation (11 964 personnes contre 9 629 en 1999) soit 13,45% de la population, taux supérieur à celui du val de marne, alors qu'en 1999 elle en représentait 11,8%.

**Répartition de la population étrangère suivant les zones urbaines en 2006**

ZONES URBAINES	Nbre étran-gers	% pop. totale	Pop. totale
<b>Centre Ancien</b>	3 026	10,07	30051
<b>Mont-Mesly - Habette</b>	3 227	16,67	19 356
<b>Nouveau Créteil I</b>	3 998	16,62	24 061
<b>Nouveau Créteil II</b>	1 713	11,07	15 471
<b>TOTAL CRETEIL</b>	<b>11 964</b>	<b>13,45</b>	<b>88939</b>

Source : INSEE RGP 2006

## 1.5. EVOLUTION DE LA COMPOSITION DES MENAGES

L'augmentation de la population cristolienne se traduit par une progression du nombre de ménages : 3450 ménages de plus qu'en 1999.

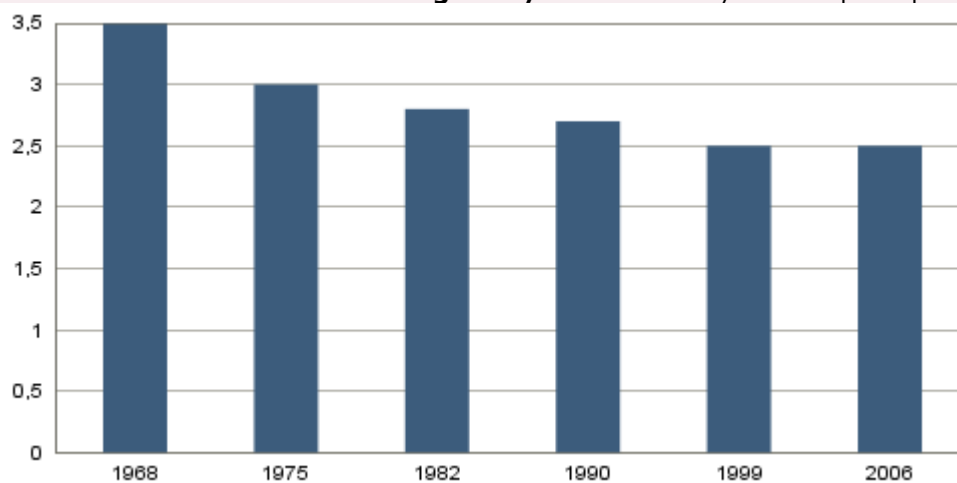
EVOLUTION DES MENAGES ET DE LEUR TAILLE MOYENNE									
	1975	1982	1990	1999	2006	75-82	82-90	90-99	99-06
<b>Nbre de ménages</b>	18.702	24.809	29.867	<b>31.552</b>	<b>35 004</b>	+6.107	+5.058	+1.687	+3450
<b>Pop. des ménages</b>	56.784	70.167	80.333	<b>80.488</b>	<b>87 109</b>	+13.383	+10.166	+114	+6658
<b>Taille des ménages</b>	3	2,8	2,7	<b>2,55</b>	<b>2,48</b>				

Source : INSEE RGP 75-82-90 et 1999-2006

Après une baisse constante depuis 1975 la taille des ménages s'est à peu près stabilisée entre 1999 et 2006(moins 0,07%).

Elle est supérieure à la taille moyenne des ménages du département du val de marne(2,35) et de la région ile de France(2,34).

### Évolution de la taille des ménages / Nombre moyen d'occupants par résidence principale



Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2006 exploitations principales

**Ménage selon la structure familiale**

	Nombre de ménages				Population des ménages	
	2006	%	1999	%	2006	1999
<b>Ensemble</b>	35 004	100	31 552	100	87 109	80 488
Ménages d'une personne	11 068	<b>31.6</b>	9 296	29.5	11 068	9 296
- hommes seuls	4 402	12.6	3 564	11.3	4 402	3 564
- femmes seules	6 666	19	5 732	18.2	6 666	5 732
Autres ménages sans famille	1 397	<b>4</b>	788	2.5	3 523	1 864
Ménages avec famille(s) dont la famille principale est :	22 540	<b>64.4</b>	21 468	68	72 518	69 328
- un couple sans enfant	6 901	19.7	6 300	20	14 562	13 260
- un couple avec enfant (s)	10 680	30.5	10 980	34.8	44 004	44 720
- une famille monoparentale	4 958	14.2	4 188	13.3	13 952	11 348

Source : Insee RP1999 et RP2006 exploitations complémentaires

L'évolution de la composition des ménages qui faisait apparaître une augmentation importante des ménages de 1 personne (plus 5,4%) entre 1990 et 1999 s'est confirmée, moins nettement cependant, entre 1999 et 2006 (de 29,5 à 31,6% des ménages) et ce tant pour les hommes que pour les femmes.

A contrario la part des ménages avec famille diminue sensiblement (moins 3,6%) et plus encore au sein des familles la part des couples avec enfant(s) (moins 4,3%).

## 2. Caractéristiques de la population active

### 2.1. POPULATION ACTIVE PAR SEXE, AGE ET EMPLOI

La population active sur la commune est de 44 345 actifs en 2006 (50% de la population totale).

Le taux d'activité de 73,2% ainsi que le taux d'emploi de 63,7% sont en léger recul par rapport aux taux de 1999 respectivement de 73,4% et 64,2% ;

Les taux d'activité et d'emploi des hommes sont supérieurs de 6,2% et 5,0% à ceux des femmes.

L'activité féminine continue à croître pour atteindre 50,5% de la population de 15 ans ou plus ayant un emploi ; en 1999 la population active ayant un emploi se répartissait entre 50,4% d'hommes et 49,6% de femmes.

#### Activité et emploi de la population de 15 à 64 ans par sexe et âge en 2006

	Population	Actifs	Taux d'activité en %	Actifs ayant un emploi	Taux d'emploi en %
<b>Ensemble</b>	<b>60 588</b>	<b>44 345</b>	<b>73.2</b>	<b>38 623</b>	<b>63.7</b>
15 à 24 ans	12 887	5 074	39.4	4 010	31.1
25 à 54 ans	38 618	34 505	89.3	30 295	78.4
55 à 64 ans	9 084	4 767	52.5	4 319	47.5
<b>Hommes</b>	<b>28 797</b>	<b>22 014</b>	<b>76.4</b>	<b>19 119</b>	<b>66.4</b>
15 à 24 ans	6 260	2 530	40.4	1 932	30.9
25 à 54 ans	18 227	17 075	93.7	15 026	82.4
55 à 64 ans	4 310	2 409	55.9	2 160	50.1
<b>Femmes</b>	<b>31 791</b>	<b>22 331</b>	<b>70.2</b>	<b>19 504</b>	<b>61.4</b>
15 à 24 ans	6 627	2 543	38.4	2 077	31.4
25 à 54 ans	20 391	17 430	85.5	15 268	74.9
55 à 64 ans	4 774	2 358	49.4	2 159	45.2

SOURCE : INSEE, RP2006 EXPLOITATION PRINCIPALE

L'emploi salarié est identique à 1999 (93,1%).

#### Population de 15 ans ou plus ayant un emploi selon le statut en 2006

	Nombre	%	dont % temps partiel	dont % femmes
<b>Ensemble</b>	38 878	100	13,7	50,5
<b>Salariés</b>	36 195	93,1	13,8	52
<b>Non salariés</b>	2 683	6,9	13,2	30,2

## 2.2. LIEU DE TRAVAIL DES ACTIFS AYANT UN EMPLOI

Le pourcentage d'actifs ayant un emploi sur la commune (33,1%) est stable (plus 0,1%).

Ce taux est nettement plus élevé que celui du département (20,3%) ainsi qu'à l'échelle de la communauté d'agglomération Plaine Centrale (28,6%)

Source : INSEE RGP 2006-diagnostic PLH

En 2006 :

-22 % des actifs travaillent dans le département (plus 0,8%),

-44,9 % des actifs travaillent hors département (moins 0,7%) et en quasi-totalité en région ile de France (44%).

### Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

	2006	%	1999	%
Ensemble	38 878	100	35 836	100
Travaillent :				
Dans la commune de résidence	12 874	33,1	11 884	33,2
Dans une commune autre que la commune de résidence	12 874	66,9	23 952	66,8
Située dans le département de résidence	8 552	22	7 601	21,2
Située dans un autre département de la région de résidence	17 131	44,1	16 072	44,8
Située dans une autre région en France métropolitaine	264	0,7	214	0,6
Située dans une autre région en France métropolitaine (Dom,Com,étranger	57	0,1	65	0,2

## 2.3. EVOLUTION DES CATEGORIES SOCIOPROFESSIONNELLES

La population active ayant un emploi comprend une majorité de catégories socioprofessionnelles "moyennes", avec en 2006 : 37,2% d'employés et 26,8% de professions intermédiaires.

L'évolution des catégories entre 1999 et 2006 est moins marquée que lors de la période 1990 – 1999 :

- pour l'augmentation de professions intermédiaires (+0,6% contre + 1,9%)

-pour l'inversement de tendance des employés qui diminue (- 0,4% contre +1,8%) et des ouvriers qui augmente (+ 0,5% contre - 3,2%).

Les artisans-commerçants-chefs d'entreprises et les cadres-professions intellectuelles supérieures sont toujours quasiment stables (-0,1% et +0,5%).

La catégorie des employés reste importante et liée au statut de Ville Préfecture et à la présence de nombreux grands équipements publics et privés.

**Population active de 15 à 64 ans selon la catégorie socioprofessionnelle**

	2006	Dont actifs ayant un emploi	1999	Dont actifs ayant un emploi
Ensemble	44 340	38 618	40 944	35 743
Dont :				
Agriculteurs exploitants	4	4 (0%)	0	0 (0%)
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	1 687	1 485 (3,8%)	1 552	1 380 (3,9%)
Cadres et professions intellectuelles sup.	6 914	6 533 (16,9%)	6 116	5 828 (16,4%)
Professions intermédiaires	11 571	10 363 (26,8%)	10 720	9 812 (27,4%)
Employés	16 560	14 365 (37,2%)	15 507	13 451 (37,6%)
Ouvriers	7 074	5 868 (15,2%)	6 452	5 272 (14,7%)

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations complémentaires

Certains secteurs comme le quartier du Mont-Mesly/ Habette possèdent des caractéristiques de population différentes du reste de la commune.

- Une population jeune : 29,8% de moins de 19 ans (28,2% Créteil/ 25,6% Département), plus importante dans les secteurs de la Habette (37,6%) et du Haut Mt Mesly (31,1%),
- Un taux élevé de chômage : 17,2% (12,8% Créteil), important dans le Haut du Mt Mesly et Habette
- Des ménages de taille plus importante (taille moyenne de 2,62 contre 2,48) et particulièrement dans le Haut Mont Mesly et Habette.
- Une population étrangère plus importante que la moyenne Cristolienne (16,6% / 13,4%) notamment dans le Haut du Mt Mesly (19,8%)

**DETAIL SECTEUR MONT-MESLY/ HABETTE**

	Créteil	Haut Mt Mesly		Bas Mt Mesly		Habette		TOTAL Mt Mesly-Habette	
		Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
<b>Population</b>	<b>88939</b>	<b>9.949</b>		<b>7.055</b>		<b>2.352</b>		<b>19.356</b>	<b>21,7</b>
<b>+ de 15 ans</b>	<b>69913</b>	<b>7.709</b>		<b>5.699</b>		<b>1.689</b>		<b>15.084</b>	
<b>- de 19 ans</b>	<b>25099</b>	<b>3.100</b>	<b>31,1</b>	<b>1.800</b>	<b>25,5</b>	<b>885</b>	<b>37,6</b>	<b>5.785</b>	<b>29,8</b>
<b>Actifs</b> (hors militaires)	<b>44.624</b>	<b>4.536</b>		<b>3.232</b>		<b>1.049</b>		<b>8.817</b>	
<b>Ayant un emploi</b>	<b>38.902</b>	<b>3.648</b>		<b>2.817</b>		<b>831</b>		<b>7.296</b>	
<b>Chômeurs</b>	<b>5.722</b>	<b>888</b>	<b>19,5</b>	<b>415</b>	<b>12,8</b>	<b>218</b>	<b>20,7</b>	<b>1.521</b>	<b>17,2</b>
<b>Nationalités</b>									
<b>Français</b>	<b>76.975</b>	<b>7.976</b>	<b>80,1</b>	<b>6.073</b>	<b>86,1</b>	<b>2.080</b>	<b>88,4</b>	<b>16.129</b>	<b>83,3</b>
<b>Etrangers</b>	<b>11.964</b>	<b>1.973</b>	<b>19,8</b>	<b>982</b>	<b>13,9</b>	<b>272</b>	<b>11,5</b>	<b>3.227</b>	<b>16,6</b>
<b>Ménages</b>	<b>35.004</b>	<b>3.635</b>		<b>2.887</b>		<b>752</b>		<b>7274</b>	
<b>Pop. ménages</b>	<b>87109</b>	<b>9945</b>		<b>6783</b>		<b>2352</b>		<b>19071</b>	
<b>Taille moyenne ménages</b>	<b>2,48</b>	<b>2,73</b>		<b>2,34</b>		<b>3,12</b>		<b>2,62</b>	

Source : RGP INSEE 2006

### 3. Caractéristiques du logement

#### 3.1. REPARTITION ET EVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS

Le nombre de logements à Créteil s'élève à 36 471 logements en 2006. Il était de 34 335 logements en 1999 soit une augmentation de 2136 logements (+ 6,2 %).

ZONES	1999	2006	EVOLUTION
URBAINES	Nbre logts	Nbre logts	99/2006
Centre Ancien	12.188	13 017	+ 829
Mont-Mesly	7.531	7 540	+ 9
Nouveau Créteil I	9.562	10 045	+ 483
Nouveau Créteil II	5.054	5 869	+ 815
<b>TOTAL</b>	<b>34.335</b>	<b>36 471</b>	<b>+ 2 136</b>

Source INSEE - RGP - 1999 et 2006

Les nouvelles opérations correspondant aux programmes d'habitat collectif réalisés, en construction ou prévus à court terme, plus les logements individuels réalisés en secteurs diffus, sont indiquées dans les tableaux ci-après:

#### PROGRAMMES DEPUIS 2006

QUARTIERS	COLLECTIFS		Individuels
	Logements locatifs sociaux en nombre	Logements accession en nombre	
<b>CRETEIL</b> <b>2<sup>ème</sup> tranche</b>	<b>ZAC de la Pointe du Lac</b>		
	Lot 3 : 74	Lot 1 : 188	
	Lot 5N : 50	Lot 2 : 112	
	Lot 5S : 63	Lot 4 : 102	
	Lot 8 : 133 (résidence étudiants)	Lot 6 : 90	
		Lot 7 : 58	
		Lot 11 : 123	
		Lot 12 : 70	
	Total : 320	Total : 743	
	Lot 13 : (à venir)	Lot 10 : (à venir)	
	<b>ZAC extension des Coteaux des Sarrazins</b>		
	Lot 2 : 55	Lot 1 : 96	
	Lot 3a : 73	Lot 2 : 80	
	Lot 3b : 70	Lot 4b : (à venir 103)	
	Lot 4a : 70	Lot 6 : (à venir 100)	
	Lot 5 : 64		
Total : 332	Total : 379		
<b>TOTAL NOUVEAU CRETEIL II</b>	<b>652</b>	<b>1122</b>	

QUARTIERS	COLLECTIFS		INDIVIDUEL
	Logts locatifs en nbre	Logts accession en nbre	
CENTRE ANCIEN MONT-MESLY	Savar / Mesly 60	Savar / Mesly 38	
		Le clos du village 25	
<b>TOTAL</b>		<b>63</b>	<b>54</b>

### 3.2. REPARTITION PAR TYPE DE LOGEMENTS

Le logement collectif à Créteil représente 90,6% des Résidences Principales (33.058 logements) et constitue l'essentiel des logements du Nouveau Créteil 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> tranche et du Mont-Mesly.

Dans le Centre Ancien, la part du collectif est nettement plus faible en raison de la présence de nombreux logements individuels (Bords de Marne, zones pavillonnaires). Les immeubles collectifs y sont en majorité de petite taille (R+2 / R+3).

### 3.3. TAILLE DES LOGEMENTS

Le parc existant de logements est constitué en majorité de 3 et 4 pièces : 61 % des résidences principales (pour le département). Les pourcentages des grands (5 pièces ou plus) et petits appartements (1 et 2 pièces) sont respectivement de l'ordre de 11,7% et 27,3 % en 2006.

*Source : RGP INSEE 2006*

Les futurs programmes devraient être établis avec la même volonté de diversification des types de logements, tout en veillant à répondre aux demandes dans le domaine du logement social.

### 3.4. REPARTITION DU LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

A l'échelle communale, le parc de logement locatif social représente plus de 40% des Résidences Principales (41,2% selon les données INSEE du RGP2006) (14.406 logements locatifs sociaux).

Il est constitué d'un parc récent, puisque la production de logements sociaux depuis 1975 représente plus du tiers du parc total.

Ce parc social se distribue sur les 4 zones urbaines de la commune, avec une part moins importante dans le Centre Ancien (pavillons, petits collectifs...).

Ce parc a connu dans une période récente une forte diminution, compte tenu des déconventionnements massifs et des ventes de patrimoines opérés par certains bailleurs.

C'est à ce titre que la commune a impulsé des opérations de rachat de patrimoine dans le quartier du Mont-Mesly qui ont été réalisées en 2009 et 2010 par son opérateur la SEMIC et par la société VALOPHIS-Habitat permettant le maintien des populations occupantes et l'engagement de travaux de rénovation du patrimoine.

#### ▪ Répartition du logement locatif social dans le Nouveau Créteil 1<sup>ère</sup> tranche

La répartition y apparaît relativement équilibrée, avec 51% environ de logements en locatif social et 49% en copropriété dont 10 % sont en location et gérés par des sociétés privées.

Certains quartiers accueillent principalement un habitat de type locatif social, tels que la Haye aux Moines (100%), la Croix des Mèches (65%) et l'Orme St Siméon (63%). Chaque opération n'excède pas 500 logements.

Le parc locatif social est géré par 14 bailleurs différents. Des restructurations de sociétés en cours vont réduire ce nombre d'intervenants.

Les quartiers à forte part de logement en copropriété, se situent essentiellement dans la partie sud du Nouveau Créteil 1ère tranche, à proximité ou en bordure du lac, de la Base de loisirs et du Centre ville (Brèche (88%)/ Centre Ville (87%).

Le quartier de la Préfecture dispose d'un parc de logements entièrement privé. Toutefois 64% des logements sont en location. Un certain nombre de ces logements ont été proposés à la vente ces dernières années.

\* Etude de la population cristolienne par quartiers – ville de Créteil – base données INSEE RGP 1999

### ▪ Répartition du logement locatif social dans le Nouveau Créteil 2<sup>ème</sup> tranche

Les quartiers des Coteaux du Sud, l'Ormetteau, du Port et de la Source accueillent 5.054 logements dont 76% de logements sociaux (3.852), en rapport avec la forte demande de logement social existant sur Créteil.

Cependant, une diversification de l'habitat et une mixité des fonctions urbaines ont été recherchées dans les quartiers d'habitations réalisés à partir de 1990.

Une convention triennale entre l'Etat et la Commune (1990-1992) a permis la réalisation de 1.040 logements PLA et de 568 autres (PAP-PC). Le constat d'équilibre étant respecté, de nouvelles conventions avaient été reconduites de 1993 à 1995, puis de 1996 à 1999, visant un programme global mixte de constructions à la fois sociales et non sociales.

Dans le quartier des Coteaux des Sarrazins, les différentes catégories de logements sont ainsi réparties de façon équilibrée : 48 % de logements sociaux, 27 % en loyer libre ou intermédiaire, 25 % en accession à la propriété pour un total de 1300 logements environ.

### 3.5 DETAIL SECTEUR MONT-MESLY / HABETTE (DANS PERIMETRE GPV)

	CRETEIL	Haut Mt Mesly		Bas Mt Mesly		Habette		TOTAL	
		Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
<b>Logements</b>	<b>34.335</b>	<b>3.755</b>		<b>3.011</b>		<b>765</b>		<b>7.531</b>	
<b>R.Principales</b>	<b>31.554</b>	<b>3.418</b>	<b>91</b>	<b>2.788</b>	<b>92,6</b>	<b>722</b>	<b>94,4</b>	<b>6.928</b>	<b>92</b>
dont Lgts vacants	2.397	317	8,4	193	6,4	43	5,6	553	7,3
dont Locataires	20.087	2.616	76,5	1.809	64,9	676	93,6	5.101	73,6
<b>Habit.collectives</b>		<b>3.567</b>	<b>95</b>	<b>2.926</b>	<b>97,2</b>	<b>762</b>	<b>99,6</b>	<b>7.255</b>	<b>96,3</b>
- HLM	16.518	2.777	77,9	1.842	63,0	712	93,4	5.331	73,5
- autres	14.940	790	22,1	1.084	37,0	50	6,6	1.924	26,5
<b>Nbre pièces RP</b>									
1-2	8.296	531	15,5	870	31,2	159	22,0	1.560	22,5
3-4	19.675	2.504	73,2	1.641	58,9	511	70,8	4.656	67,2
5 ou +	3.583	383	11,2	277	9,9	52	7,2	712	10,3

Source : Etude de la Population Cristolienne par quartier base RGP INSEE 1999

**Place de l'Abbaye** (Haut Mont Mesly) : nombreux logements de grande taille (41% 5P, 24% 4P),

**Quartier des Emouleuses** (Haut Mont Mesly) : immeubles les plus anciens/ monoproduits (3P, 4P)/ petites surfaces habitables et faibles coûts des loyers.

## 4. Activité économique et emploi

### 4.1. NOMBRE D'EMPLOIS

	1982	1990	1999	2006
Population active	37.934	42.449	<b>40.898</b>	<b>44 345</b>
Nombre d'emplois	37.392	44.504	<b>48.436</b>	<b>53 324</b>

Le nombre d'emplois a continué de croître sur la commune entre 1999 et 2006.

Le taux d'emploi s'est maintenu sur la commune (1,37), malgré un contexte de croissance de la population active.

### 4.2. EMPLOIS PAR SECTEURS D'ACTIVITES

	2006 Nombre	%	Dont fem- mes en %	Dont sala- riés en %	1999 Nombre	%
Ensemble	53 055	100	54,7	95,4	48 436	100
Agriculture	82	0,2	18	95,1	88	0,2
Industrie	3 153	5,9	36,3	94,7	3 493	7,2
Construction	1549	2,9	12	84,6	995	2,1
Tertiaire	48270	91,0	57,3	95,8	43.860	90,6
dont :						
- commerces	6 734	12,7	48,6	92,5	6 317	13
- services aux entreprises	6 978	13,2	42,6	93,6	8 355	17,2
- services aux particuliers	3 098	5,8	50,9	92	2 308	4,8

Source : Insee RP1999 et RP2006 exploitations complémentaires lieu de travail

Le secteur Tertiaire est fortement prédominant (91,0% des emplois), lié en grande part à l'existence de grands quartiers d'activités (Echat /Brèche et Parc d'activités technologiques Créteil Sud).

Si la part de l'emploi public est stable, l'emploi privé connaît une progression significative depuis 1993 (+ 2,4% par an depuis 1999).

Le territoire de l'agglomération indique une spécialisation de l'emploi dans les services comme sur le territoire de Créteil où sont présents de grandes administrations et des équipements hospitaliers d'importance.

Source : Unedic 2009- PLH

### 4.3. ETABLISSEMENTS PAR CLASSE D'EFFECTIFS

Etablissements actifs par secteur d'activité au 31 décembre 2007

	Total	%	0 salarié	1 à 9 salarié(s)	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	50 salariés ou plus
Ensemble	4 330	100	2 305	1 483	239	180	123
Industrie	159	3,7	74	53	14	9	9
Construction	329	7,6	161	144	10	9	5
Commerce	974	22,5	487	365	66	40	16
Services	2 868	66,2	1 583	921	149	122	93

Source : Insee CLAP

Champ : ensemble des activités hors agriculture, défense et intérim

Le territoire de l'agglomération est constitué d'une part significative de PME TPE puisque 89,5% des établissements y comptent moins de 10 salariés.

C'est à Créteil que la proportion de grands établissements est la plus élevée (2,6% des établissements comptent plus de 50 salariés)

Source : Fichier SIRENE-Juin 2008-Juin 2009 / étude CAPCVM

### 4.4. DOMAINES D'ACTIVITES

Le tissu économique de Créteil est, en parallèle à la structure de l'emploi, marqué par la prédominance des activités de service ainsi que par une part des entreprises du commerce supérieure à celle de l'agglomération, du département ou de la région.

Le secteur de la construction s'y est développé mais moins que dans les territoires précités.

Source : PLH et étude CAPCVM

Nombre d'établissements par secteur d'activité au 1<sup>er</sup> janvier 2008

	Nombre	Evolution (%) 2000-2008
Ensemble	3 602	24,9
Industrie	157	6,8
Construction	317	74,2
Commerce	936	10,1
Services	2 192	28,6

Champ : activités marchandes hors agriculture

Source : Insee REE (sirène)

Nombre d'entreprises par secteur d'activité au 1<sup>er</sup> janvier 2008

	Nombre	Evolution (%) 2000-2008
Ensemble	2 931	26,1
Industrie	131	6,5
Construction	292	74,9
Commerce	672	13,7
Services	1 836	27,2

Champ : activités marchandes hors agriculture

Source : Insee REE (sirène)

#### 4.5. L'ACTIVITE ECONOMIQUE DANS LES QUARTIERS\*

L'activité économique dans le Centre Ancien et le Mont-Mesly est centrée principalement sur les commerces de détail et services, répartis de façon diffuse le long des grands axes ou regroupés au niveau de pôles de quartier (rue du GI Leclerc, allée du commerce, rue Chéret...) et de centres commerciaux de proximité (Habette/ Kennedy/ Allée du commerce).

Il faut noter également, dans le Centre Ancien, la présence de deux grands équipements hospitaliers : le Centre Hospitalier Intercommunal de Créteil et l'Hôpital Albert Chenevier.

Les activités du Nouveau Créteil 1<sup>ère</sup> tranche sont principalement implantées dans les quartiers de l'Echat et de la Brèche d'une part, et dans les zones industrielles et commerciales à l'Ouest de la commune d'autre part.

Dans le Nouveau Créteil 2<sup>ème</sup> tranche, elles sont localisées dans de grandes zones d'activités récentes, telles que le Parc d'activités technologiques Créteil Sud (EUROPARC), la zone d'activités des Coteaux des Sarrazins (Créteil Parc) et d'autres plus petites : le Clos des Ridolles et les Coteaux du Sud.

##### LE NOUVEAU CRETEIL 1ère TRANCHE

#### • Les grands quartiers de bureaux

Les quartiers de l'Echat et de la Brèche apparaissent comme les pôles tertiaires principaux de la commune avec à l'Echat environ 170 entreprises et à la Brèche : une trentaine. Le Centre Ville, quant à lui, est davantage affecté aux équipements et administrations publiques.

Les activités sont très diversifiées, ce qui constitue un certain facteur de stabilité.

Les établissements les plus présents à l'Echat sont des bureaux d'études et de recherche (27,1%). A la Brèche, les administrations générales et d'enseignement avec 25,8%.

A l'Echat comme à la Brèche, les entreprises de moins de 10 salariés sont les plus représentées. Simultanément, le quartier de l'Echat accueille de grandes et très grandes entreprises : 4 de 100/199, 4 de 200/499, 1 de 500/999, 1 de 2000/3999.

#### • Les zones d'activités

Les activités à l'Ouest et au Sud du Nouveau Créteil 1ère tranche sont réparties en 3 ensembles :

- **Les zones industrielles** : Z.I. des Petites Haies, des Bouvets, du Closeau, Malfourches, Elles développent le long de la RN6 et accueille des activités diversifiées avec une prépondérance dans le domaine de la fabrication et industrie de base .

Les deux autres ensembles sont beaucoup plus spécialisés :

- **le Grand Marais** dans le domaine des transports routiers et commerce de gros

- **le Carrefour Pompadour** avec les commerces de détail (Haute Quinte, Basse Quinte, Fontaine Saint Christophe, Malfourches-Pompadour).

Les zones industrielles accueillent pour 80% des entreprises employant plus de 10 salariés avec une prépondérance de la classe de 20 à 49 salariés.

La taille moyenne est encore plus élevée pour le Grand Marais (plus des 2/3 des entreprises emploient plus de 20 salariés). A l'inverse, le secteur du Carrefour Pompadour accueille des petites entreprises (plus des 2/3 emploient moins de 10 salariés).

Il est à noter que pour une superficie et un nombre d'entreprise sensiblement équivalents, les zones industrielles offrent deux fois et demi plus d'emplois que le Carrefour Pompadour.

#### LE NOUVEAU CRETEIL 2ème TRANCHE

- **Les zones d'activités et de bureaux**

Les activités dans le secteur Sud de Créteil sont localisées à l'intérieur de deux grands ensembles, édifiés récemment de part et d'autre de la RD30-RD60.

- **Le Parc d'activités technologiques Créteil Sud** dit Europarc à vocation tertiaire regroupe environ 90 entreprises, majoritairement des établissements de haute technologie liée à l'informatique.

- **La zone d'activités de Créteil-Parc** accueille une trentaine d'entreprises aux activités diversifiées, majoritairement artisanales, quelques-unes tertiaires et plus récemment, des établissements de vente et de restauration.

Quelques zones plus petites accueillent des activités artisanales diversifiées : le Clos des Riolles et les Coteaux du Sud activités, de part et d'autre de la RD1.

\*données statistiques PLU 2008

## 4.6 L'APPAREIL COMMERCIAL

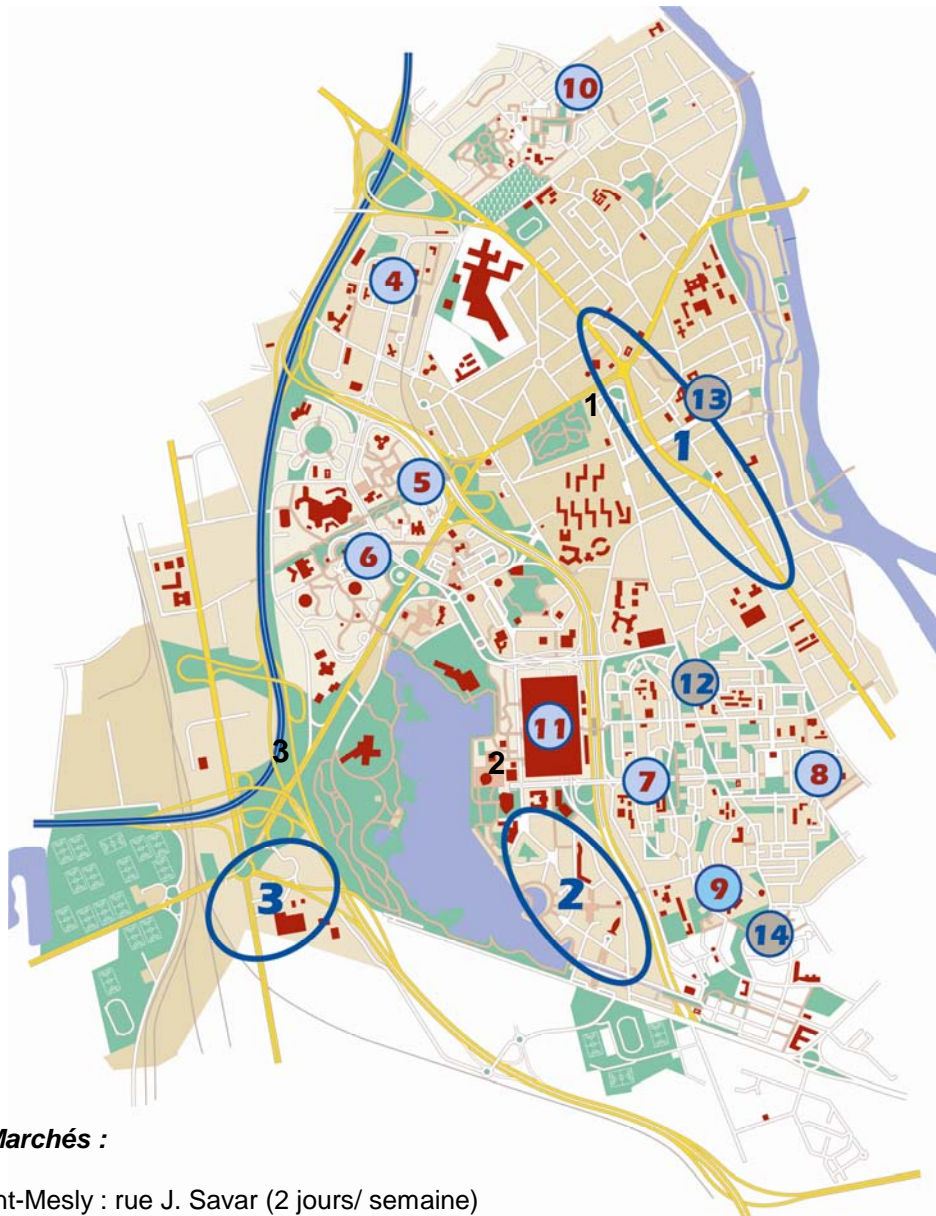
3 pôles commerciaux principaux se distinguent :

- 1 - Centre Ancien : la rue du Général Leclerc / rue du Maréchal de Lattre de Tassigny - RN19,
- 2 - Quartiers de l'Ormetteau et du Port : rue du Général Billotte / Esplanade des Abymes,
- 3 - zone commerciale du Carrefour Pompadour au croisement des Nationales 6 et 186.

En outre, plusieurs centres commerciaux de proximité se distribuent à l'intérieur des différents quartiers :

- Nouveau Créteil 1<sup>ère</sup> tranche : C.C. de l'Echat (4), de la Lévière (5) et du Palais (6),
- Mont-Mesly-Habette : C.C. Kennedy (7), Allée du commerce (8) et Habette (9),
- Nord Centre ancien : C.C. Chéret (10).

A la Charnière du Nouveau Créteil 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> tranches : le Centre Commercial Régional **Créteil Soleil** (11) avec ses 200 commerces et 20 restaurants.



### **Deux Marchés :**

- 12- Mont-Mesly : rue J. Savar (2 jours/ semaine)
- 13- Créteil Village : rue des Ecoles (2 jours/ semaine)

## 5. Evolution des constructions

### 5.1 Rythme de la construction de logements entre 1968 et 2009

Le rythme de la construction de logements entre 1968 et 2009 est le reflet des différentes phases d'urbanisation de Créteil.

On constate des pointes de construction entre 1968 et 1974, avec 1.049 logements par an. A partir de 1975, le nombre annuel de logements construits baisse légèrement : 805 logts / an puis 592 logts / an jusqu'en 1988, maintenant un rythme soutenu.

Depuis 1989, la baisse est plus importante : près de 360 logts / an environ, qui peut s'expliquer par une baisse plus générale du rythme de la construction à l'échelle nationale.

On a d'une période à l'autre, une répartition de la construction sur le territoire de Créteil :

1968 / 1974 : Nouveau Créteil I – fin du Mont-Mesly  
 1975 / 1981 : fin du Nouveau Créteil I - Centre Ancien (ZAC Halage et Bardières)  
 1982 / 1988 : Nouveau Créteil II (ZAC Coteaux du Sud/ Ormetteau/ Port)  
 1989 / 1992 : Nouveau Créteil II (ZAC Source) - Centre Ancien (ZAC multi sites)  
 1993 / 2003 : Nouveau Créteil II (Sarrazins)- Centre Ancien (ZAC multi sites)  
 2004 / 2009 : Nouveau Créteil II (ZAC Pointe du lac)

#### Construction de logements entre 1968 et 1992

ZONES URBAINES	1968 à 1974		1975 à 1981		1982 à 1988		1989 à 1992		TOTAL
	Nbre	logts / an	Nbre	logts / an	Nbre	logts / an	Nbre	logts / an	
Nouveau Créteil I	5.331	<b>762</b>	3.146	<b>449</b>	756	108	-		<b>9.233</b>
Nouveau Créteil II	-	-	208 (1)	30	2.978 (2)	<b>425</b>	995 (3)	<b>249</b>	<b>4.181</b>
Mont-Mesly	1.483	<b>212</b>	183	26					<b>1.666</b>
Centre Ancien	526	75	2.086 (4)	<b>298</b>	412 (5)	59	443 (6)	110	<b>3.467</b>
<b>TOTAL</b>	<b>7.340</b>	<b>1.049</b>	<b>5.634</b>	<b>805</b>	<b>4.146</b>	<b>592</b>	<b>1.438</b>	<b>359</b>	<b>18.558</b>

Source : DDE Val de Marne/ Programme de Référence 1993.

(1) Côte d'Or, (2) Coteaux du sud 663, Ormetteau 901, Port 1.350 soit un total de 2.978, (3) ZAC de la Source, (4) dont 2 ZAC : Halage 725, Bardières 620 soit un total de 1.345, (5) dont ZAC Multi sites secteur 2 : Brossolette 51 (6) dont ZAC Multi sites 401.

#### ➤ Période 68-74 :

Construction du Nouveau Créteil 1ère tranche dans le cadre d'une ZUP avec 762 logts/ an et fin de la construction du grand ensemble du Mont-Mesly avec 212 logts/ an.

Quelques constructions individuelles ou du petit collectif sont édifiés dans le Centre Ancien 75 logts/ an.

➤ Période 1975-1981 :

La construction du Nouveau Créteil 1<sup>ère</sup> tranche se termine, et une opération de 208 logements se réalise dans le Nouveau Créteil 2<sup>ème</sup> tranche (la Côte d'Or) dans le cadre de permis groupés.

Dans le Centre Ancien le nombre de logements construits par an, augmente considérablement : 298 logts / an avec la réalisation des ZAC du Halage et des Bordières.

➤ Période 1982-1988 :

Quelques réalisations de logements dans le Nouveau Créteil 1<sup>ère</sup> tranche, localisées dans le quartier de l'Echat avec 108 logts/ an.

Dans le Centre Ancien c'est le début de la ZAC Multi sites. La construction du Nouveau Créteil 2<sup>ème</sup> tranche démarre avec 3 ZAC réalisées successivement : les Coteaux du Sud, l'Ormeteau, le Port, soit un ensemble de 425 logts/ an.

➤ Période 1989-1992 :

Dans le Centre Ancien, la ZAC Multi sites double le nombre de logements construits par an par rapport à la période précédente soit 110 logts/ an contre 59 logts/ an.

Dans le Nouveau Créteil 2<sup>ème</sup> tranche, la ZAC de la Source 1<sup>ère</sup> tranche se poursuivait avec un rythme de construction de logements de 249 logts/ an.

➤ Période 1993-2003 :

L'évolution de l'urbanisation dans le centre ancien reste très faible eu égard à la relative indisponibilité foncière et malgré la permanence des réalisations ponctuelles de la Z.A.C. Multi sites du Centre Ancien.

Il est à signaler deux opérations hors Z.A.C. portant sur la démolition-reconstruction de logements en nombre identique, notamment dans le quartier des Bleuets (138 logements) et dans le Mont-Mesly, quartier des Emouleuses (53 logements).

Le Nouveau Créteil 1<sup>ère</sup> tranche est pratiquement achevé. Les autorisations du droit du sol sollicitées concernent principalement des fermetures de loggias ou des réhabilitations. Une intervention dans le quartier du Palais portant sur la restructuration du centre commercial, des espaces extérieurs et surtout, la transformation d'un immeuble de logements ("Choux") du quartier du Palais en 111 chambres d'étudiants a été réalisée en 1999.

Dans le programme de la Nouvelle Z.A.C. du Mail des Mèches, à vocation universitaire, une résidence universitaire de 93 logements a été également réalisée, ainsi que l'Institut de Gestion, une UFR de Sciences-économiques et prochainement l'Institut d'Urbanisme de Paris XII.

La seconde tranche du Nouveau Créteil accueille un rythme de construction plus conséquent notamment dans la Z.A.C. des Coteaux des Sarrazins où 1300 logements environ sont déjà construits.

Période 2004-2009 :

Le rythme de construction est concentré dans la nouvelle ZAC de la pointe du lac qui engage l'achèvement de l'urbanisation du nouveau Créteil II sur les derniers espaces non bâtis et constructibles de la commune. Entre 2006 et 2009 ce sont 1000 logements qui y sont réalisés. Cette urbanisation se poursuit sur l'extension de la ZAC des coteaux des Sarrazins.



## 5.2. Rythme de construction des locaux d'activités entre 1981 et 2009

Sont inclus dans la catégorie activités, les secteurs industriels (énergie, industrie, transport, stockage), commercial, bureaux, autres (garage, enseignement, culture, santé, justice).

### • Nouveau Créteil 1<sup>ère</sup> tranche

En 1981, les premières zones industrielles du Nouveau Créteil I sont achevées : les Petites Haies, les Bouvets....

Entre 1981 et 1988, le rythme de construction de locaux industriels reste très élevé, soit environ 10.500 m<sup>2</sup>/ an. Ces installations nouvelles s'effectuent principalement dans les Z.I. des Malfourches et de la Fontaine St Christophe.

Les bureaux avec 8.300 m<sup>2</sup>/ an environ, sont édifiés à l'Echat et à la Brèche.

Sur la période 1989-1991, on observe un net ralentissement de la construction de locaux d'activités. En effet, les zones d'activités sont alors entièrement occupées. Seulement, quelques changements d'affectation s'opèrent.

Les bureaux connaissent encore une bonne activité constructive, avec une moyenne de 9.835m<sup>2</sup>/ an, localisés au Parc d'Activités de la Brèche.

Depuis lors, l'évolution des locaux d'activités s'est limitée à des changements d'affectation avec travaux de réaménagement ou de restructuration lourde comme l'usine d'incinération qui a été démolie et reconstruite sur le même site en 1999 et début 2000 afin de s'adapter aux normes européennes.

### • Nouveau Créteil 2<sup>ème</sup> tranche

La construction de nouveaux locaux d'activités s'effectue dans le cadre de ZAC.

Entre 1981 et 1988, la zone d'activités des Coteaux du Sud concentre des activités industrielles et artisanales. Les autres activités, telles que commerces-services ou en équipements, se répartissent dans les quartiers de logements,.

Entre 1989 et 1991, la réalisation du Parc d'Activités Technologiques Créteil Sud entraîne la construction de 25.400 m<sup>2</sup> / an de bureaux, soit 70% de la production à cette période.

Les locaux industriels et artisanaux sont encore très présents, avec 7.780 m<sup>2</sup>/ an construits sur la ZAC d'activités de Créteil Parc.

En ce qui concerne les surfaces commerciales au cours de cette même période, on observe un arrêt presque complet de la construction. Pour la période suivante, les réalisations ne s'effectuent plus que par des petites surfaces, situées en rez-de-chaussée des immeubles d'habitations.

En 2001, le Centre Commercial Créteil Soleil a connu d'importants travaux d'extension par surélévation qui ont porté sa capacité à environ 200 commerces et 20 restaurants

Un important programme de bureaux (11 000 m<sup>2</sup>) est réalisé entre 2008 et 2009 dans le cadre de l'extension de la ZAC des coteaux des Sarrazins marquant l'entrée d'Europarc.

### • Centre Ancien et Mont-Mesly

La construction de locaux d'activités dans le Centre Ancien et le Mont-Mesly, apparaît plus faiblement représentée que dans les autres zones urbaines. On observe une diminution régulière de la réalisation de surfaces industrielles et de bureaux.



## 6. **DIAGNOSTIC ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION**

### **POPULATION - LOGEMENT**

#### ➤ **Population**

Après la croissance significative du nombre d'habitants dans les années 1980 et une stabilisation entre 1990 et 1999 la population a de nouveau sensiblement augmenté entre 1999 et 2006.

Ce dynamisme démographique peut être rapproché d'un indice de jeunesse encore élevé malgré une amorce au vieillissement de la population ainsi qu'à la dynamique continue de desserrement des ménages.

On peut à ce titre relever que la baisse constante de la taille moyenne des ménages s'est stabilisée à 2,5 entre 1999 et 2006.

*Malgré un rythme de construction des logements sensiblement ralenti au cours des dernières années la construction de logements reste toutefois très soutenue à Créteil par rapport aux autres villes du Département, grâce notamment aux nombreuses Zones d'Aménagement Concerté qui ont été mises en place.*

Il faut également rappeler que le recensement de 1999 n'avait pu prendre en compte tous les nouveaux logements des programmes livrés vers cette période, dans la ZAC des Coteaux des Sarrazins notamment.

Le taux d'actifs qui connaît une baisse légère mais régulière depuis une vingtaine d'années s'est stabilisé à 50% en 2006.

Le secteur du Mont Mesly-Habette présente une situation contrastée par rapport au reste de la commune : population plus jeune, taux de chômage plus élevé, présence de grands ménages... faisant apparaître des signes de fragilité sociale.

#### ➤ **Logements**

Même si le rythme de construction ralentit régulièrement, l'augmentation du nombre de logements entre 1990 et 1999 est néanmoins demeurée importante avec plus de 3200 logements, répartis principalement dans les ZAC situées au Sud et dans le Centre Ancien. Cette croissance s'est poursuivie entre 1999 et 2006 (+ 2136 logements) ainsi que depuis 2006 avec la réalisation de la ZAC de la pointe du lac.

La construction dans le secteur diffus au travers de plusieurs opérations sur des secteurs mutables ou renouvelables devrait cependant permettre une production renforcée de logements dans les dix années à venir.

Le parc de logements est globalement d'état moyen voire satisfaisant.

Pour une grande part, il s'agit de logements récents : plus de 42 % ont été construits après 1975. De nombreux programmes ont fait l'objet d'importants travaux de réhabilitation, notamment dans le parc social.

Toutefois, dans plusieurs secteurs localisés tels que le Haut Mont-Mesly, la dégradation progressive du bâti nécessite des interventions lourdes qui seront développées dans le cadre de dispositifs aidés de la politique de la ville.

La vaste opération d'aménagement de la ZAC des Coteaux des Sarrazins a recherché un nouvel équilibre dans la typologie des programmes de logement afin de renforcer la mixité sociale, principe qui a été poursuivi dans le cadre de la nouvelle ZAC de la Pointe du Lac et de la ZAC extension des coteaux des Sarrazins.

### ➤ ***Perspectives d'évolution Population-Habitat***

Au dernier recensement de 2006, la population s'élevait à 88 939 habitants et le nombre de logements à 36 471.

La population légale 2007 en vigueur au 1 Janvier 2010 atteint 89 410 habitants.

Parallèlement à la politique d'aménagement dynamique de la commune, des actions majeures en matière de réhabilitation et de renouvellement urbain se poursuivront au sein des quartiers (Bleuets, Petit Pré - Sablières, Mont- Mesly notamment) ce qui permettra l'arrivée de nouvelles populations et le maintien de la population cristolienne.

Ainsi, compte tenu d'un taux moyen d'occupation par logement de 2,5 et compte tenu de la politique d'aménagement poursuivie et des évolutions observées, on pourrait estimer la population autour de 92.000 habitants au terme de son urbanisation. Cependant, ce chiffre est à considérer avec prudence, les opérations envisagées dans le cadre du Projet de Renovation Urbaine et l'évolution des caractéristiques des ménages pouvant induire des variations.

Ce calcul théorique permet de dire que le PLU de Créteil s'inscrit dans les objectifs et les orientations annoncées en matière d'accroissement de population pour Créteil dans le S.D.R.I.F. de 1994.

### **Les perspectives de construction de logements**

#### **Dans la ville ancienne,**

Aujourd'hui, les constructions potentiellement possibles sur des espaces mutables sont évaluées à terme à 400 à 500 logements sur l'ensemble du secteur et nécessitent des remembrements de parcelle pour une bonne partie d'entre elles.

Cette prévision intègre à la fois l'achèvement des opérations de la Z.A.C. Multi sites du Centre Ancien (République/Moulin Berson), le nouveau programme de logements collectifs sur le site de l'ancienne clinique du Mont-Mesly et les opérations de logements collectifs réalisés par des opérateurs privés du fait de la constructibilité améliorée le long des grands axes routiers (R.N.186 et R.N.19), l'offre foncière étant par ailleurs très réduite.

### **Dans le Mont-Mesly,**

Le grand ensemble du Mont-Mesly constitué principalement par un habitat collectif n'est pas susceptible d'évoluer vers une densification.

Ses logements font depuis 20 ans l'objet d'une réhabilitation avec l'aide financière de la Commune, de l'Etat et des propriétaires.

Toutefois, certains bâtiments anciens, en mauvais état et inadaptés, ne peuvent plus être restructurés.

Ainsi, deux bâtiments ont d'ores et déjà été démolis aux Emouleuses de part et d'autre de la rue Casalis et une cinquantaine de logements nouveaux ont été réalisés par l'OPAC 94(nouvellement VALOPHIS- HABITAT).

Le Projet de Rénovation Urbaine de Créteil, confirme ces orientations et relance les objectifs d'opérations de réhabilitation et/ou de démolition-reconstruction projetées dans le cadre du Grand Projet de Ville.

### **Dans le Nouveau Créteil 1<sup>ère</sup> tranche,**

Des logements ont été créés par changement de destination d'immeubles de bureaux dans le quartier de l'Echat : Immeuble L'Amiral (ex Trident).

### **Dans le Nouveau Créteil 2<sup>ème</sup> tranche,**

La Nouvelle ZAC de la Pointe du Lac et l'extension au sud de la ZAC des coteaux des Sarrazins achèvent l'aménagement des secteurs en friche au sud de Créteil et apporteront au total environ 1800 logements de catégorie et de typologie variées.

## **Les perspectives en matière d'équilibre social de l'Habitat**

*Le Projet de Rénovation Urbaine de Créteil succédant et poursuivant le vaste projet durable de renouvellement urbain initié par le contrat de ville intercommunal signé le 12 décembre 2000 et le Grand projet de ville adopté en septembre 2001 confirme les objectifs d'équilibre social et de mixité.*

La mise en fonctionnement et le développement de la Communauté d'Agglomération de la Plaine Centrale créée en décembre 1999 avec les communes d'Alfortville et de Limeil-Brevannes, permet le développement d'une politique de l'Habitat œuvrant dans ce sens et qui trouvera sa traduction dans le programme local de l'habitat en cours d'élaboration.

D'ores et déjà, sur le périmètre cristolien, des opérations de développement social urbain sont engagées dans les secteurs prioritaires que constituent les zones urbaines sensibles, qui permettent de réaliser des actions en faveur de l'équilibre social des quartiers et de la mixité sociale.

Pour aller dans le sens d'une plus grande diversité et d'une plus grande mixité, l'ensemble des programmes de constructions de logements intègre des opérations de logements non sociaux, conformément aux conventions signées avec l'Etat.

## **ACTIVITE ECONOMIQUE**

En 2006, Créteil comptait 53 324 emplois répartis dans les secteurs industriels, artisanaux et tertiaires, la progression étant de près de 5000 emplois par rapport au recensement de 1999.

Créteil témoigne donc d'une forte vitalité économique due à de nombreux facteurs : attractivité liée à son statut de ville préfecture, diversité des activités, présence de grands établissements privés mais aussi de très nombreuses PME/PMI, conditions de desserte et d'équipement des zones d'activités généralement satisfaisantes ...

Le parc d'activités technologiques Créteil Sud dit Europarc bénéficie d'une qualité environnementale, paysagée et architecturale particulièrement importante. Sa gestion au travers d'une société représente par ailleurs un atout et une garantie pour des entreprises en quête de site d'aspect qualitatif. Les synergies avec l'Université Paris Est Créteil continuent à être développées ce qui constitue un atout supplémentaire pour l'attractivité du Parc.

Malgré une conjoncture économique difficile qui a suscité des changements d'affectation et une certaine vacance dans l'occupation des locaux 11 000m<sup>2</sup> de bureaux ont été construits en 2010. La grande majorité des zones d'activités, même parfois anciennes, présente une situation économique plutôt positive avec des implantations d'établissements stables et un renouvellement d'activités régulier.

Toutefois, une exception importante est à signaler : le quartier de l'Echat. Ce quartier, à forte prédominance tertiaire, connaît une baisse constante de dynamisme et de rayonnement malgré les nombreuses potentialités dont il dispose. C'est pourquoi, il a fait l'objet d'un programme d'actions importantes dans le cadre du GPV, avec notamment la réhabilitation et la restructuration du Centre Commercial Créteil l'Echat.

L'activité commerciale s'est encore développée ces dernières années à Créteil avec l'ouverture de nouvelles surfaces liées à l'extension du Centre Commercial Régional.

D'une façon générale, les centres commerciaux de quartier ont fait l'objet de diverses actions et interventions pour promouvoir leur dynamisme et leurs qualités architecturales. C'est le cas en particulier, outre le centre commercial de l'Echat, du centre commercial Kennedy au Mont-Mesly et du centre commercial Chéret, près du quartier des Bleuets.

### **Les perspectives de construction de bureaux, locaux d'activités et de commerces**

#### **Dans le Centre Ancien,**

L'objectif de revitalisation de l'activité économique engagée avec la mise en œuvre de la ZAC Multi sites du Centre Ancien se poursuivra sur les secteurs restant à réaliser (République/ De Tassigny), où sont prévues des surfaces de bureaux, d'activités et de commerces et sur de nouveaux secteurs identifiés comme mutables.

### **Dans le Nouveau Créteil 1ère tranche,**

On enregistre une baisse du rythme de construction des locaux d'activités depuis 1989 en raison d'une part des aléas de la conjoncture économique et d'autre part, parce que les zones industrielles et commerciales proches de l'autoroute A6 sont achevées.

Cependant, ces zones d'activités disposent d'importants atouts pour évoluer : leur situation (proximité de Paris et de grands axes routiers (autoroute A86/ RN6)), un bâti de type entrepôts de faible hauteur.

Des mutations et des changements de destination peuvent donc facilement s'opérer en fonction des besoins du marché, de l'évolution de certains secteurs environnants (ex : zones des gazomètres d'Alfortville), ou de la mise en service des grands projets de Transports en commun projets (Pôle multimodal Pompadour, prolongement métro ligne 8, TCSP Pompadour-Sucy-Bonneuil).

### **Dans le Nouveau Créteil 2ème tranche,**

La ZAC d'activités des Coteaux des Sarrazins dite Créteil Parc, à vocation artisanale est aujourd'hui achevée.

Dans la ZAC du Parc d'activités technologiques de Créteil Sud (Europarc) ouverte en 1988, près de 80 entreprises sont installées et 90 000 m<sup>2</sup> HON environ ont été réalisés. Ce pôle tertiaire de haute technologie possède aujourd'hui un fort rayonnement.

Compte tenu des aléas de la conjoncture économique, la création de locaux d'activités a subi un net ralentissement, cependant un programme tertiaire de 11 000m<sup>2</sup> a pu être encore réalisé.

Aujourd'hui, si le contexte économique demeure favorable avec l'arrivée prochaine des nouveaux transports en commun (métro/ TCSP) inscrits au Contrat de Plan Etat-Région 2000-2006, renforçant encore l'attractivité des parcs d'activités du secteur Sud de Créteil.

L'affectation en logement du linéaire restant de la Route de la Pompadour vise quant à elle à constituer un quartier urbain nouveau en continuité de la ZAC d'habitation des Coteaux des Sarrazins et permet de qualifier l'environnement du parc par l'aménagement des derniers terrains en friche.

## *CHAPITRE III*

### *CADRE BATI*

#### *Diagnostic et Perspectives d'évolution*



*DIRECTION GENERALE DE L'URBANISME ET DU DEVELOPPEMENT*

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

# 1 – CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

## 1.1. LA VILLE ANCIENNE

Ce secteur de Créteil est délimité à l'Est par les coteaux des rives de la Marne et à l'Ouest par la R.D.1. et s'étend sur une superficie d'environ 500 hectares.

La ville ancienne s'est développée à la croisée de deux grands axes : la R.D.19 et la R.D.86.

Elle se compose d'immeubles collectifs anciens contigus le long de la rue du Général Leclerc (noyau historique), de grands quartiers d'habitat pavillonnaire, et de tissus mixtes : pavillons et collectifs récents.

Une importante structure commerciale s'est développée au coeur du noyau historique (commerces le long de la rue piétonne du Général Leclerc/ Marché sur la rue des Ecoles).

### 1.1.1 Réseaux de voiries

Dans la hiérarchie des voies, la structure primaire des routes nationales RD19 et RD 86 au lieu-dit "le Carrefour de l'Eglise" constitue le noyau central de la ville ancienne.

Le réseau des voiries secondaires organisant la structure des îlots suit en parallèle ces nationales étoffant ainsi le squelette de l'armature viaire. On peut citer à cet effet :



① à l'Est de la RD19 : la rue des Ecoles prolongée par la rue Paul-François Avet et la rue Anatole France se raccordant aux avenues de Ceinture et de Maisons ;

② à l'Ouest de la RD19, la rue de Mesly prolongée par la rue Juliette Savar.

La RD 86 se trouve doublée :

③ au Sud par la rue de Joly prolongée par l'avenue de la République, et ④ l'avenue du Chemin de Mesly se raccordant à la rue Gabriel Péri.

⑤ Au Nord, la rue Jean Jaurès et

⑥ l'avenue Laferrière jouent le même rôle.

**Le réseau tertiaire** assurant la desserte du tissu est dense à l'exception des grandes emprises des hôpitaux.

Les rues délimitent de petits îlots homogènes.

### 1.1.2 Organisation urbaine

Le centre ancien de Créteil est composé d'un tissu d'habitat collectif ancien le long de son noyau historique : la rue du Général Leclerc organisé en ordre continu avec commerces en rez-de-chaussée, autour duquel se sont constitués de vastes secteurs pavillonnaires essentiellement à l'Est de la RD19 jusqu'à la Marne dont les Iles.

De petites opérations d'habitat collectif récent se répartissent à l'intérieur de ce tissu, ainsi que de plus grands quartiers notamment au droit du carrefour de l'Eglise (quartier du Colombier), au Nord (Quartier des Bleuets/ ZAC multi sites du Halage et ZAC des Bordières).

La ZAC multi sites du centre ancien a encore développé la mixité urbaine avec l'intégration de petites opérations d'habitat collectif.



*Photo hélicoptère - 1989*

### 1.1.3. Structure foncière

On retrouve dans le découpage foncier, la trame classique des parcelles anciennes perpendiculaires aux voies avec un habitat individuel implanté en retrait de 4 m environ de l'alignement.

L'organisation urbaine découlant de la structure foncière est celle du petit parcellaire très régulier dont la taille moyenne oscille entre 300 à 400 m<sup>2</sup>.

On peut relever dans ce tissu très cohérent, une persistance de l'emprise des propriétés de l'Assistance Publique, constituant l'assiette foncière de grands équipements publics tels que, le Centre Hospitalier Intercommunal de Créteil (C.H.I.C.), les Hôpitaux Albert CHENEVIER et Henri MONDOR, et le stade Desmont.

On trouve aussi de grands terrains supports des opérations de logements collectifs réalisés dans le cadre d'intervention individuelle ou d'opérations programmées de la Z.A.C. Multi sites du Centre Ancien.

De même, on trouve au travers de lotissements, le résultat du découpage de grandes surfaces agricoles. On peut citer comme exemple type, le lotissement de la Cité Jardin du Noyer Habru, et le lotissement Castor de 49 lots.

#### 1.1.4. Typologie du bâti

Le noyau historique, délimité par la rue des Ecoles à l'Est et la déviation de la R.D. 19 (avenue Pierre Brossolette) à l'Ouest, présente un ensemble bâti de hauteur moyenne R + 3, disposé en ordre continu et en alignement sur l'axe central constitué par la rue du Général Leclerc.

C'est un habitat peu ancien, datant principalement du siècle dernier, sans grande originalité architecturale, à part quelques constructions, mais très homogène et qui donne la référence et le sens du patrimoine historique.

Autour, s'articule une zone pavillonnaire variée dans sa qualité, mais relativement homogène et dans un état général satisfaisant.

Ponctuellement, des résidences d'habitations collectives de hauteur généralement R + 3 et R + 4 se sont insérées dans le tissu ancien.

Celles des années 60 et 70 sont caractéristiques de leur époque, volume simple et toit terrasse, mais leurs espaces extérieurs sont bien plantés. Sur le plan architectural, le quartier des Bleuets se distingue par le traitement particulier de ses façades.

La résidence du Colombier marque la pénétration à Créteil du concept de la tour au milieu des années 70 et imprime au coeur historique un marquage volumétrique important, symbole d'une époque de croissance et de densité architecturale.

Les réalisations des années 80 et 90 (ZAC multi sites) ont recherché le retour au traditionnel, l'insertion dans le site, l'échelle humaine. Les constructions respectent au mieux les alignements, l'épannelage et les retraits. Elles affirment des toitures en pente, des matériaux et des couleurs dans le ton de l'existant. Elles reprennent, surtout en centre ancien, un principe de différenciation des rez-de-chaussée, souvent par l'apport d'activités diverses. Elles comportent, sauf impossibilités techniques, des parkings en sous-sol.

#### 1.1.5. Réglementation

La ZAC multi-sites du centre ancien relève aujourd'hui de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme.

Quinze sites sur dix-neuf ont été réalisés à ce jour.

### 1.1.6. Détail du secteur Bleuets/ Bordières

(Inscription antérieurement en site thématique du Grand Projet de Ville)

- **Quartier des Bleuets : (environ 9 hectares)**

- 649 logements locatifs sociaux, construits en 1960,
- 10 bâtiments bas + 1 Tour de logements en copropriété,

Ce quartier fait l'objet d'une opération « ANRU » permettant une rénovation des logements, des bâtiments, des espaces extérieurs et des équipements publics.

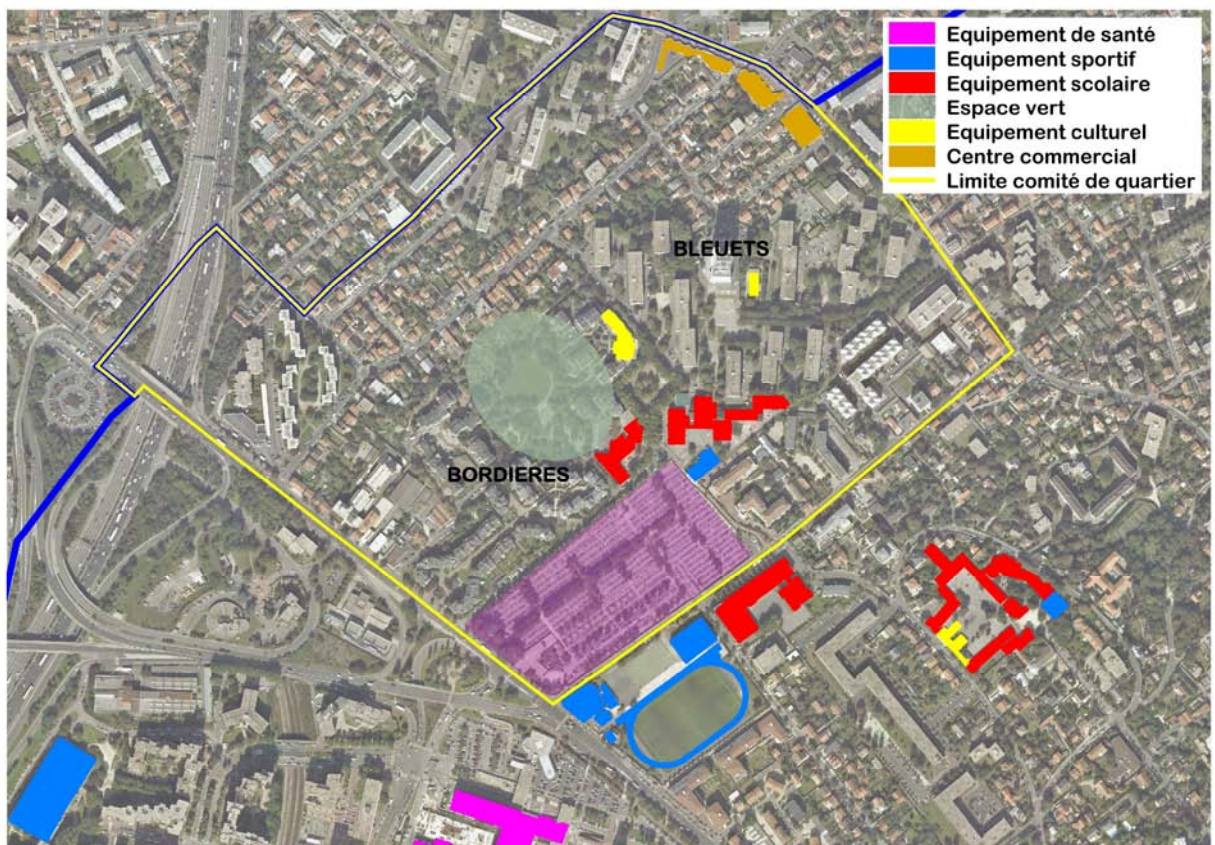
A l'issue de cette opération 533 logements auront été rénovés, 115 supprimés et reconstruits hors site.

- **Quartier des Bordières : (environ 7,3 hectares)**

- 620 logts construits de 1979 à 1985 (410 P.L.A. – SEMIC/ 122 en P.A.P. + 88 P.C.),
- résidence pour personnes âgées,
- 670 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux,
- Travaux de réhabilitation réalisés à partir de 1998.

- **Equipements**

- 2 écoles (primaire et maternelle)
- 1 collège de proximité
- 1 équipement sportif, 2 équipements socioculturels, 1 Relais Mairie
- un parc public au centre du quartier des Bordières et un groupe de jardins familiaux,



## 1.2. LE MONT-MESLY

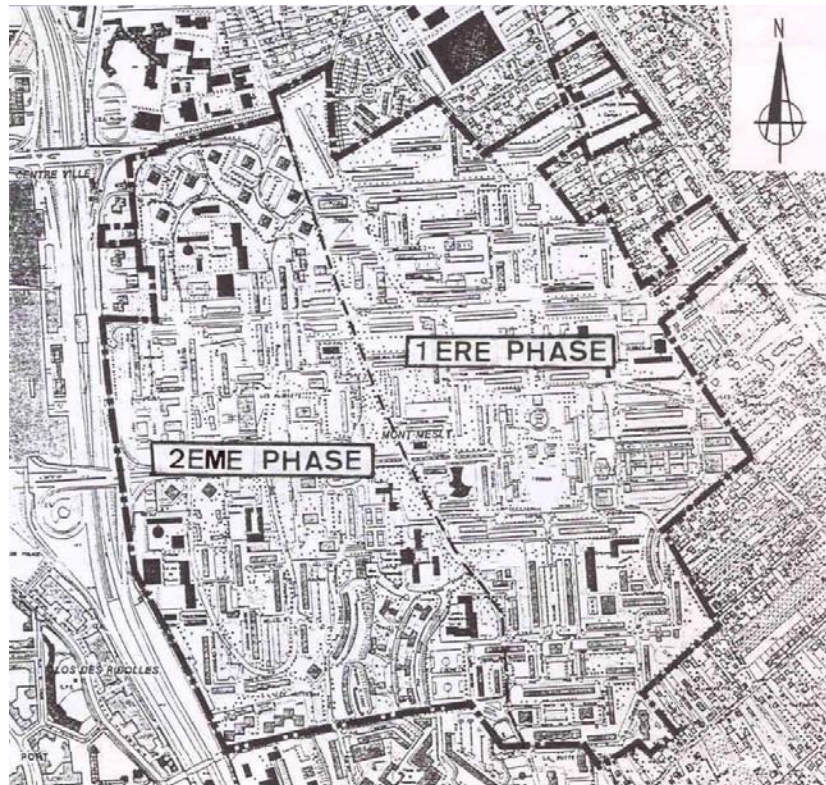
Le quartier du Mont-Mesly est situé au Sud-Est de la commune de Créteil à la limite de Bonneuil et aux abords immédiats de la route nationale 19. Il borde la R.D.1 et le métro (station Créteil Préfecture).

Implanté sur le versant Sud-Ouest du Mont Mesly, le programme est situé sur un plateau dans sa partie Est et sur un site au dénivelé important sur sa partie Ouest (coteau). Il occupe une emprise d'environ 88 hectares.

Il est délimité à l'Ouest par la voie rapide (RD1), la RD 19 à l'Est, le Centre Ancien au Nord, et au Sud : par les quartiers des Coteaux du Sud et de la Côte d'Or.

Pour résoudre le besoin critique de logements de la reconstruction d'après guerre, la Compagnie Immobilière de la Région Parisienne (C.I.R.P.) va réaliser 6.494 logements entre 1956 et 1968, financés par la Caisse des Dépôts.

Edification logements en deux phases :  
 - 3.352 sur le plateau, -  
 2.200 sur le Coteau.



Le Mont-Mesly constitue un grand plan masse conçu par l'architecte Charles Gustave Stoskopf, affirmant une forte géométrie qui tient cependant compte de la topographie et de l'environnement, et développe de nombreux effets de perspectives.

Cet ensemble a fait l'objet à partir de 1984 d'une grande campagne de réhabilitation du bâti et d'importants travaux de requalification des espaces extérieurs.

Des opérations de renouvellement urbain ont déjà été réalisées aux Emouleuses.

Un grand programme d'actions, engagé dans le cadre du Grand Projet de Ville 2001-2006 dans ce secteur élargi aux quartiers de la Habette et des Sablières-Petit Pré, sera poursuivi dans le cadre d'un Projet de Rénovation Urbaine.

### 1.2.1. Réseaux de voiries

Le quartier du Mont-Mesly est maillé par un réseau de voies Est-Ouest et Nord-Sud, issu de la superposition des tracés de l'ancienne structure agricole avec ses cheminements à flanc de coteaux et de la maille orthonormée du grand ensemble.

La rue Juliette Savar, axe majeur Nord-Sud, poursuit la direction donnée par la rue de Mesly. Elle délimite le Haut et le bas du Mont-Mesly.

Le Boulevard Kennedy est une voie en boucle qui innerve le bas du Mont-Mesly.

La rue de Brie dédouble la RD19 entre le tissu pavillonnaire et le grand ensemble.

Les voies Est-Ouest, liées à l'urbanisme récent, unissent le Haut et le Bas du Mont-Mesly, et relient le quartier à la ville Nouvelle et à ses équipements.

La rue René Arcos, et l'avenue Casalis constituent l'armature principale du quartier et relient la Place de l'Abbaye à la Mairie (rue R. Arcos) et la RD 19 au métro (rue Casalis). Elles coupent le coteau en pleine pente.

L'avenue de la Habette relie le quartier de la Habette à la RD1 et constitue la limite Sud du quartier.

### 1.2.2. Organisation urbaine du Mont-Mesly

Sur le plateau, un axe Nord-Sud (rue J. Savar) et une grande place (Place de l'Abbaye/ environ 1200 m<sup>2</sup>) constituent l'armature de la composition urbaine.

Sur le coteau, les immeubles d'habitations s'organisent le long d'un axe monumental Est-Ouest (rue R. Arcos), et d'une voie en boucle (Bd Kennedy).

Les bâtiments sont implantés le plus souvent parallèlement aux voies de façon à créer à la fois des effets d'alignements et délimiter des îlots.

Des tours sont édifiées aux points forts de la composition : entrée du quartier au bas du coteau, sur la rue R. Arcos, aux angles de la place de l'Abbaye, à l'extrémité de l'Allée du Commerce, aux limites Nord et Sud du Bas Mesly.

Le quartier bénéficie d'un environnement vert et d'espaces libres remarquables. Les grands axes sont fortement paysagés (plantations centrales/ alignements d'arbres/ espaces verts).

Un riche réseau de cheminements piétons se développe au travers de ces jardins, cours, emprises des écoles..., qui offrent des raccourcis dans des îlots souvent très grands.

Les équipements de proximité sont nombreux et variés : scolaires, sportifs, culturels, culturels, etc... Ils se répartissent de façon homogène sur l'ensemble du quartier.

Les implantations commerciales suivent l'axe principal Est/Ouest : centre commercial Kennedy en bas, Allée du Commerce en haut.

### 1.2.3. Structure foncière

Le quartier comporte 6500 logements environ dont 3.800 appartiennent à la CIRP, qui est le principal bailleur, avec 56% du parc. Le reste du parc se répartit entre plusieurs bailleurs et des copropriétés (26%).

La majorité du nombre de parcelles appartient à des copropriétaires (53%) .

Le classement et le transfert dans le domaine public des voiries importantes et des stationnements qui leur sont liés ainsi que le transfert dans le domaine communal des terrains d'assiette des équipements publics ont déjà été engagés, voire sont en cours d'achèvement sur certains secteurs.

### 1.2.4. Typologie du bâti

Le Mont-Mesly compte aujourd'hui 498 immeubles totalisant 6494 logements. La majorité des bâtiments a été construite entre 1958 et 1970 ;

Deux opérations (330 logements) sont réalisées dans les années 1975, « Le Maillot » et « la butte blanche ».

Une majorité d'immeubles collectifs linéaires de R+3/ R+4 alternent avec des bâtiments plus élevés (tours de R+10/ R+12).

Quelques pavillons sont intégrés au bas du Mont Mesly.

Les constructions affirment une volonté de traitement de façade et de volumétrie remarquable pour cette époque : jeux de balcons, de courbes, de couleurs et de matériaux.



*Photo hélicoptère - 1989*

### 1.2.5. Réglementation

Le grand ensemble du Mont-Mesly est couvert par une zone spécifique : UB.

### 1.3. NOUVEAU CRETEIL PREMIERE TRANCHE

Ce secteur d'environ 500 hectares est délimité à l'Ouest par les voies ferrées SNCF et à l'Est par la RD1. Il a été réalisé dans le cadre d'une Zone à Urbaniser en Priorité (Z.U.P.) à partir de la fin des années 60 sur la base d'un plan masse général issu des nouvelles conceptions modernes de l'époque (Charte d'Athènes).

#### 1.3.1. Les réseaux de voiries

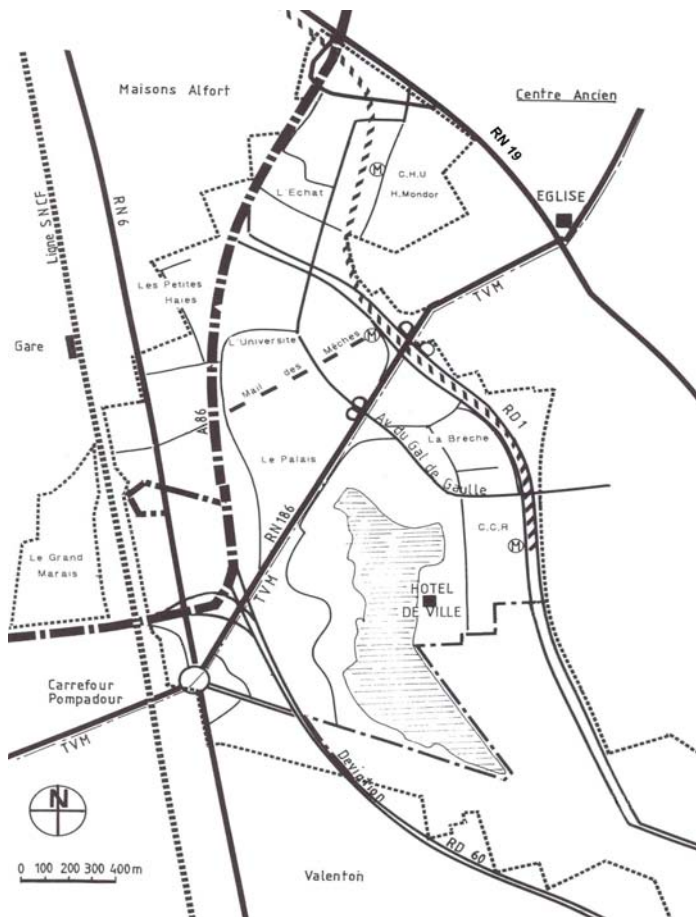
Le Nouveau Créteil 1<sup>ère</sup> tranche est encadré et distribué par un réseau important de grandes infrastructures routières (l'autoroute A86, la RD1, la RD 86 et la RD6) et ferrées (voies SNCF et Métro).

La RD1, avec le métro dans sa partie centrale, est surélevée sur toute sa partie Nord.

L'aménagement du Trans-Val-de-Marne sur la RD 86, bus en site propre, a permis une requalification de cette voie, mieux intégrée à la ville.

A l'intérieur de la partie résidentielle, l'avenue du Général de Gaule, grand axe paysager, distribue les différents quartiers. Les secteurs d'activités s'organisent le long de la RD6.

Les liaisons entre ces grands axes s'effectuent le plus souvent par bretelles de connexion.



Au sein des quartiers d'habitations, les circulations automobiles et piétonnes sont dissociées.

A l'intérieur même de ces quartiers, le réseau viarie est donc peu développé (excepté la Croix des Mèches) et dessert en périphérie les parkings aménagés sous-dalles ou en silos.

Chaque ensemble dispose d'un ou deux accès routiers.

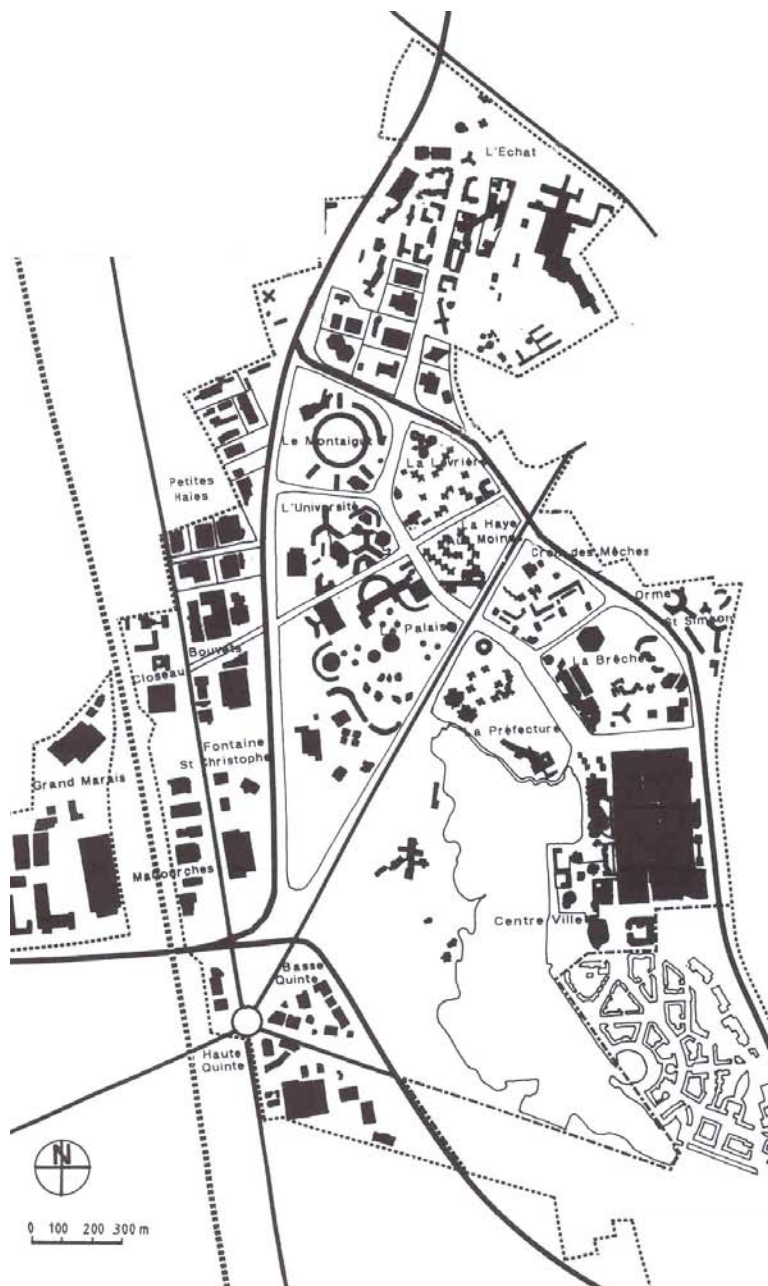
Au Sud Ouest, le carrefour Pompadour constitue un nœud de circulations majeur, qui se développera encore dans le futur avec l'aménagement d'un pôle multimodal de transports inscrit au Contrat de Plan 2000-2006.

### 1.3.2. Organisation urbaine

Le Nouveau Créteil 1<sup>ère</sup> tranche se compose de :

- **7 grands quartiers d'habitat collectif** (Montaigt/ Lévrière/ Palais/ Haye aux Moines/ Croix des Mèches/ Préfecture/ Orme Saint-Siméon),
- **4 quartiers mixtes** (Echat/Centre Ville/Brèche/Université) urbanisés à la fin des années 70,
- **des zones d'activités et des zones commerciales** (Petites Haies/ Bouvets/ Closeau/ Malfourches/ Grand Marais/ Fontaine-Saint-Christophe/ Basse Quinte/ Haute Quinte/ Malfourches-Pompador), implantées à l'Ouest de la RD1 et le long de la RN6.

Le secteur comprend une Base de Loisirs un lac et un Parc départemental, soit un ensemble d'environ 65 hectares d'espaces de détente et de loisirs.



La notion de quartier est très affirmée en raison des limites fortement marquées par :

- des axes de circulation en périphérie,
- d'importantes plantations et des talus au pourtour,
- une organisation urbaine et un bâti spécifiques à chaque quartier.

A l'intérieur, sont aménagés de nombreux espaces collectifs piétons : places/ squares/ promenades...

Les liaisons piétonnes sont nombreuses et traversent des espaces verts paysagers bien entretenus.

Le plus bel exemple est le Mail des Mèches qui distribue la station de métro Université.

Les passages piétons d'un quartier à l'autre s'effectuent par des passerelles ou des tunnels.

Le bâti (tours, barres) ne suit pas l'alignement des voies et n'est pas implanté en mitoyenneté.

Le quartier de l'Echat, au Nord, plus récent, possède une organisation différente, mixant le traditionnel (îlots/ alignements bâti) avec une conception moderne de dalles et de parkings silos.

Des équipements importants sont implantés au sein des quartiers résidentiels : Palais de Justice/ Préfecture/ Hôtel du Département/ Université/ Palais des sports/ Centre Commercial Régional/ Hôpital H. Mondor...

Des équipements de proximité sont également intégrés dans les quartiers d'habitations : écoles, gymnases, centres commerciaux (Palais/ Lévrière/ Echat)...



*Photo hélicoptère - 1989*

#### **Les zones industrielles à l'Ouest (Petites Haies / Bouvets / Closeau / Malfourches)**



Ces zones sont relativement autonomes (du fait de la coupure de l'A86) et se développent le long d'un axe routier majeur : la RD6 et s'adosse à un grand faisceau de voies ferrées.

Ces contraintes multiples pour l'aménagement urbain ont constitué de nombreux atouts pour le développement d'un tissu économique aujourd'hui relativement stable.

Au Sud-Ouest, le secteur d'activités du Carrefour Pompadour (Haute Quinte/ Basse Quinte/ Malfourches) est fortement marqué par les infrastructures viaires et ferrées (RD6/ A86/ RD 86/ voies ferrées SNCF), ainsi que par la présence de nombreux ouvrages techniques. Il possède un cadre urbain peu valorisé par les constructions (entrepôts commerciaux), et l'existence de nombreux délaissés de voiries.

### 1.3.3. Structure foncière

Pour chaque quartier d'habitation, la structure foncière résulte de l'aménagement initial. Le découpage parcellaire correspond, en règle générale, au tour d'échelle des constructions. De ce fait, les parcelles sont de taille et de forme très diverses.

Les espaces extérieurs appartiennent généralement encore à l'aménageur (SEMAEC). Un travail considérable de régularisation foncière est actuellement mené et compte tenu de l'ampleur de la tâche, il s'échelonne encore sur plusieurs années.

Les zones d'activités et de bureaux possèdent une structure foncière plus traditionnelle : organisation en parcelles, généralement de grandes tailles, distribuées à partir des voiries.

### 1.3.4. Typologie du bâti

Le bâti des quartiers d'habitations possède des formes multiples : longues barres de hauteur moyenne R+4 (Croix des Mèches), tours jusqu'à 18 niveaux (dans chaque quartier), bâtiments courbes de hauteur moyenne R+9 (Montaigut, Palais).

Les volumétries et les façades sont homogènes à l'intérieur de chaque quartier, ce qui leur confère une forte identité architecturale et une grande diversité entre quartiers.

### 1.3.5. Réglementation

Initialement, sur le périmètre de la première tranche du Nouveau Créteil qui a été édifié dans le cadre d'une "Zone à Urbaniser par Priorité", les règles d'urbanisme étaient précisées dans des cahiers des charges :

- Cahier des charges général pour les quartiers résidentiels,
- Cahiers des charges des zones d'activités,
- Cahiers des charges spécifiques à certains quartiers (Echat, Brèche, Front de lac...).

Aujourd'hui, les règles d'urbanisme du nouveau Créteil 1<sup>ère</sup> tranche relèvent du Plan Local d'Urbanisme.

Les quartiers résidentiels, qui disposent d'une structure foncière très particulière, sont réglementés par une zone spécifique : UG.

**La Nouvelle Z.A.C. du Mail des Mèches** (créée en février 1996) est en cours d'achèvement :

Ce nouveau pôle universitaire dépendant de l'Université Paris- Est-Créteil comprend la Faculté des Sciences économiques, un Institut de gestion, une résidence universitaire, l'Institut d'Urbanisme de Paris, une Maison des Langues.

### 1.3.6. Détail des secteurs du Palais et de l'Echat

(inscription en sites thématiques du G.P.V.)

#### ■ Le quartier du Palais

Ce quartier à vocation résidentielle, située au centre de l'ancienne Z.U.P., est limité par l'autoroute A86 à l'Ouest et la RD 86 à l'Est. Les immeubles ont été construits en majorité entre 1972 et 1975. Ils comptent environ 1.900 logements (environ 5.000 habitants). Bien équipé, le quartier dispose d'un centre commercial et d'équipements de proximité.

L'ensemble est peu dense malgré le nombre important de bâtiments. Les espaces verts en nombre important sont bien entretenus.

Le bâti est composé de hautes tours aux formes très particulières (« Maïs »), de bâtiments plus bas de même typologie (« choux ») et d'immeubles linéaires courbes.

Le stationnement est important mais mal utilisé (nombreux stationnements illicites le long des voies de dessertes des immeubles d'habitation et autour du centre commercial), parkings si-los ou en terrasse du centre commercial peu occupés.

Ce grand quartier a bénéficié d'un projet de développement social et urbain d'envergure depuis plusieurs années et constitue une des priorités de la politique de la ville de Créteil. Il est au nombre des Zones Urbaines Sensibles.

D'importants travaux ont été réalisés : rénovation et redynamisation du centre commercial/ développement des équipements publics de proximité/ réhabilitation d'immeubles de logements sociaux/ reconversion d'un bâtiment de logements en résidence étudiante, réaménagement partiel des espaces extérieurs.

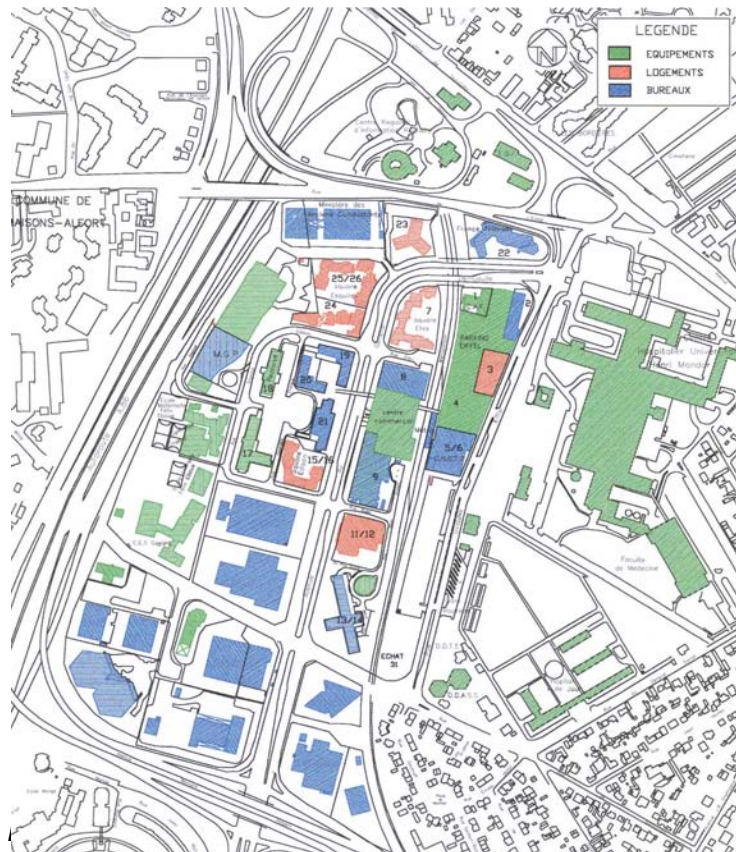


## ■ Le quartier de l'Echat

L'Echat est le seul grand pôle d'activités au Nord de Créteil : 9000 emplois environ (225.000 m<sup>2</sup> HON) et le plus important à l'échelle de la commune. Il s'étend sur une superficie d'environ 65 hectares.

Sa vocation tertiaire originale a évolué à partir des années 1980 pour accueillir des programmes d'habitations avec 1.391 logements aujourd'hui (3.000 habitants env. en 99).

L'Hôpital H. Mondor occupe une vaste emprise à l'Est du site et du Métro (11 hectares). Il dispose de 150.000 m<sup>2</sup> HON/ 1000 lits/ 3 à 4000 emplois et intègre une faculté de médecine (2800 étudiants), un hôpital de jour, 169 logements.



Les immeubles de bureaux ont été construits à partir des années 1975 sur la partie Nord et centrale du quartier (14 immeubles). Ils s'organisent le long des voies (avec retraits) et font de R+5 à R+10.

Les bâtiments d'activités occupent la partie Sud (12 lots)/ Bâti de 2 à 3 niveaux, implanté au centre de la parcelle.

Les immeubles de logements, R+7 à R+16, sont disposés en îlots semi-ouverts et à l'alignement des rues.

Aujourd'hui, la part des administrations représente environ 60% des surfaces (85.000m<sup>2</sup> HON environ).

Le quartier dispose d'équipements de proximité : collège, 2 écoles, gymnase.

Le centre commercial contre le métro, comprenait à l'origine une trentaine de locaux. Acquis par la Communauté d'Agglomération Plaine Centrale du Val de Marne, il a fait l'objet d'un important programme de réhabilitation.

La présence de grands services publics comme la C.A.F. et le C.H.U. Henri Mondor, d'infrastructures de transports en commun comme la station de métro Echat de la ligne n°8, le Parking d'Intérêt Régional et la gare routière, font de ce quartier un véritable pôle d'échange intercommunal.

Un programme de réhabilitation rue G. Eiffel a permis la reconversion d'un bâtiment de bureaux (l'Amiral (ex Trident) ») d'environ 10.500 m<sup>2</sup> HON en 220 logements (98 chambres d'étudiants/ 62 logements PLS/ 40 logts PLA).

## **1.4. - NOUVEAU CRETEIL DEUXIEME TRANCHE**

La partie Sud de Créteil, initialement intégrée au périmètre de la ZUP, et dénommée "Nouveau Créteil 2ème tranche", occupe une superficie d'environ 155 hectares.

Elle est délimitée à l'Ouest par le Lac, au Nord par le centre ville et le centre commercial Régional, à l'Est par le grand ensemble du Mont-Mesly et les limites communales de Bonneuil-sur-Marne. Les communes de Limeil-Brévannes et de Valenton bordent la partie Sud du secteur.

Le site bénéficie d'une bonne desserte et de la proximité de grands équipements (Hôtel de Ville/ Maison des Arts et de la culture/ Base de loisirs/ Parc Municipal des Sports).

L'urbanisation de cette vaste zone a débuté en 1978 par la constitution de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), et s'est développée simultanément sur la rive Est du lac et les coteaux au Sud du Mont-Mesly. Le quartier de la Source, avec son ouvrage de franchissement de la RD1, a permis la liaison urbaine entre les deux secteurs.

### **1.4.1. Organisation urbaine**

Cet ambitieux projet urbain vise à renouer avec un urbanisme à échelle humaine et recréer la variété et la richesse architecturale de la ville traditionnelle sur la base de conception plus moderne. Ainsi les quartiers d'habitations possèdent des compositions urbaines homogènes, structurées en îlots et organisées autour d'espaces publics paysagers (rues, mails piétonniers, squares...).

Le site bénéficiant de la présence du lac, la composition urbaine a mis en valeur l'élément aquatique : vues dégagées sur le lac, aménagements de quais piétonniers, extension du lac par création d'un port, d'une place d'eau et d'un canal s'étirant vers l'Est, aménagements de bassins et de fontaines...

Simultanément à l'édification des immeubles résidentiels, de nombreux équipements et services nécessaires au bon fonctionnement des quartiers ont été réalisés.

En bordure d'espaces publics remarquables, les rez-de-chaussée sont occupés par des commerces et parfois des ateliers d'artistes.

Les secteurs à vocation de bureaux et d'activités ont été organisés en zones spécifiques, le long des grands axes (RD1 et RD60), constituant en limite Sud-Est de la commune un pôle économique à fort rayonnement.

### **1.4.2. Typologie du bâti**

#### ***Les quartiers d'habitations :***

Les caractéristiques architecturales du bâti présentent une grande homogénéité. Ainsi, la hauteur moyenne des immeubles varie de 4 à 6 niveaux et la plupart disposent de toitures à deux pentes.

Le traitement des façades est homogène par marquage des niveaux (hiérarchie), avec souvent une galerie en rez-de-chaussée dans le cas d'implantation de commerces.

Les principes d'urbanisme traditionnel avec façades avant/ arrière/ mitoyenneté/ alignement sur rue sont repris, même si leur application est d'une conception plus moderne.



*photo hélicoptère 1989*

### **Les secteurs de bureaux et d'activités :**

Pour les petits secteurs d'activités artisanales (Clos des Ridolles/ Coteaux du Sud), les constructions sont toutes identiques et forment des ensembles continus.



Clos des Ridolles

Coteaux du Sud

Dans la zone d'activités des Coteaux des Sarrazins - Créteil Parc, chaque édifice est différent (à l'exception de la cité artisanale Acti-cité : 17 modules similaires contigus formant 3 ensembles homogènes). Il s'agit de constructions liées à des activités artisanales, où l'usage de matériaux pérennes et nobles a permis de constituer un ensemble bâti de qualité.

Le grand parc d'activités technologiques Créteil Sud est lié au domaine tertiaire de la haute technologie. Les constructions possèdent une typologie de bureaux (murs rideaux en verre fumé/ béton préfabriqué...) et chaque édifice est différent.

Des ensembles de modules de même typologie ont été également construits (« BV ») à l'intérieur de la zone, parfois en mitoyenneté.

### **1.4.3. Réglementation**

L'urbanisation de la partie Sud de Créteil a été réalisée en grande partie dans le cadre de procédures de ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) avec établissement de RAZ (Règlement d'Aménagement de Zone), à l'exception de l'îlot Corbières et le Sud de la Côte d'Or, édifiés entre 1980 et 1985, dans le cadre du P.O.S. Ces RAZ sont aujourd'hui synthétisés dans les règlements de zones « U » du PLU.

## **2 – DIAGNOSTIC ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION DU CADRE BATI**

Conséquence de son évolution urbaine, le découpage de Créteil en quatre secteurs distincts marque aujourd'hui fortement le tissu de la commune.

L'adjonction successive de quartiers aux typologies architecturales contrastées, ainsi que la présence de grandes infrastructures principalement orientées Nord-Sud (A86/ RN6/ RD1/ voies ferrées), affectent la cohésion urbaine de la commune et contraignent les possibilités de liaisons intercommunales, notamment vers l'Ouest et le Sud.

Leur amélioration est donc aujourd'hui fortement dépendante de la requalification des infrastructures et du développement des transports en commun inscrits au XIIème Contrat de Plan.

- Le Centre Ancien et le Mont-Mesly sont séparés physiquement du Nouveau Créteil par la RD1 et le métro. La requalification de la RD 86 avec l'aménagement du Trans-Val-de-Marne, la construction d'ouvrages de franchissement de la RD1 (passerelle « Mataro » et « Lien de ville » au Sud) sont autant de réalisations qui ressoudent les secteurs urbains.
- Les différentes actions de requalification urbaine déjà engagées sur le Mont-Mesly, amplifiées dans le cadre du Grand Projet de Ville seront confirmées et poursuivies dans le cadre du Projet de Rénovation Urbaine. Elles visent et viseront à réinsérer ce grand ensemble dans la dynamique de développement de la commune.
- Les deux tranches du Nouveau Créteil s'articulent au travers du grand complexe commercial « Créteil Soleil » (entre Lac et RD1) qui constitue simultanément un élément de liaison urbaine de par sa forte attractivité, et de coupure de par sa taille. De récents travaux de restructuration et d'agrandissement en accentuent encore le rayonnement.  
Une seule voie routière communale relie les deux secteurs : l'avenue de la France Libre, qui distribue également les commerces du Centre. D'importants travaux de restructuration et paysagement de cette voie ont été réalisés il y a quelques années.  
Le lac de Créteil avec ses quais piétonniers paysagers constitue un élément majeur de liaison urbaine entre ses deux ensembles.

C'est dans le secteur Sud, et à moyen - long terme, dans le Mont-Mesly qui devrait connaître un certain nombre de restructurations foncières et immobilières dans le cadre du Projet de Rénovation Urbaine, que les perspectives d'évolution des tissus urbains sont les plus importantes, Créteil arrivant au terme de son urbanisation.

Ainsi, environ 1.000 logements collectifs sont en voie d'achèvement dans le cadre de la ZAC de la Pointe du Lac et la construction d'environ 700 logements dans le cadre de l'extension de la ZAC des Sarrazins Sud est engagée.

Dans les zones résidentielles ou d'activités, les disponibilités foncières sont faibles, et les secteurs susceptibles de connaître une restructuration importante sont entrés en phase opérationnelle.

D'autres programmes de développement important sont à l'étude et seront précisés dans le cadre du Programme Local de l'Habitat élaboré par la communauté d'agglomération Plaine Centrale qui doit être prochainement approuvé. Le PLU reprendra les perspectives d'évolution qui seront indiquées.

Le caractère relativement récent du bâti cristolien (plus de 42% construit après 1975) et son entretien régulier pour la majorité des constructions constituent, pour l'instant, un facteur déterminant de stabilité de ces tissus urbains.

## Le Centre Ancien

Le tissu urbain du centre ancien possède une identité particulière constituée par les grands quartiers pavillonnaires, la rue piétonne commerçante, deux grands axes routiers se croisant au carrefour de l'Eglise, les Iles et Bords de Marne.

Il apparaît aujourd'hui relativement stable. La réalisation d'opérations dans le cadre de ZAC multi sites (Halage/ Centre Ancien) a permis la revitalisation d'un quartier qui au début des années 1980 présentait un faible dynamisme.

Rappelons en outre la spécificité de la structure foncière des quartiers pavillonnaires constitués d'une majorité de petites parcelles (de 300 à 400m<sup>2</sup>), dont il conviendra de préserver l'identité et particulièrement dans les Iles et Bords de Marne, sites remarquables et pittoresques.

Le cadre réglementaire actuel préserve les quartiers de la ville ancienne de tout risque de densification excessive, limitant pour l'essentiel les évolutions au développement le long des grands axes routiers (RN19/ RN186) et à l'amélioration ponctuelle du confort des logements existants. Sur la ZAC multi sites du centre ancien, trois secteurs restent à aménager (14 : République, 15 : De Tassigny et Mesly).

Dans le secteur des Bleuets-Bordières, un certain nombre d'actions de désenclavement et de requalification inscrites au Grand Projet de Ville, sont poursuivies dans le cadre du Projet de Rénovation Urbaine.

Les objectifs portent sur l'amélioration de l'habitat des espaces extérieurs et des équipements publics (travaux sur l'école BEUVIN, reconstruction de la MPT...).

## Le Mont-Mesly

*Diagnostic extrait de l'étude de faisabilité du Grand Projet de Ville – cabinet Renaud-Vignaud – mars 2000*

Situé entre le centre ville ancien et les quartiers d'urbanisation récente, entre la ville nouvelle et les quartiers pavillonnaires, le Mont-Mesly est à l'interface des grands systèmes morphologiques liés aux principales étapes de croissance de la commune. La structure du grand ensemble marque une rupture importante dans le tissu existant, visible notamment au niveau des franges du secteur. Les limites du quartier mettent en évidence cette rupture, par la confrontation des tours et des barres avec le tissu pavillonnaire environnant.

La coupure morphologique est renforcée par les infrastructures (RD1-métro/ RN19), qui contribuent à isoler et figer dans sa forme le grand ensemble.

La composition urbaine d'ensemble du Mont-Mesly offre une certaine complexité, à la fois rigidité et souplesse, clarté de lecture du parti d'aménagement et difficulté de repérage. L'organisation du bâti est cependant très ordonnée.

Le quartier bénéficie d'un environnement vert et d'espaces libres remarquables.

Sa densité est en effet relativement peu élevée (66 logements à l'hectare) et le rapport espace vert/ habitant est un des plus élevés de Créteil. Par ailleurs, la commune est largement investie dans l'entretien et l'amélioration des espaces verts et de la voirie.

Malgré un réseau dense d'équipements de proximité, il faut noter l'absence d'équipements d'envergure, à l'échelle de la commune.

**La structure commerciale** est riche, mais souffre à la fois du déficit d'images de certains secteurs et de la proximité du Centre Commercial Régional. On peut noter cependant le dynamisme du marché forain, dont le rayonnement dépasse largement les limites du quartier, et la qualité de la rénovation du centre commercial Kennedy.

- **Les voiries :**

Bonne desserte par les grands axes (RD1/ RD19) qui cependant contribuent à l'enclavement du quartier,

Dans le Haut du Mont-Mesly, certaines rues Nord-Sud sont interrompues ou mal raccordées et ne facilitent pas la lisibilité et l'orientation au sein du quartier : la rue du Petit Bois, la rue du Porte-Dîner, les rues A. Doyen et C. Artois.

Aucune des voies Est-Ouest ne débouche franchement : la rue R. Arcos bute sur la Place de l'Abbaye et se prolonge mal dans la rue A. Doucet. A l'Ouest, la rue Casalis se heurte à la voie rapide, traversée par une simple passerelle piétonne.

Par ailleurs, le quartier est insuffisamment relié à la RD19 (par la seule rue Casalis) et à la ville nouvelle à l'Ouest (rue R. Arcos et rue Matisse).

- **Le bâti/ Habitat-Equipements :**

Aujourd'hui âgé de trente ans, l'ensemble du Mont-Mesly a connu différentes phases de travaux. :

- de 1984 à 1986 : programme d'amélioration du cadre de vie et la maîtrise de l'énergie.

- 1987 : plan de sauvegarde établi entre la CIRP et l'Etat pour une durée de 6 ans et signature d'une convention entre la CIRP et la ville de Créteil engageant le processus de réhabilitation du bâti et des espaces extérieurs.

**Le Haut du Mont-Mesly,**

Le quartier Nord-Est, appuyé sur les axes principaux qui constituent la rue Casalis et la rue J. Savar d'une part, et en frange d'un secteur pavillonnaire d'autre part, comme celui de la Place de l'Abbaye, présente des difficultés.

En effet, le patrimoine bâti vieillissant est mal adapté à la demande, les surfaces des logements sont trop petites, et les grands logements sont concentrés. La population s'est partiellement paupérisée et reflète le vieillissement du patrimoine.

Les loyers bas ont favorisé le regroupement des populations à faibles revenus. Enfin, la plus grande partie du patrimoine est obsolète et de nombreux bâtiments connaissent des problèmes techniques lourds.

L'intérêt d'une transformation en profondeur de ce quartier dans le temps justifie par conséquent son inscription dans le processus de Grand Projet de Ville puis du Projet de Rénovation Urbaine.

En ce qui concerne le quartier des Emouleuses, celui-ci est constitué par le plus ancien bâti du grand ensemble et appartient à VALOPHIS HABITAT (ex OPAC 94).

Ce secteur cumule des difficultés, par le nombre de F4-F5 de taille modeste, la mauvaise qualité des immeubles composés de LOPOFA et de LOGECO. Les loyers peu élevés contribuent à y concentrer des populations en grande difficulté.

Ces problèmes, associés à des dysfonctionnements techniques localisés sur certains bâtiments, conduisent à envisager des démolitions. Deux bâtiments ont déjà été démolis sur la rue Casalis et des petits immeubles (environ 50 logements) ont été reconstruits d'un côté de cette voie.

Ces actions de renouvellements urbains seront poursuivies dans le cadre du projet de rénovation urbaine qui se développera sur plusieurs années et dans le cadre de différents programmes.

### **La Place de l'Abbaye**

Ce vaste espace public est entouré de bâtiments R+8 et de tours aux angles de la Place.

Ce grand espace public ne joue pas le rôle moteur qu'il pourrait offrir de par sa taille et sa position.

Placé au cœur d'une composition monumentale, et conçu comme une véritable centralité, il n'accueille aucune des fonctions urbaines qui pourrait conforter son statut (commerces sur l'arrière/ petits équipements en pieds d'immeubles en nombre et de taille insuffisants).

Les constructions qui bordent la place ne présentent pas de problèmes techniques particuliers. Toutefois, les tours concentrent des logements de même typologie (F5) et des grandes familles souvent en difficultés.

Certains secteurs présentent cependant de fortes potentialités, par leur situation, la qualité de leur bâti, leur proximité des équipements et commerces, la desserte routière et les transports en commun. La présence d'un habitat mixte, avec une importante proportion de copropriétés contribue à leur valorisation.

Inscrit dans le cadre du Grand Projet de Ville, le Mont-Mesly a fait l'objet d'importantes études et travaux d'améliorations d'espaces et d'équipements publics, d'actions fortes à caractère social soutenues par les associations présentes dans le quartier.

La rénovation de l'habitat et des espaces extérieurs, la construction d'une médiathèque communautaire sont des projets aujourd'hui établis qui permettront à cette pièce urbaine de retrouver une grande qualité et une forte attractivité.

## LE NOUVEAU CRETEIL 1ERE TRANCHE

Les quartiers d'habitat collectif de la première tranche du Nouveau Créteil (Montaigut, Lévrière, Haye aux Moines...) présentent des conditions d'évolutivité de leur tissu extrêmement réduites, en raison de leur conception même, architecturale et urbanistique.

Cependant, la souplesse relative du cadre réglementaire actuel permet d'éviter toute contrainte excessive qui nuirait à la réhabilitation du bâti.

Les difficultés rencontrées qui peuvent concerner l'état du bâti ou des voiries, sont généralement localisées et spécifiques.

Une des problématiques urbaines observées, liée à la conception d'origine de cet ensemble, concerne les liaisons inter-quartiers au travers de son artère principale : l'avenue du Général de Gaulle. Les traversées s'effectuent en peu de points par des passerelles et des passages souterrains. Le bâti s'organise plutôt sur le centre du quartier et s'ouvre peu sur ce grand axe paysager.

Un travail considérable de régularisation foncière a été mené entre 2001 et 2003 consistant principalement entre un transfert et classement d'espaces, notamment des voiries, dans le domaine public.

Le quartier d'habitat du Palais (environ 5.000 habitants et 1.900 logements) a bénéficié d'un projet de développement social et urbain d'envergure depuis plusieurs années.

D'importants travaux ont été réalisés dans le cadre du contrat de Ville : Le centre commercial a été entièrement rénové et redynamisé, des bâtiments d'habitat social ont été réhabilités, une résidence universitaire a été créée par restructuration d'une partie d'un immeuble, un réaménagement des espaces extérieurs a été effectué (dont le Mail du Palais), améliorant les fonctionnalités et le paysage urbain.

Les équipements publics de proximité ont été développés.

Certaines copropriétés restant à réhabiliter, une politique de soutien a été mise en place par la ville et la communauté d'agglomération et les travaux portant sur la résidentialisation des pieds d'immeubles ont été réalisés dans le cadre du GPV.

Deux secteurs connaissent toutefois des dysfonctionnements urbains, secteurs où la multiplicité et surtout la complexité des problèmes rencontrés nécessitent une approche globale, comme dans le cas du quartier du Palais.

Il s'agit :

- . du quartier de l'Echat
- . du secteur du Carrefour Pompadour

## Le quartier de l'Echat

Ce grand quartier d'affaire (9.000 emplois environ) constitue le pôle d'échange intercommunal nécessaire au développement social et économique des quartiers Nord de Créteil. Il dispose d'importants atouts : desserte routière et en transports en commun, centre commercial... Cette vocation est cependant fortement contrainte par des dysfonctionnements urbains qui nuisent à son attractivité :

- enclavement du quartier :

Les nombreuses infrastructures offrent une excellente desserte (A86/ RD1/ jonction A86-RN19/ Métro) mais sont autant d'éléments qui l'enclavent. Il en est de même pour la vaste emprise de l'Hôpital H. Mondor à l'Est qui s'intercale entre les quartiers pavillonnaires et les transports collectifs (Métro et gare routière STRAV), ce qui génère de longs trajets pour les piétons.

- engorgement du stationnement de surface et désaffectation des parkings couverts :

Le stationnement illicite et la congestion automobile aux heures de pointes sont les problèmes majeurs qui perturbent le fonctionnement de ce quartier.

Les immeubles de bureaux ne disposent quasiment pas de places en sous-sol. Celles-ci sont en effet reportées dans deux parkings silos (Eiffel : 1800 places et Esquirol : 600 places). Cependant, le parking Eiffel situé contre le métro est sous utilisé en raison d'une architecture gigantesque (4 niveaux), de son état et de son organisation très complexe.

Parallèlement, le parking d'intérêt régional plus au Sud (P.I.R. - 300 places en surface) est surchargé dès 9 heures du matin.

- difficultés de circulations :

Elles sont provoquées par les nombreux stationnements illicites, mais également en raison des caractéristiques des voiries (rues Edison-Enesco, Euler, Boule : de petits gabarits...)

Le carrefour d'accès principal « Echat - RN19 » au Nord se situe également au droit de l'entrée du C.H.U. H. Mondor dont le parking de surface est rapidement saturé.

- liaisons piétonnes vers le métro longues et peu attractives/ difficultés d'accès des personnes à mobilité réduites

- déclin de l'activité commerciale et perte d'attractivité générale du quartier.

Cependant, actuellement, ce quartier prend un nouvel essor avec le développement de programmes universitaires rattachés à l'Université Paris-Est Créteil (occupation d'une moitié de l'immeuble des Pyramides) et la construction de l'UFR de Droit.

Par ailleurs, des immeubles ont été reconvertis en logements (Le Stendhal et l'Amiral (ex Trident)) permettant de réoccuper des locaux vides ou sous occupés.

Un ensemble d'actions de requalification ont été réalisées dans le cadre du Grand Projet de Ville : l'amélioration des liaisons urbaines, le réaménagement de stationnement ainsi que le réaménagement de sites offrant des potentialités de redéveloppement économique et d'améliorations fonctionnelles (secteur Sud du quartier, partie Sud H. Mondor).

Par ailleurs, l'amélioration de la fonctionnalité et de l'accessibilité de la station de métro et de ses abords a été étudiée dans le cadre d'un comité de bi-pôle associant principalement le syndicat des Transports d'Ile de France, la communauté d'agglomération, la Commune de Créteil, l'Etat, le Conseil Général et des représentants des transporteurs dont la RATP.

Enfin, la redynamisation du Centre Commercial de l'Echat s'est appuyée sur la réhabilitation et la restructuration complète de ce centre, et de ses accès et de ses abords.

D'autres programmes de rénovation et de développement sont à l'étude pour poursuivre la redynamisation de ce quartier.

## ■ Le secteur du Carrefour Pompadour

Au Sud-Ouest de la commune, le secteur du carrefour Pompadour, qui inclut les zones d'activités des Haute Quinte, Basse Quinte et Malfourches-Sud, est fortement marqué par les infrastructures routières et ferrées (RN6/ A86/ RN186/ voies ferrées SNCF), ainsi que par la présence de nombreux ouvrages techniques.

Ce secteur présente de nombreux atouts en matière d'accessibilité et de desserte par les transports en commun, mais souffre actuellement d'un cadre urbain dégradé par la qualité médiocre de constructions (entrepôts commerciaux), un affichage publicitaire trop dense, l'existence de nombreux délaissés de voiries, et plus généralement l'absence de lisibilité urbaine liée aux coupures engendrées par les grands axes viaires.

Profitant à moyen terme du développement d'importants transports en commun (nouvelle gare Pompadour RER D - TVM – futur Transport en Commun en Site Propre Pompadour-Sucy-Bonneuil), ce secteur devrait bénéficier d'une requalification à long terme.

## **Les zones industrielles à l'Ouest (Petites Haies / Bouvets / Closeau / Malfourches-Nord/ Fontaine St Christophe)**

Cet ensemble de zones d'activités forme une entité relativement autonome (du fait de la coupure de l'A86) qui se développe le long d'un axe routier majeur, la RN6, et qui s'adosse à un grand faisceau de voies ferrées.

Ces contraintes multiples pour l'aménagement urbain constituent en même temps des atouts pour le développement du tissu économique : accessibilité routière excellente, desserte en transport en commun satisfaisante, organisation claire du bâti de part et d'autre d'un grand axe (RN6), et aujourd'hui présence dynamisante de grands établissements tels que Pernod ...

Ces éléments offrent la possibilité à moyen ou long terme d'accueil dans ce secteur d'activités plus qualifiantes que des entrepôts industriels et commerciaux comme actuellement, compte tenu également du développement prévu dans le cadre du Contrat de Plan Etat-Région 2000-2006 des transports en commun (pôle d'échange du carrefour Pompadour).

## LE NOUVEAU CRETEIL 2<sup>ème</sup> TRANCHE

L'urbanisation du secteur Sud de Créteil, amorcée à la fin des années 70, se poursuit actuellement.

Conçu selon des principes urbains intégrant la diversité des fonctions urbaines, et des préoccupations en terme d'environnement et de qualité du cadre de vie, ce secteur ne connaît pas de problème urbain majeur.

Les quartiers d'habitations déjà réalisés possèdent des compositions homogènes organisées autour d'espaces publics paysagers (rues, mails piétonniers, squares...). Ils bénéficient de la proximité du Lac et de la Base de loisirs.

Le secteur Sud bénéficiera à moyen terme du développement d'importants transports en communs cités précédemment.

Deux grands sites sont en cours d'aménagement au sud de la commune :

- Un vaste espace au sud du lac, la ZAC de la pointe du Lac a permis de réaliser une transition harmonieuse entre les quartiers d'habitat récents et les équipements sportifs et de loisirs.

Cette opération s'étend sur une superficie d'environ 15 hectares, et sera confortée à moyen terme par l'extension du parc des sports et l'aménagement de la future coulée verte régionale.

Les aménagements réalisés comprennent un programme de 1000 logements, des équipements scolaires et universitaires, sportifs et de loisirs.

- Les espaces libres au sud du quartier d'habitation des Sarrazins, situés le long de la RD.60.

Cette opération est réalisée dans le cadre de l'extension de la ZAC des Sarrazins.

Cette opération de 700 logements environ plus de 11 000m<sup>2</sup> de bureaux constituera à son achèvement un nouveau quartier résidentiel relié à celui des Sarrazins par des continuités piétonnes et sera desservi par la future station terminus du métro prolongé et par le futur transport en commun en site propre Sucy-Bonneuil-Pompadour-Thiais.

Ce programme d'ensemble apportera à la fois une réponse aux besoins persistants en logements, notamment sociaux, sur Créteil et favorisera l'attractivité du parc à travers une façade urbaine qualifiante, située au débouché d'axes routiers majeurs.

# *CHAPITRE IV*

## *EQUIPEMENTS*



*DIRECTION GENERALE DE L'URBANISME ET DU DEVELOPPEMENT*

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

## 1. CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

### 1.1. EQUIPEMENTS SCOLAIRES (CF. LISTE EN ANNEXE)

Sur l'ensemble du territoire communal, on compte notamment :

- 25 écoles maternelles publiques
- 25 écoles élémentaires publiques
- 8 collèges publics
- 4 lycées publics

QUARTIER TYPE EQT	CENTRE ANCIEN	MONT-MESLY	NOUVEAU CRETEIL I	NOUVEAU CRETEIL II	TOTAL
Maternelles	5	7	9	4	25
Elémentaires	5	7	9	4	25
Collèges	2	3	2	1	8
Lycées	0	2	1	1	4

Source : Services Municipaux 2010

Le nombre moyen d'élèves par classe se situe entre 23 et 28 pour les écoles maternelles et les écoles élémentaires. Les moyennes sont un peu plus élevées pour les CES et Lycées. Cependant, on peut considérer que l'équipement scolaire à Créteil répond aux besoins de la population et qu'il n'y a pas un sous équipement de certains quartiers.

Certains équipements scolaires ont été reconstruits (collèges Plaisance et Pasteur, lycée Saint Exupéry) ou réhabilités (lycée E. Branly, Lycée L.Blum). Le collège Victor Hugo a fait l'objet d'une opération de rénovation-extension.

C'est au tour du **collège Laplace** dans le Mont-Mesly de connaître une opération de reconstruction

Dans la ZAC des Coteaux des Sarrazins, un groupe scolaire maternelle/ primaire, un lycée de 1200 élèves et un collège de 650 élèves ont été récemment réalisés.

Dans la ZAC de la pointe du lac, une **maison de l'enfance** comprenant une école maternelle, une école élémentaire et une crèche de 60 berceaux a ouvert à la rentrée scolaire 2009.

#### Enseignement supérieur

La commune accueille des établissements universitaires importants de l'Université Paris **Est Créteil Val de Marne**, qui bénéficient d'un rayonnement départemental voire régional.

- **Centre multidisciplinaire** – av. du Général de Gaulle – env. 13.000 étudiants
- **Faculté de Médecine** - Henri Mondor - rue du Général Sarrail - environ 2.400 étudiants
- **Institut Universitaire de Technologie** – av. du Gal de Gaulle – env. 1.350 étudiants.

Dans la volonté d'affirmer et de développer son rôle de pôle d'intérêt régional et son caractère de ville universitaire, la commune, avec le soutien de la Communauté d'Agglomération, a favorisé un important programme de constructions universitaires.

Ainsi, une Faculté de Droit a été construite avenue du Général de Gaulle, et une opération d'envergure (la Nouvelle ZAC du Mail des Mèches) a permis d'accueillir sur une emprise de 2,5 ha, les équipements suivants :

- une faculté de sciences économiques et une bibliothèque juridico-économique (9.232 m<sup>2</sup>HON),
- un institut de gestion (3.142 m<sup>2</sup>HON),

- l'institut d'urbanisme de Paris (1.887 m<sup>2</sup> HON),

L'ensemble de ces équipements nouveaux accueille environ 6.000 étudiants.  
Une résidence universitaire de 93 chambres complète également ce programme.  
Enfin une maison des langues est en construction sur ce site.

La ZAC de la pointe du lac accueille également aujourd'hui une résidence universitaire de 133 chambres ainsi qu'une unité d'enseignement STAPS.



## 1.2. EQUIPEMENTS SPORTIFS (CF. LISTE EN ANNEXE)

Les équipements sportifs sont nombreux à Créteil, avec notamment de grands équipements :

- Le Parc des Sports qui occupe 15 ha et regroupe terrains de tennis, stade, plateau d'évolution...
- La Base de Loisirs d'environ 18 ha qui propose des activités diverses, nautiques notamment.
- Le Palais des sports (5.560m<sup>2</sup>)
- Le Centre M.T. Eyquem (10.000 m<sup>2</sup>)
- Le gymnase multidisciplinaire Nelson Paillou (2000m<sup>2</sup>) avec plateau d'évolution et un bâtiment universitaire STAPS comme indiqué ci avant.

Egalement répartis sur la commune, des équipements de quartiers : 15 gymnases, 3 piscines, des tennis et terrains de Tir à l'arc (voir liste en annexe).

QUARTIER TYPE EQUIPT	CENTRE ANCIEN	MONT-MESLY	NOUVEAU CRETEIL I	NOUVEAU CRETEIL II
Gymnases - Plateaux évolution - stabilisé	1	7	2	1
Gymnases - salles de sport	3	-	1 palais des sports 1 centre (Eyquem)	1
Stades	2	1	1 PIS	1 PMS
Piscines	2	-	1	1
Tennis	1	1	1	1

Source : Services Municipaux 2010

PIS : Parc Interdépartemental des Sports



### 1.3. EQUIPEMENTS SOCIOCULTURELS (CF. LISTE EN ANNEXE)

La ville accueille la "Maison des Arts et de la Culture A. Malraux", construite en 1975 qui comprend une salle de 1.000 places, lieu de nombreuses manifestations culturelles (théâtre, concerts, festivals...).

L'Ecole Nationale de Musique, de Danse et d'Art Dramatique (ENMDAD) Marcel DADI a été édi-  
fiée au carrefour des Mèches (RD.86/ rue Maurice Deménitroux).

Le Centre Socioculturel **Madeleine Rebérioux** , avenue François MITTERRAND, a été achevé en 2006.

Sur l'ensemble du territoire communal, sont répartis des bibliothèques, ludothèques, MJC, ciné-  
mas qui proposent des activités diverses et pour tous les âges (voir liste en annexe).

TYPE EQUIPT	QUARTIER	CENTRE ANCIEN	MONT-MESLY	NOUVEAU CRETEIL I *	NOUVEAU CRETEIL II *
Bibliothèque		2	3	2	
Ludothèque - discothèque				1	
<b>Centre social -MJC - Maison pour tous</b>		2	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>1</b>
Centre de loisirs pour la jeunesse		3	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>4</b>
Club du 3ème age		3	1	1	
Cinéma			1	2	
Conservatoire de Musique				1	
<b>Point Information Jeunesse</b>		<b>1</b>			

Source : *Services Municipaux 2010.*



\* Liste des équipements en annexe.

#### 1.4. EQUIPEMENTS SANITAIRES ET SOCIAUX (CF. LISTE EN ANNEXE)

QUARTIER TYPE EQUIPT	CENTRE ANCIEN	MONT- MESLY	NOUVEAU CRETEIL I *	NOUVEAU CRETEIL II *
Hôpitaux	centre Hospitalier Intercommunal Hôpital Chenevier		CHU Mondor Hôpital de jour	-
CPMI	<b>2</b>	2	1	
DIVERS	Dispens. OPHS Centre transfus. Sanguine		Centre de trans- fusion sanguine	
RPA	<b>3</b>	<b>2</b>	1	
Foyer travailleurs		1	2	

**Service de soins** 1

**Infirmiers à domicile**

**Maison de retraite**

**(EPHAD)**

1

Source : Services Municipaux 2010



#### 1.5. EQUIPEMENTS LIES A LA PETITE ENFANCE (CF. LISTE EN ANNEXE)

Plusieurs types de crèches sont proposés à la population pour mieux répondre aux aspirations des familles : 20 crèches avec une capacité d'accueil totale d'environ 1.090 lits.

Type de Crèches	CENTRE ANCIEN		MONT-MESLY		NOUVEAU CRETEIL I		NOUVEAU CRETEIL II	
	Nbre	capacité totale	Nbre	capacité totale	Nbre	capacité totale	Nbre	capacité totale
collective départ.	1	60	3	170			1	80
collective municipale	-	-	-	-	3	220	1	80
mini crèche familiale	2	27	1	12	1	12	1	12
parentale	-	-	1	15	-	-	1	12
associative	1	15	1	14	-	-	-	-
d'administration	1	120	-	-	2	320	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>	<b>222</b>	<b>6</b>	<b>211</b>	<b>6</b>	<b>552</b>	<b>3</b>	<b>104</b>

Source : Services Municipaux 2010

## 1.6. EQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS (CF. LISTE EN ANNEXE)

De par son statut de ville Préfecture, Créteil accueille de nombreuses administrations. Celles-ci sont installées principalement aux quartiers de l'Echat, de la Brèche et du Centre Ville.



## 1.7. EQUIPEMENT POUR L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

Une aire pour l'accueil d'une vingtaine de familles semi-sédentaires était aménagée sur le site non urbanisé au Sud du Lac.

Une nouvelle aire d'accueil des Gens du Voyage prévue dans le cadre du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage a été aménagée sur un terrain riverain de la RD.86 et de la A.86.

Par ailleurs, le Plan Local d'Urbanisme a prévu un autre emplacement réservé à cet effet, en bordure de la RN.6, sur un terrain appartenant à l'Etat.

## 2. **DIAGNOSTIC ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION EN MATIERE D'EQUIPEMENT**

---

Globalement, la commune possède aujourd'hui un niveau d'équipements locaux satisfaisant dans de nombreux domaines, équipements bien répartis sur le territoire communal, et permettant de répondre aux besoins de la population.

Par ailleurs du fait de son statut de ville Préfecture, Créteil dispose d'équipements importants dont le rayonnement se situe au niveau régional (Palais de Justice, Université, CHU Mondor, Centre Commercial Régional...).

**Dans le Centre Ancien et le Mont Mesly**, une politique d'acquisition foncière pour la réalisation d'équipements a été menée de façon continue et la municipalité a poursuivi le développement et l'entretien de ces équipements, selon les besoins des habitants .Ainsi le projet de réaliser une Médiathèque place de l'abbaye s'inscrit elle dans le projet de rénovation urbaine du quartier.

**Lors de la réalisation du Nouveau Créteil 1ère tranche**, un des objectifs principaux a été de mener simultanément la construction des logements et des équipements de proximité, mais également de grands équipements (Palais de Justice, Université...).

Le niveau d'équipement y est donc globalement satisfaisant et bien adapté aux besoins de la population.

En ce qui concerne l'université Paris-Est-Créteil la construction récente d'une Maison des Langues a permis l'achèvement du développement du pôle universitaire de la Nouvelle ZAC du Mail des Mèches.

L'urbanisation du secteur Sud, qui se poursuit actuellement, intègre également les équipements nécessaires aux besoins des nouvelles populations (scolaires/ sportifs/ socioculturels/ petite enfance).

Ainsi la construction d'un centre socioculturel dans le quartier de la Source, au bas du quartier d'habitation des Sarrazins est venue compléter les équipements dans ce secteur. Par ailleurs, une nouvelle crèche et un groupe scolaire maternelle et élémentaire ont été réalisés dans le quartier de la Pointe du Lac.

Dans le domaine scolaire, on peut considérer que les équipements répondent correctement aux besoins de la population, malgré quelques problèmes spécifiques dans certains établissements.

C'est ainsi que l'école élémentaire du Jeu de Paume, qui s'appelle aujourd'hui l'école Léo Orville, a été aménagée dans un bâtiment mitoyen qui, à cette occasion a été complètement rénové.

Cependant, d'une façon générale, on assiste à une baisse progressive des effectifs dans les écoles (école maternelle J. Prévert désaffectée, fermeture des maternelles de la Brèche et Laplace), sauf dans les nouveaux quartiers où l'arrivée de nombreux ménages avec de jeunes enfants entraîne une utilisation maximale des équipements.

La construction d'un nouveau collège ou d'un nouveau lycée ne sera pas nécessaire.

Dans le domaine culturel, il convient que puisse être prise en compte dans la cité la diversité des pratiques religieuses qui représente la meilleure garantie contre toutes les dérives communautaristes. A ce titre, Créteil accueille des lieux permettant la pratique ouverte des grandes religions qui caractérisent notre diversité culturelle (église évangélique, mosquée...).

Par ailleurs, certains équipements existants nécessitent des réaménagements importants, ou une évolution de leur capacité.

Ainsi, ont été réalisées les réhabilitations du parking silo du quartier de la Brèche situé en cœur de ville et qui dessert des grands équipements : Préfecture, Hôtel du Département, DDE, Archives, Maison des Associations et du centre commercial de l'Echat.

En ce qui concerne le secteur sportif, de nouveaux équipements ont été réalisés ou sont projetés pour répondre au développement des activités sportives : il s'agit d'un centre universitaire d'enseignement des Sciences et Techniques des Activités Sportives (STAPS) dans la nouvelle ZAC de la Pointe du Lac et, d'autre part, de l'extension du Parc des Sports au sein duquel la communauté d'Agglomération Plaine Centrale du Val de Marne réalisera la construction d'un pôle vestiaires et de tribunes.

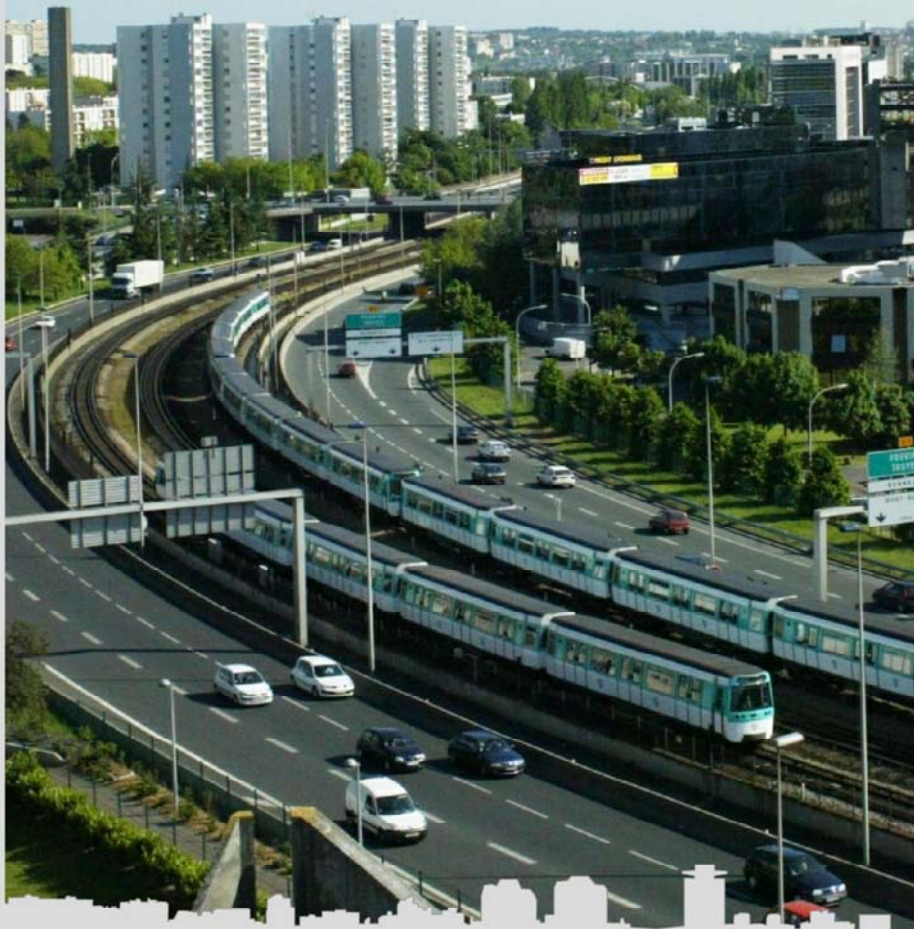
Doit également être engagée la construction d'un bâtiment de vestiaires au stade Desmont pour permettre un meilleur accueil des sportifs et de certaines compétitions.

Dans le domaine culturel, une grande médiathèque place de l'abbaye dans le Mont-Mesly viendra renforcer et restructurer l'offre d'accès aux livres et aux nouveaux médias.



# CHAPITRE V

## TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS



*DIRECTION GENERALE DE L'URBANISME ET DU DEVELOPPEMENT*

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

## 1. CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

### 1.1. LE RESEAU ROUTIER

Le réseau routier est très développé et comprend : l'autoroute A86, les nationales RN6/ RN 406/, les départementales RD19/ RD86 / RD1/RD2/RD60/RD30-RD60.



L'autoroute A 86 Cette voie traverse Créteil du Nord au Sud-Ouest en desservant les zones industrielles et le carrefour Pompadour. Elle rejoint les autoroutes A4 au Nord et A6 par l'Ouest.

La RN6 / La RD6 Située à l'Ouest de la commune, menant au Carrefour Pompadour, elle relie Créteil à Paris et se poursuit vers Melun Sénart.

La RD102 (ex RD2) Une voie départementale récente relie la déviation de la RD60 du « Carrefour des Nomades » à la RD1, par le carrefour C6. Cette route est destinée à devenir communale ultérieurement, une voirie de contournement du parc des sports, de nature départementale, étant prévue dans le cadre du prolongement de la ligne de métro<sup>8</sup>. Cette opération implique par ailleurs d'envisager également le classement dans le domaine routier départemental de la section de la rue de la Saussaie du Ban longeant les futures voies du métro.

La RD 86 Tronçon de grande ceinture de Paris, de St Maur à Choisy, elle traverse la commune d'Est en Ouest et dessert le Centre Ancien et le Nouveau Créteil I. Depuis septembre 1993, le Trans Val de Marne : bus en site propre, emprunte son parcours, ce qui affirme, pour certaines séquences, son caractère de boulevard urbain.

La RD 19 Voie d'accès au Nord de Créteil depuis la A86. Elle dessert le quartier de l'Echat, et constitue également la voie principale de distribution du Centre Ancien. Elle conduit ensuite à Bonneuil sur Marne.

La RD1 Reliée au Nord à la A86, elle constitue l'artère de distribution principale de la ville. Elle sépare le Centre Ancien du Nouveau Créteil, et rejoint la RD30-RD60, conduisant vers Bonneuil.

La RN 406 /la RD 60 / (ex RD 60 déviée) La RD60 a été déviée plus au Sud sur Valenton et rejoint la A86 et la RD19. Cette déviation a permis de réduire le trafic sur la RD1. L'ancien tronçon de la RD60 entre la Base de Loisirs et la RD1 est destiné à être déclassé et à devenir une emprise communale.

## 1.2. LES TRANSPORTS EN COMMUN

La commune dispose d'une ligne de métro et de nombreuses lignes de bus qui assurent une bonne desserte des quartiers et permettent des liaisons aisées avec les communes voisines.

Métro Ville Préfecture, Créteil bénéficie d'une ligne de métro (n<sup>8</sup>) avec 3 stations sur la commune : Echat, Université, Préfecture (Hôtel de Ville).

TVM Première phase d'un projet plus vaste ("rocade sud"), le Trans Val de Marne a été prolongé et relie maintenant le carrefour de la Croix de Berny à Antony à la gare RER de St Maur, en passant par Thiais, Choisy le Roi et Créteil. Implantée sur la RN 186, cette ligne de bus en "site propre", répond à l'objectif de restructuration de la banlieue.

7 stations sont implantées sur Créteil (Pont de Créteil, Hôpital Intercommunal, Eglise, Université, Haye aux Moines, Préfecture, Lycée du lac, Carrefour Pompadour) ; 3 interconnexions sont réalisées : avec la ligne de métro n<sup>8</sup> à la station Université, avec le RER A à Saint Maur, avec le RER C à Choisy le Roi ;

Ligne RER A de Paris Gare de Lyon vers Boissy St Léger, elle dessert la gare St Maur-Créteil à l'Est. Une liaison bus (TVM) est organisée en direction de Créteil.

Ligne RER D gare "Vert de Maisons" située en rive Ouest de Créteil sur Maisons-Alfort.

Lignes TGV L'interconnexion des lignes TGV a fait l'objet d'une branche Ouest qui franchit la RN6 en partie Sud du Carrefour Pompadour.

Lignes de bus 104 - Maisons-Alfort "Ecole Vétérinaire" (métro L.8) - Bonneuil-sur-Marne "Place des Libertés".  
 107 - Maisons-Alfort "Ecole Vétérinaire" (métro L.8) - St-Maur-des-Fossés "La Pie".  
 117 - St-Maur-des-Fossés "Champigny-Saint-Maur" (RER A) -Créteil "Préfecture".  
 172 - Bourg-la-Reine" (RER B) - Créteil "L'Echat-Parking" (métro L.8).  
 181 - Maisons-Alfort "Ecole Vétérinaire" (métro L.8) - Créteil "La Gaité-RN 19".  
 217 - Alfortville "Mairie" - Créteil "Hôtel de Ville".  
 281 - Joinville-le-Pont (RER A) - Créteil "La Source" ou "Europarc".  
 308 - Créteil "Préfecture du Val-de-Marne" - "Gare (SNCF) de Villiers-sur-Marne".  
 317 - Créteil "Hôtel de Ville" - Nogent-sur-Marne " Gare (SNCF) de Nogent-le-Perreux".  
 393 - Villejuif "Louis Aragon" (métro L.7) - "Sucy-Bonneuil" (RER A) ou Choisy-le-Roi "Carrefour Pompadour".

De plus, il y a lieu de noter la présence, sur le territoire de la commune, du centre bus "Créteil" situé à l'angle de la Route de la Pompadour et de l'avenue du Maréchal Foch.

De grands projets ont été prévus dans le cadre du Contrat de Plan Etat-Région 2000-2006 dans le domaine des transports en commun et sont aujourd'hui en cours de réalisation :

- le prolongement de la ligne de métro n°8 Balard-Créteil en direction des quartiers Sud, jusqu'au futur carrefour C6 (RD1/RD30-60).
- La réalisation d'un bus en site propre, Pompadour / Sucy-Bonneuil / Thiais, en passant au sud de Créteil qui reliera la gare de RER A à Sucy, la ligne de métro n°8 prolongée et la nouvelle gare de RER D à hauteur du carrefour Pompadour Le prolongement de la ligne de métro coupera la circulation entre la RD60 et la RD1, engendrant la réalisation d'une nouvelle voirie de contournement.
- Le programme de requalification de la RN6, qui prévoit l'insertion d'un site propre bus bidirectionnel le long de cet axe à proximité du carrefour Pompadour.



### 1.3. CIRCULATIONS DOUCES (PIETONS – VELOS)

La ville de Créteil, dans le cadre du Plan Municipal d'Environnement, puis de la Charte pour l'Environnement qu'elle a mis en place, avait prévu dans son programme d'actions le développement d'un réseau vélo et la poursuite de l'amélioration des cheminements piétons, notamment des circulations handicapés, Créteil étant une ville pilote dans ce dernier domaine.

La mise en place d'un réseau vélo d'environ 11 kms s'est appuyée sur l'établissement d'un schéma directeur vélos et sur l'étude de continuités de circulations douces. Il est accompagné de la création de parkings à vélos installés à proximité des équipements publics, des centres commerciaux de proximité, 324 places de stationnements pour les vélos sont aujourd'hui disponibles.

Depuis la Communauté d'Agglomération de la Plaine Centrale du Val de Marne a poursuivi ce développement et a élaboré un schéma directeur des pistes cyclables sur périmètre communautaire. Le projet, qui s'inscrit lui-même dans le cadre du Schéma Directeur d'Itinéraires Cyclables (SDIC) du Val de Marne, fait l'objet d'une proposition de contrat triennal à passer avec la Région Ile de France.

Ces actions dont l'intérêt local est d'améliorer la qualité des déplacements, la convivialité, le cadre de vie, permettent d'offrir également une complémentarité avec les transports en commun. Elles s'inscrivent plus généralement dans les objectifs du Plan des Déplacements Urbains d'Ile de France qui visent à réduire la pollution atmosphérique et à favoriser un usage rationnel de l'énergie.

Par ailleurs, en parallèle du TCSP Pompadour-Sucy, du prolongement de la RD2 (rue de la Sausaie du Ban) et de la requalification de la RN6, des itinéraires cyclables ont été ou sont en train d'être aménagés.

Les cheminements piétons dans les quartiers ont bénéficiés également d'actions d'amélioration et de développement, à l'instar du cheminement piéton réalisé entre la rue de Mesly et la rue Déménitroux, le long de l'hôpital Chenevier, de la réfection de la dalle de l'Hôtel de Ville ou de la requalification de la promenade en bois au bord du lac, au niveau de la Préfecture du Val-de-Marne et de l'aménagement de la rue du Général Leclerc entre la rue Monfray et la rue Pierre Brossolette qui a permis de redonner aux piétons des cheminements sûrs et agréables le long des façades commerciales.

Ainsi dès sa conception, la ZAC de la Pointe du Lac a intégré des cheminements piétons de qualité tant au cœur du quartier que pour rejoindre les promenades du bord du lac ainsi qu'un réseau maillé d'itinéraires cyclables.

Afin de compléter son offre de modes de déplacements doux, la Ville propose depuis Avril 2010 des vélos en libre service « Cristolib ». 130 vélos sont disponibles sur 10 stations dans la ville : « Hôpital Henri Mondor, Université – mail des Mèches, avenue de la Brèche, rond-point de l'Hôtel de Ville, Pointe du lac, Hôpital Intercommunal, rue du Général Leclerc – centre ancien, rue du Général Leclerc – rue du Barrage, avenue du Docteur Paul Casalis, Europarc ».



## 2. **DIAGNOSTIC ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION**

---

Plusieurs projets de voiries départementales sont actuellement à l'étude, on peut notamment citer :

- Une nouvelle liaison urbaine entre la R.N. 6 et la commune d'ALfortville dans le cadre d'une démarche intercommunale, destinée à favoriser la liaison entre ces deux communes. Ce projet s'inscrit dans le programme de développement de l'opération d'intérêt national ORLY-RUNGIS-SEINE AMONT.

Des grands projets sont également prévus dans le cadre du Contrat de Plan Etat-Région 2000-2006 dans le domaine des transports en commun et de la requalification du réseau routier avec :

- le transfert de la gare S.N.C.F. "Villeneuve-Prairie" à hauteur du carrefour pompadour avec l'aménagement d'un pôle intermodal (liaisons TVM/ TCSP/ Gare RER);
- **l'Est TVM**

Il est envisagé de scinder la ligne de TVM et proposé une ligne de bus qui permettra d'améliorer les liaisons de Créteil vers l'est du département du Val de Marne, en direction de Noisy le Grand et de Val de Fontenay. Sur Créteil, cette nouvelle ligne de transport desservirait les secteurs de la Préfecture et de l'Hôtel de Ville et traverserait le quartier du Mont Mesly.

Par ailleurs est prévue dans le cadre du projet « Mobilien », la modification du tracé de la ligne de bus n° 172 qui sera prolongée jusqu'à l'entrée de l'hôpital Chenevier (terminus et retournement) permettant ainsi un maillage avec le Trans Val de Marne et des aménagements permettant d'améliorer la qualité de service de la ligne de bus 308.

En ce qui concerne le développement du réseau vélos, l'objectif est d'assurer la cohérence entre les différents schémas élaborés par les communes, le Département ou la Région Ile-de-France.

Sur Créteil, la proposition concerne la liaison entre le centre ancien et le cœur de la Ville Nouvelle, le prolongement du Mail des Mèches jusqu'à la RN6 et la liaison entre la rue du Port et les Iles de la Marne en continuité avec la piste cyclable aménagée le long de la RD 40 (Quai du Halage).

L'effort serait également poursuivi en matière de stationnement des vélos, et de rénovation de la signalisation et de la signalétique.

### Le Grand Huit

Dans le cadre des études sur le devenir de la métropole parisienne, l'Etat, la Région et le Conseil Général du Val de Marne ont respectivement proposé des tracés pour un métro souterrain autour de Paris qui permettrait de desservir correctement les grands pôles de développement et d'excellence de la métropole et de mailler les grandes infrastructures existantes de transports en commun. La finalisation des études et de la concertation sur ce très grand et très important projet est attendue pour connaître les tracés et les stations retenus.

La ville de Créteil défend l'intérêt d'une station à Créteil-L'Echat qui permettrait un maillage efficace avec la ligne 8 du métro, assurerait la mise en liaison du pôle hospitalier MONDOR avec les grands équipements et pôles hospitaliers du sud parisien, ainsi que la mise en liaison de l'université Paris-Est-Créteil avec le pôle scientifique de la cité Descartes à Marne la Vallée.

Enfin cette gare renforcerait d'une façon générale l'accès au grand pôle urbain que constitue désormais Créteil tant en terme d'emploi que d'habitat et d'équipements publics d'intérêt régional et départemental.

# CHAPITRE VI

## RESEAUX



*DIRECTION GENERALE DE L'URBANISME ET DU DEVELOPPEMENT*

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

# 1. CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

## 1.1. ASSAINISSEMENT

La Commune de Créteil est intégrée dans la zone de collecte des eaux usées du SIAAP (Syndicat Interdépartemental d'Assainissement de l'Agglomération Parisienne) et plus particulièrement celle de l'usine d'épuration « Seine Amont » située à Valenton puisque l'ensemble des eaux usées y sont traitées, le raccordement vers la station d'épuration « Seine Aval » d'Achères étant toujours possible en fonction des contraintes de gestion.

Les réseaux d'assainissement sont interdépartementaux (SIAAP), départementaux et communaux et majoritairement de type séparatif.

Le réseau communal de Créteil est relativement récent, la majorité des collecteurs datant des années 1980. Les réseaux situés à l'ouest de la RD 1 présentent une faible pente. Les réseaux situés au niveau du Mont-Mesly et plus généralement à l'est de la RD 1 ont une pente plus marquée. Plusieurs tronçons sont visitables, notamment une grande partie des ouvrages départementaux et certains collecteurs communaux d'eaux pluviales.

### a) Réseau d'eaux pluviales

La Commune de CRETEIL est située à la fois dans les bassins-versants de la Seine et de la Marne.

Les eaux pluviales de la partie Ouest trouvent leur exutoire en Seine par l'intermédiaire de deux ouvrages départementaux : l'ouvrage XV sous la R.D. 60 (et son extension du Ru de Gironde dite antenne Nord du Ru de Gironde), l'ouvrage du Mail des Mèches.

Les eaux pluviales de la partie Est sont acheminées en Marne ou dans le bras du Chapitre, soit par les collecteurs départementaux des R.N. 19 et 186, soit par des canalisations communales se rejetant dans ces rivières après traitement (chambres de dessablement).

### b) Réseau des eaux usées

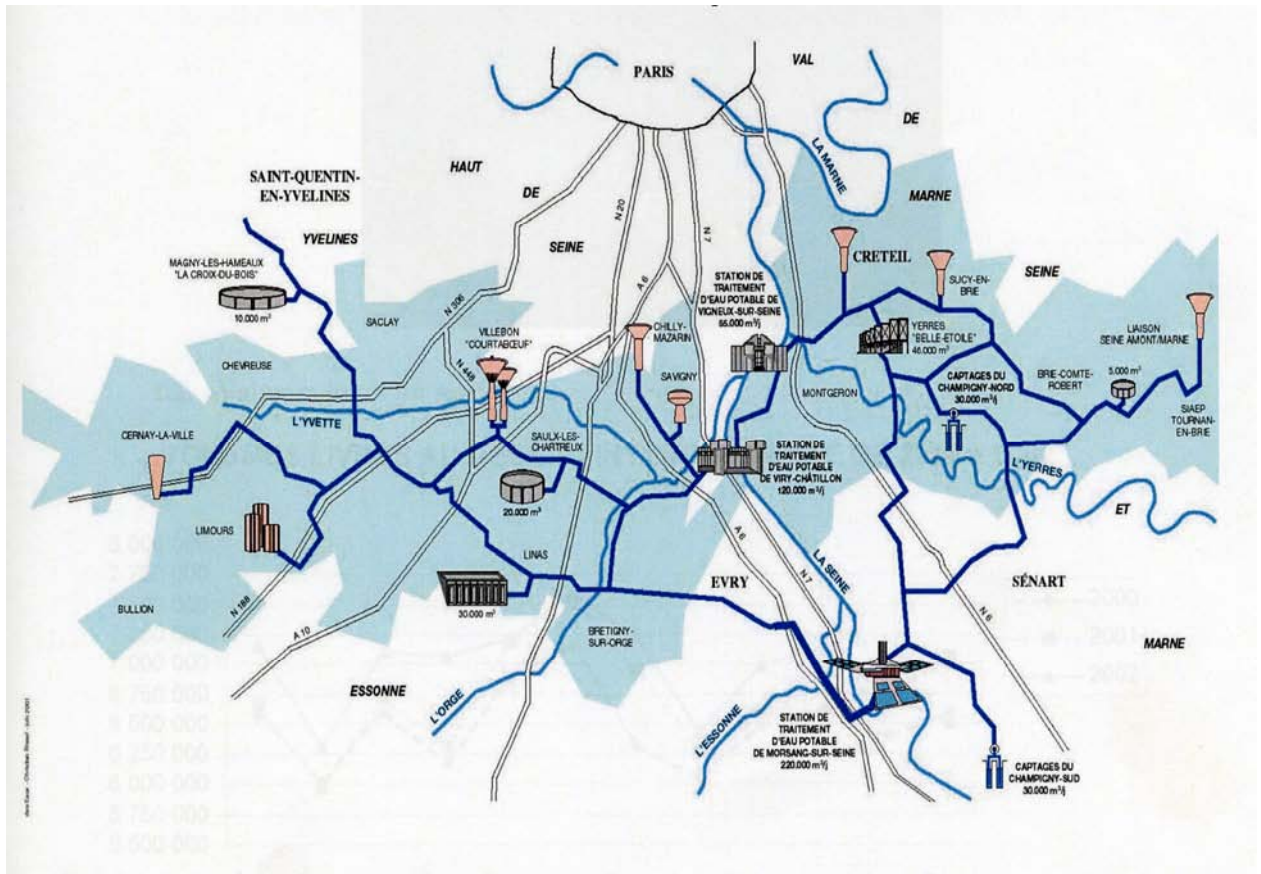
Les eaux usées de la commune rejoignent la station d'épuration Seine Amont à Valenton par l'intermédiaire de différents réseaux structurants :

- pour la partie Nord est de la commune : par deux ouvrages départementaux (l'ouvrage XIV en rive gauche de Marne dans sa partie aval entre le Pont de Créteil et Maisons-Alfort et le collecteur départemental de l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny) pour être acheminées vers l'usine Charenton où les eaux sont reprises vers le collecteur de liaison Cachan-Charenton puis le collecteur d'amenée à Valenton VL10.
- pour la partie Est de la commune (du RD1 aux bords de Marne) par l'ouvrage XIV situé sous la rive gauche de la Marne en amont du Pont de Créteil, par la station de pompage CHIC (SIAAP) située avenue de Verdun et par le réseau profond du SIAAP d'amenée à Valenton VL3a.
- pour la partie située à l'Ouest et au Nord du RD1 : par le collecteur départemental du Mail des Mèches avant d'être envoyées vers le réseau profond du SIAAP d'amenée à Valenton VL3a par l'intermédiaire du réseau de délestage VL3a bis.
- pour la partie de la commune située à l'Ouest de l'A86 ainsi que le quartier du Palais : par l'intermédiaire de la partie aval du collecteur du Mail des Mèches puis par l'ouvrage XIII unitaire appartenant au SIAAP situé sous la R.N. 6, relevées plus en aval par la station SIAAP des Clo-seaux vers Charenton, puis la liaison Cachan-Charenton et le collecteur d'amenée à Valenton VL10.

- o pour la partie Sud Est de la commune (Europarc, une partie du Quartier des Sarrazins) par le réseau départemental Chemin des Bassins puis le collecteur d'amenée à Valenton VL6.

## 1.2. ALIMENTATION EAU POTABLE

La ville de Créteil est raccordée au réseau interconnecté de la société « Eau du Sud Parisien », créée en janvier 1998 par Lyonnaise des Eaux France. Les Cristoliens sont principalement desservis à partir de l'usine de Vigneux-sur-Seine ainsi que par les usines de Morsang-sur-Seine, de Viry-Chatillon et celles captant les eaux de la nappe de calcaire de Champigny.



Chaque eau reçoit un traitement spécifique selon son origine. L'eau de Seine, notamment, subit un traitement complexe pour devenir une eau de qualité, claire et bactériologiquement pure. Les grandes étapes de traitement sont la décantation des particules en suspension, la filtration sur sable, l'élimination des microbes par ozonation, la filtration sur les charbons actifs puis la désinfection.

Par ailleurs, une ultra filtration est pratiquée à l'usine de Vigneux-sur-Seine. Cette technique permet, tout en respectant les mesures imposées par le plan Vigipirate Biotox, de diminuer la teneur en chlore nécessaire pour le transport de l'eau traitée.

Le transport de l'eau potable se fait par canalisations reliées entre elles exactement comme un réseau routier. Ces conduites forment un maillage dense, enrichi de multiples interconnexions pour assurer la continuité du service public entre les différents concessionnaires.

En 2008, 126,95 km de canalisations souterraines permettent de desservir au bout de la chaîne les 5 247 abonnés cristoliens.

## **2. DIAGNOSTIC ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION**

---

La ville de Créteil et le Conseil Général du Val-de-Marne ont réalisé une étude diagnostic des réseaux d'assainissement communaux et départementaux de la commune qui débouche sur un programme pluriannuel de modernisation et d'amélioration des réseaux publics (présenté en annexe au présent P.L.U.).

### **Réseaux projetés**

Les réseaux à créer tendront à assurer la desserte en eaux pluviales et en eaux usées des voies qui ne sont pas encore équipées d'un double réseau et permettront ainsi d'achever la mise en séparatif des secteurs encore assainis en unitaire. Ce programme sur les réseaux publics devra être poursuivi sur domaine privé par la mise en conformité des branchements.

La Commune poursuit la réalisation simultanée des constructions et de tous les réseaux indispensables dans les nouveaux secteurs. Les voies nouvellement créées seront équipées d'un réseau d'assainissement de type séparatif.

Aujourd'hui, les nouvelles directives réglementaires en la matière prévoient que les eaux pluviales soient le plus possible retenues et traitées en amont, pour éviter les phénomènes de surcharge des réseaux et d'inondation et limiter l'impact des rejets par temps de pluie. L'imperméabilisation des sols devra donc être limitée ou compensée, en privilégiant les mesures alternatives permettant la non imperméabilisation des sols, le stockage des eaux pluviales, leur infiltration ou leur recyclage : bassins de rétention, puisard, toitures végétalisées...

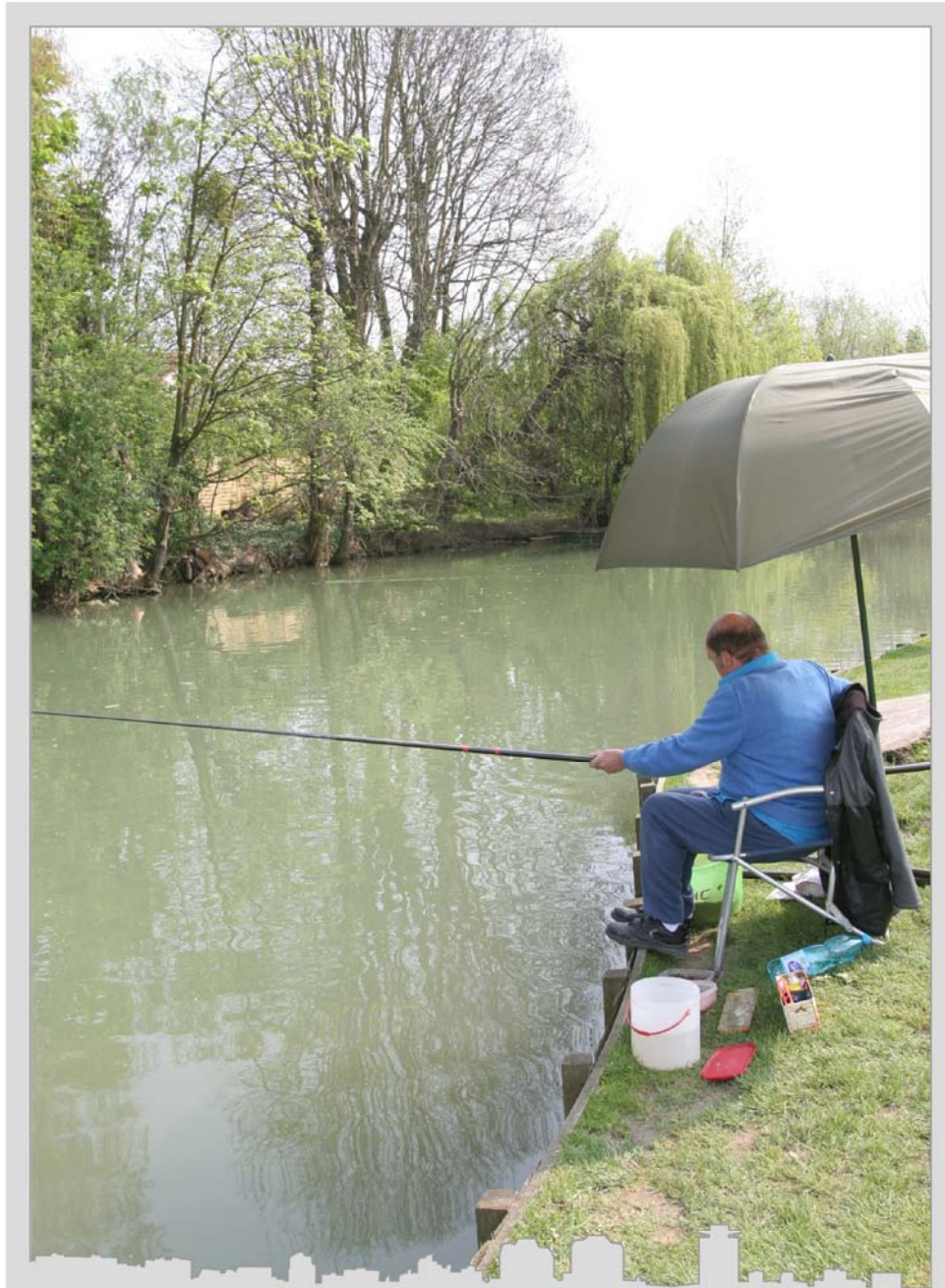
### **Eau potable**

La ville et la Lyonnaise des Eaux ont signé en 2007 un nouveau contrat de délégation pour un service de qualité performant, innovant et de proximité.

Au titre du développement durable, ce contrat prévoit un certain nombre d'actions :

- la suppression de tous les branchements en plomb d'ici 2013,
- la mise en œuvre de mesures de rendement et de surveillance permettant de localiser plus rapidement les fuites d'eau avec l'installation de débitmètres et de compteurs sur tout le territoire communal,
- l'augmentation du programme de remplacement des canalisations (1200 ml de canalisations renouvelés par an).

## ***B – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT***



***DIRECTION GENERALE DE L'URBANISME ET DU DEVELOPPEMENT***

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

## 1. GEOGRAPHIE PHYSIQUE

Le territoire de Créteil est situé dans la plaine d'origine alluviale formée par les déplacements successifs de la Seine et de la Marne.

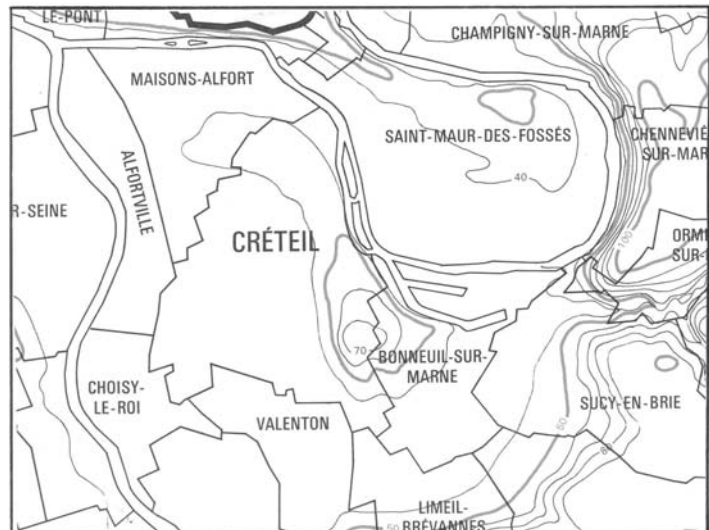
La ligne de crête est à 70m d'altitude et correspond au Mont-Mesly, situé au Sud, qui est un vestige de l'érosion des terrains tertiaires. La pente moyenne est de 2 à 7% vers l'Ouest.

La terrasse, composée d'alluvions anciennes, est située au bord de la Marne à une altitude de 50m.

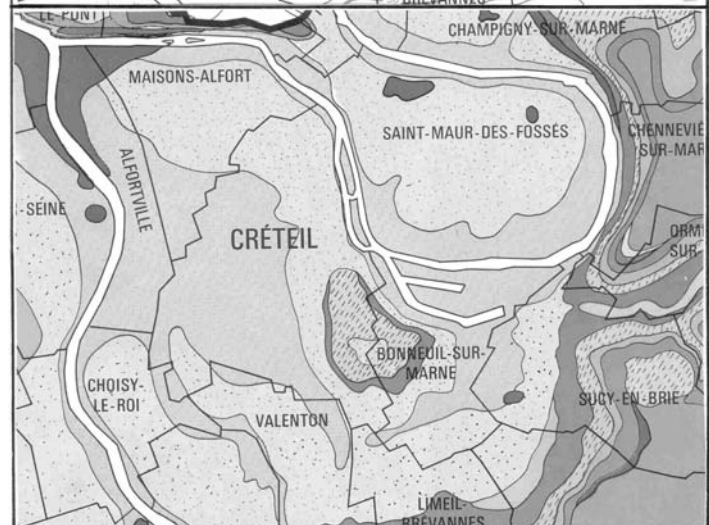
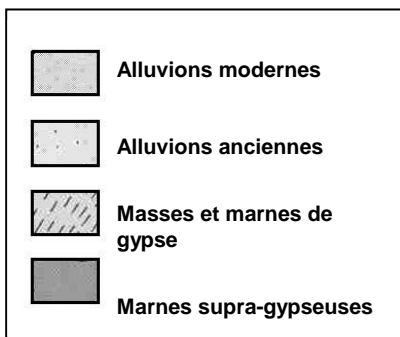
La partie Ouest est une plaine alluviale composée d'alluvions modernes, d'une altitude de 35m.

La nature du sol a été un élément déterminant dans l'urbanisation de la ville de Créteil. En effet, si les zones proches de la ligne de crête ont été aisément constructibles, les rives de la Marne, alluvionnaires et inondables, n'ont pas permis un développement dense (zones pavillonnaires). Quant à la plaine Ouest, longtemps à vocation agricole, elle n'a été urbanisée qu'à partir de 1965, après avoir subi une exploitation intensive de ses sablières.

CARTE TOPOGRAPHIQUE



CARTE GEOLOGIQUE



Source : Atlas du Val de Marne - 1973

## 2. IDENTITE PAYSAGERE

Les espaces verts sont très présents à Créteil et font l'objet d'une attention particulière car ils sont ressentis comme un atout majeur marquant l'identité de la ville. Ils prennent des aspects très variés selon les tissus urbains et confèrent une qualité de vie et d'environnement particulièrement appréciables grâce aux nombreux parcs urbains, plantations d'alignements et espaces paysagers.

En chiffres ils représentent

182	ha d'espaces verts,
21288	arbres (1 pour 4 habitants)
Dont 10801	arbres d'alignement
20	m <sup>2</sup> d'espaces verts publics/ habitant

### 2.1 LES PARCS URBAINS

La ville de Créteil dispose de nombreux parcs urbains bien répartis sur le territoire communal.

<u>Les principaux sont :</u>	Centre Ancien :	Le parc Dupeyroux (env. 4 ha) Le parc des Bordières
	Nouveau Créteil I :	La base de loisirs (18 ha) Le parc départemental (11 ha) Le parc de la Préfecture (6 ha) Le parc de la Brèche (3 ha)
	Nouveau Créteil II :	Le parc des Coteaux du sud Le parc des Coteaux des Sarrazins.

### 2.2 LES BORDS DE MARNE

Située à l'Est de la commune, la Marne détermine la limite communale avec St Maur des Fossés. Sur le territoire de Créteil, elle se divise en trois bras, dont le plus important est le bras du Chapitre, et forme ainsi 4 îles :

Au nord : L'île Brise-Pain et l'île de la Guyère

Au Sud : L'île des Ravageurs et l'île Sainte Catherine

#### 2.2.1. Accessibilité et circulation

- **accessibilité du site** :  
L'accès voiture se fait principalement au Nord depuis la RD 186 par l'allée centrale qui dessert également les équipements sportifs (stade, piscine) et à l'Est par la rue du Moulin Berson.

Entre ces deux accès, plusieurs voies arrivent en cul de sac ou n'assurent qu'une fonction de desserte des riverains.

D'une façon générale, la circulation voiture à l'intérieur des îles est difficile et privilégie le piéton. La liaison du Nord au Sud n'est possible que pour les pompiers. L'accès piéton ne présente pas de problème particulier.

- **Accessibilité à l'eau**

Seul le Bras de la Guyère ne présente pas de berge accessible au public. Certains espaces sont uniquement réservés aux piétons : le chemin du Halage (partie Nord du Bras du Chapitre) et l'île des Ravageurs.

### **2.2.2. Espace végétal et perception du site**

Le végétal est le second point fort : végétation et eau sont les deux éléments qui donnent tout son caractère au site.

Le cadre végétal est très important. Les îles et Bords de Marne sont perçus comme un site vert (principalement le cadre végétal du Bras du Chapitre).



Trois types d'espaces constituent le paysage végétal :

- ◆ Les plantations "sauvages", qui se sont développées sur berges et sur les terrains peu ou pas occupés, constituées de végétaux indigènes aimant les terrains humides (saules, peupliers, frênes, érables, robiniers, aulnes, platanes...) et en bosquets ou étalées le long des berges ;
- ◆ Les plantations des espaces publics, plantations d'alignement ou d'accompagnement (platanes, tilleuls, peupliers,...) La présence de jardins familiaux situés le long du chemin du Halage est à noter.
- ◆ Les plantations des espaces privés qui représentent une végétation importante.

Le cadre végétal du site offre un aspect général très spontané qui lui donne un caractère "sauvage" et rural.

### **2.2.3. Faune**

En ce qui concerne les poissons, le sandre et le gardon sont actuellement dominants. On note cependant le développement du poisson chat qui trouve dans la vase des bras un milieu favorable à sa prolifération. Les pêcheurs redoutent cette espèce qui détruit la fraie.

<sup>2</sup> Source : Plan municipal d'environnement de Créteil – janvier 1994

#### **2.2.4. La qualité de l'eau**

Celle-ci conditionne bien évidemment la nature et la diversité de la faune aquatique, voire de l'environnement naturel dans son ensemble.

Si l'objectif "Marne Pollution Zéro du Syndicat Mixte MARNE VIVE et son corollaire visant à rendre la Marne baignable ne s'inscrivent pas encore dans une perspective immédiate, la qualité des eaux de la Marne s'est sensiblement améliorée depuis 1970, date à laquelle la baignade est devenue interdite en Marne dans le Département du Val de Marne :

- ◆ Les pollutions industrielles sont en majorité maîtrisées ;
- ◆ Les rejets d'égouts sont de mieux en mieux identifiés et progressivement réduits ;
- ◆ Depuis quelques années, certains paramètres de qualité s'améliorent ; DBO5, phosphore, pH, nitrites, azote ammoniacal.
- ◆ Enfin les pollutions accidentelles diminuent.

#### **2.2.5. Protection et mise en valeur du site**

L'aménagement des berges des Bras du Chapitre, amorcé en 1990, est achevé aujourd'hui.

Il a eu pour double objet de mettre ces berges en valeur au profit du public et de les protéger en les stabilisant au moyen d'une végétation appropriée et d'ouvrages soigneusement intégrés au site.



Sur le plan juridique, la prise en compte de ces secteurs dans le PLU de Créteil se fait par le classement de l'île de la Guyère, d'une partie de l'île Sainte Catherine et de la pointe de l'île Brise-Pain en zone naturelle "N", du fait de la qualité du site et du paysage.

Entre la rue de la Prairie et le Bras du Chapitre, un secteur de jardins familiaux est quant à lui classé en zone agricole "A".

L'île Sainte Catherine est par ailleurs classée en zone pavillonnaire UE avec une volonté de maîtriser l'urbanisation de ce secteur qui s'exprime désormais non plus à travers le Coefficient d'Occupation des Sols, mais par une modulation des Coefficients d'Emprise au Sol, garantissant mieux que le COS la modération des volumes bâtis et, par là même, la préservation du caractère naturel de la zone.

Par ailleurs, plusieurs espaces sont définis en "Espaces Boisés Classés" pour assurer une protection très forte de leur qualité notamment : parc Dupeyroux pour partie, square Jullien, terrains vers l'avenue de Ceinture, Ile des Ravageurs.

Enfin, depuis 1982, l'ensemble formé par le Bras du Chapitre et ses abords est inscrit sur l'inventaire des sites pittoresques du département, avec notamment pour conséquence de soumettre à l'accord préalable de l'architecte des Bâtiments de France l'ensemble des autorisations d'occupation des sols dans ce secteur.

## 2.3 LE LAC ET SA BASE DE LOISIRS AVEC LE PARC DEPARTEMENTAL

Situé en partie sud de la commune, ce lac artificiel a été aménagé en 1978, et occupe environ 35 hectares.

Il est bordé au Nord et à l'Est par les quartiers résidentiels, et au Sud par des terrains non encore aménagés.

Ce lac est associé à une base de loisirs qui s'étend sur 18 ha à l'Ouest, et qui propose des activités nautiques (planche à voile, voile), mais aussi piscine à vague, maison de la nature....

Un parc départemental de 11,5 ha prolonge la base de loisirs au Sud, alors qu'au Nord le Lycée Léon Blum occupe 4 ha et un hôtel 2ha.

Ce site est accessible par la RD 186 au Nord et à l'Ouest, et par l'ancienne RD 60 au Sud-Est.



Les bords du Lac sont aménagés afin de permettre d'en faire le tour à pied. Cette promenade comporte 4 points forts et est un lieu très fréquenté le week-end et en été.

- Le long du Parc de la Préfecture, avec une promenade en bois et divers espaces de repos.
- Le Quartier du Port, avec l'esplanade des Abymes traitée en place d'eau, qui comporte des terrasses plantées et gradins et qui est animée par des commerces et ateliers d'artistes.
- Le quartier de la Source avec la Place d'eau, ses fontaines et jets d'eau, est le point de départ d'un canal situé 6m plus haut, dont la vaste perspective relie ce nouveau quartier à ceux des coteaux (Côte d'Or, Coteaux du Sud, Coteaux des Sarrazins).
- Le quartier de la Pointe du Lac avec sa fontaine magistrale et son mail arboré qui permet de rejoindre les espaces verts situés à l'extrémité du quartier sur lesquels viendront s'appuyer la future « coulée verte » régionale

Le projet de « coulée verte » régional devrait à terme relier la Base de Loisirs aux bois de Santeny par une liaison verte, piétonne et cyclable, permettant d'accroître encore la qualité et l'importance des espaces libres et verts.

## 2.4 LES ESPACES INTERIEURS DES QUARTIERS RESIDENTIELS

Les liaisons piétonnes inter-quartiers sont mises en valeur par une forte présence du végétal, notamment, le Mail des Mèches qui relie la station de métro Université au Palais de Justice.

Outre les parcs, de nombreux espaces verts d'accompagnement occupent les espaces libres des quartiers.

Dans la majorité des quartiers du Nouveau Créteil 1<sup>ère</sup> tranche, les voies de desserte et les parkings sont localisés en périphérie. Cette organisation permet de bénéficier de nombreux espaces libres au centre, aménagés en espaces de jeux, en pelouses ou encore en bosquets d'arbres et d'arbustes.

Dans le grand ensemble du Mont-Mesly, les espaces verts sont également nombreux et fortement paysagers.

La variété des compositions végétales et leur bon entretien qualifient fortement les espaces publics, perçus comme éléments majeurs de l'identité de ces quartiers.

## 2.5 LES ZONES D'ACTIVITES

Les zones d'activités industrielles et commerciales du Nouveau Créteil 1<sup>ère</sup> tranche sont situées à l'Ouest du territoire communal, dans un site fortement marqué par les infrastructures routières et ferroviaires (A 86, RN 6, voies SNCF, Carrefour Pompadour...).

Ce réseau d'infrastructures a malheureusement entraîné dans la partie Sud un morcellement du tissu urbain et parfois généré des délaissés de voirie importants.

Des traitements paysagers de qualité ont été effectués notamment au niveau du Carrefour Pompadour et de la partie de la RN6 en cours de requalification, mais des efforts de paysagement très importants restent à faire dans les emprises privées (aires de stationnement).

Dans les zones d'activités récentes, situées dans la 1<sup>ère</sup> tranche (Brèche) ou 2<sup>ème</sup> tranche (Clos des Ridolles, Créteil Parc, Parc d'activités technologiques), la volonté d'un paysagement marqué, allié au souci d'une plus grande qualité architecturale des constructions, a été poursuivie depuis le début de leur aménagement.

## 2.6 LE TRAITEMENT PAYSAGER DES VOIES

- Les plantations d'alignement

Que ce soit dans le Nouveau Créteil, la ville ancienne ou le Mont-Mesly, de beaux alignements d'arbres bordent les voies principales et leur confèrent une identité paysagère de qualité.

Si le platane domine, certaines voies bénéficient d'espèces différenciées pour apporter un caractère varié et pour offrir une garantie de maintien en cas de maladie phytosanitaire.

- L'aménagement des terre-pleins centraux

Un vaste terre-plein central abondamment planté marque fortement le paysage de l'avenue du Général de Gaulle qui dessert les quartiers du Nouveau Créteil 1<sup>ère</sup> tranche. Il est traité par séquence et l'on retrouve par endroit, des arbres de hautes tiges devant le Montaigut..., des bosquets d'arbustes devant le Palais, l'Echat, ou encore de larges pelouses devant la Préfecture.

Ces différents traitements du terre-plein central, distinguent tout le long de l'avenue des séquences multiples, offrant des repères pour l'automobiliste et marquent les différents espaces publics en donnant une image très végétalisée.

Sur la RD 186, le terre-plein central a été aménagé lors de la réalisation du Trans Val de Marne (TVM), bus en site propre. La qualité paysagère est constituée par le mobilier urbain homogène et nombreux (auvents, lampadaires, garde-corps...).

### **3. AUTRES DOMAINES DE L'ENVIRONNEMENT**

---

#### **3.1 COLLECTE ET TRAITEMENT DES DECHETS**

Le tri sélectif a été mis en place progressivement sur l'ensemble de la ville depuis 1994. Depuis 2001 la Communauté d'Agglomération de la Plaine Centrale du Val de Marne gère la collecte et le traitement des déchets des ménages.

- Opérations de collecte

Les déchets sont présentés en bacs fournis par la Communauté d'Agglomération, l'un pour les déchets ménagers résiduels, un autre pour le verre et un dernier pour les emballages et journaux magazines.

La collecte des déchets ménagers résiduels est réalisée sur la base de deux à trois enlèvements par semaine.

La collecte des déchets recyclables des professionnels (papiers et cartons) est réalisée deux fois par semaine en zone d'activité.

Une collecte des encombrants a lieu mensuellement, en porte à porte, selon un calendrier établi tous les ans par les services de la Communauté d'Agglomération.

Entre mars et décembre, une collecte des déchets végétaux organisée en sacs remis aux particuliers est réalisée en porte à porte pour le secteur pavillonnaire.

Le rangement de ces récipients doit se faire obligatoirement dans un lieu clos de la propriété privée avec les équipements d'hygiène prévus par le règlement sanitaire départemental du Val de Marne.

Une déchetterie est ouverte depuis 1998, avenue François Mauriac, qui a fait l'objet de travaux de réhabilitation à l'automne 2009 et a été complétée par l'ouverture des deux autres sites communautaires ouverts à Limeil-Brévannes en 2003 et à Alfortville en 2006.

Elle y accueille plus de 9000 utilisateurs par an qui déposent plusieurs milliers de tonnes de déchets (5 226 tonnes en 2008), vieux matelas, vieux meubles, déchets verts, bois, gravats ou encore les déchets toxiques.

- Modalités de traitement

Les principales installations de traitement utilisées par Plaine Centrale sont les suivantes :

- un centre de tri des déchets recyclables secs situé à Limeil-Brévannes
- un centre de transfert du verre d'emballage situé à Limeil-Brévannes
- une plate forme de compostage des déchets végétaux implantée à la Queue en Brie
- des centres de traitement spécialisés notamment pour les déchets ménagers spéciaux (DMS) et les déchets d'équipements électriques et électroniques (DEEE) respectivement à Etampes et Sarcelles
- un centre d'enfouissement technique de classe 2 localisé à Soignolles-en-Brie
- une usine d'incinération avec valorisation énergétique localisée à Créteil

L'usine d'incinération Créteil Incinération Energie(CIE) située dans la zone des Malfourches, a été entièrement restructurée afin de répondre aux dernières normes antipollution et de permettre le traitement des déchets produits par les communes du Syndicat Mixte de Traitement des Déchets Urbains du Val-de-Marne (SMITDUVM), déchets ménagers et industriels pour une capacité de trai-

tement de 225 000 tonnes/an et déchets d'activité de soins à risques infectieux (DASRI) pour une capacité de traitement de 19 500 tonnes/an.

En 2009, 43 879 tonnes de déchets ménagers et assimilés provenant de Plaine Centrale ont ainsi été traitées sur un total de 216 806 tonnes traitées par l'usine sur les mêmes lignes d'incinération dénommées « EMERAUDE ».

### 3.2. GESTION DE L'EAU

- Dans le domaine de l'eau domestique, des tableaux de bord du suivi de l'état des canalisations ont été mis en place avec tous les partenaires de la ville.
- Créteil se caractérise aussi par la présence du lac au sud et le passage de la Marne en bordure du Centre Ancien.
  - le lac ne connaît pas de pollution organique notable, sauf parfois en période estivale notamment avec quelques rejets parasites.  
Un meilleur contrôle de ces rejets devrait progressivement permettre de supprimer ce problème.
  - La Marne fait l'objet de plusieurs projets dans le cadre du Syndicat Marne Vive. L'aménagement des berges est achevé.

### 3.3. RISQUES TECHNOLOGIQUES

Aucun établissement relevant des risques technologiques majeurs pour l'application des dispositions du code de l'environnement n'est implanté sur la commune.

La commune n'est pas située dans le périmètre d'un plan de prévention de risques technologiques.

### 3.4. ENVIRONNEMENT SONORE

Dans le cas de Créteil, les principales nuisances sont occasionnées par les infrastructures de transport : A 86, RN6, déviation de la RN6, RD 6, RD 19, RD186, RD1, RD60 et métro aérien (ligne n°8).

Une attention particulière a été portée aux zones situées aux abords de voies routières, concernant le type d'urbanisation et l'implantation des constructions.

Par ailleurs des murs écrans sont installés progressivement dans les endroits les plus sensibles.

Ainsi, la protection sonore du quartier du Montaigut a été assurée par la construction d'un mur antibruit le long de l'A86 puis le long de la RD1. Concernant l'A86, les projets se poursuivent au niveau du quartier de l'Echat (de part et d'autre de la rue Saint Simon) et entre la RD19 et la limite communale avec Maisons-Alfort.

Depuis le 03 janvier 2002, l'arrêté préfectoral n°2 002-07 régit le classement sonore des infrastructures routières et ferrées et les modalités d'isolation acoustique des constructions.

### 3.5. QUALITE DE L'AIR

La pollution atmosphérique fait l'objet d'une surveillance systématique dans les grandes agglomérations.

En région parisienne, AIRPARIF<sup>\*</sup> assure les mesures de surveillance de cette pollution. Selon AIRPARIF, la pollution de l'air reste limitée à Créteil.

### ***La qualité de l'air en région Ile-de-France***

Le dioxyde de soufre (SO<sub>2</sub>) (combustion industrielle, chauffage et échappements de gaz des véhicules essences ou gasoil) : en pollution de fond et de proximité, le SO<sub>2</sub> se concentre surtout durant les périodes hivernales. Cependant le taux de soufre diminue nettement depuis la réglementation du taux de soufre dans le gasoil.

Les poussières (PS) (combustion industrielle, chauffage domestique, incinération des déchets et surtout transport routier diesel) : sur le long terme, on observe une diminution de la pollution de fond. En effet, les rejets industriels et des centrales thermiques sont mieux maîtrisés. La pollution de proximité présente des variations avec des taux plus élevés aux heures de pointe (matin).

Le dioxyde d'azote (NO<sub>2</sub>) (moteurs diesel pour 70% des émissions) : la pollution générée par ce polluant est stable depuis plusieurs années. Des valeurs élevées s'observent en hiver pour l'ensemble des oxydes d'azote (NO<sub>x</sub>).

L'ozone (O<sub>3</sub>) (composé naturel qui à basse altitude et en forte concentration est nuisible) : aucune tendance particulière n'est décelée concernant ce polluant. Des variations importantes sont observables d'une année sur l'autre. Les pollutions à l'ozone se produisent par absence de vent, beau temps et températures élevées. Ces conditions météorologiques ont été observées plusieurs fois ces dernières années.

### ***Les sources de pollution existantes***

Les principales sources d'émission de la pollution sont, d'une manière générale, Paris et les agglomérations proches avec comme principales sources les centrales d'énergie et d'incinération, le chauffage urbain, la circulation automobile.

Outre ces sources, Créteil est concerné par le trafic routier sur ses grands axes : A 86, RD19, RN6, RD6, RD186, RD1, RD30-60 et déviation RD60 et la navigation aérienne de l'aéroport d'Orly;

## **3.6. MAITRISE DE L'ENERGIE**

Le chauffage urbain de Créteil se place parmi les premiers réseaux de chaleur en France. Dans une logique de développement durable, la ville poursuit son engagement dans la diversification des sources d'énergie (notamment avec le raccordement avec l'usine d'incinération), pour atteindre à plus long terme 60% d'énergie propre.

La ville de Créteil dispose d'un réseau de chauffage urbain qui couvre les besoins en chauffage et en eau chaude sanitaire de plus de 60.000 habitants, soit 31.000 équivalents logements. Ce réseau est constitué de 11 chaufferies et de 25 km de canalisations qui passent sous les voies publiques pour distribuer l'eau chaude et la chaleur.

Jusqu'à présent, ce réseau était alimenté par plusieurs types d'énergie :

- le gaz et un peu de fioul, pour 85%
- la géothermie (il s'agit d'extraire la chaleur contenue dans le sous-sol de la terre) pour 15%.

Depuis octobre 2008, la partie Est du réseau de chaleur est raccordée à l'usine d'incinération des déchets, Emeraude : lorsque les ordures sont brûlées, elles produisent des gaz, qui permettent de fabriquer de la vapeur. Une partie de celle-ci est maintenant prélevée, passe à travers un échan-

---

**AIRPARIF**

Association loi 1901 créée en 1979 à l'initiative du Ministère de l'Environnement pour fédérer au niveau régional les moyens de surveillance de la qualité de l'air. Regroupe l'Etat (DRIRE), les collectivités locales, 19 industriels de la région.

geur thermique et alimente, grâce à deux canalisations souterraines passant sous la RN186, la RN6 et l'A86 et l'A6, 5 chaufferies maillées entre elles.

Ainsi, Créteil dispose d'une nouvelle source d'énergie :

- fiable puisque l'usine brûle des ordures 365 jours par an,
- stable puisque indépendante des fluctuations du marché de l'énergie,
- économique car ce dispositif devrait permettre aux usagers cristoliens de voir à terme leur facture baisser,
- et enfin écologique puisque l'énergie récupérée de l'usine d'incinération va permettre d'économiser plus de 20.000 tonnes de CO<sup>2</sup> chaque année.

L'objectif est que 30% de la consommation d'énergie des habitants de la ville proviennent de l'incinération des déchets. Avec les 15% provenant de la géothermie, Créteil utilisera au total 45% d'énergie propre.

De plus, une étude est lancée pour la réalisation éventuelle d'un 2ème puits de géothermie. L'objectif est que le réseau de chauffage urbain soit alimenté par 60% d'énergie propre, ce qui permettra de réaliser des économies pour les usagers et contribuer à la réduction de l'utilisation des énergies fossiles, émettrices des gaz à effet de serre .

Par ailleurs le Plan de Déplacements Urbains de la région Ile de France, arrêté le 15 décembre 2000, a été élaboré conformément à la Loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie du 30 décembre 1996, dans l'objectif général d'améliorer la qualité de l'air et de mieux maîtriser l'énergie.

Il définit dans cet objectif des principes d'organisation des déplacements de personnes, des transports de marchandises, de la circulation et du stationnement.

### **3.7. ZONES DE CARRIERES**

Deux zones de carrières figurent dans le périmètre du PLU (voir plan des servitudes).

Dans le cadre de l'instruction des autorisations du droit des sols, les services de l'Inspection Générale des Carrières sont consultés et il est fait application, le cas échéant, des articles R 123-18 et R 111-2 du Code de l'Urbanisme.

Un Plan de Prévention des Risques mouvements de terrain par affaissements et effondrements de terrain est prescrit par arrêté préfectoral du 1 aout 2001.

### **3.8. ZONES INONDABLES**

La commune de Créteil est incluse dans le périmètre du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la Marne et de la Seine dans le département du Val - de-Marne, approuvé par arrêté préfectoral du 28 juillet 2000 et révisé par arrêté préfectoral du 12 novembre 2007.

Le PPRI vaut servitude d'utilité publique et est annexé au PLU.

Son règlement définit pour chacune des zones qui le composent les mesures d'interdiction et les prescriptions applicables à l'occupation de sols ainsi qu'à la prévention des dommages.

Par ailleurs, toujours concernant le risque inondation, un Plan de Prévention des Risques inondations et coulées de boue par ruissellement en secteur urbain (dont le périmètre concerne toute la commune) été prescrit par arrêté préfectoral du 9 juillet 2001.

### **3.9. MOUVEMENTS DE TERRAINS**

Un Plan de Prévention du Risque Mouvements de Terrain (PPRMT) différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols a été prescrit par arrêté préfectoral du 9 juillet 2001.

---

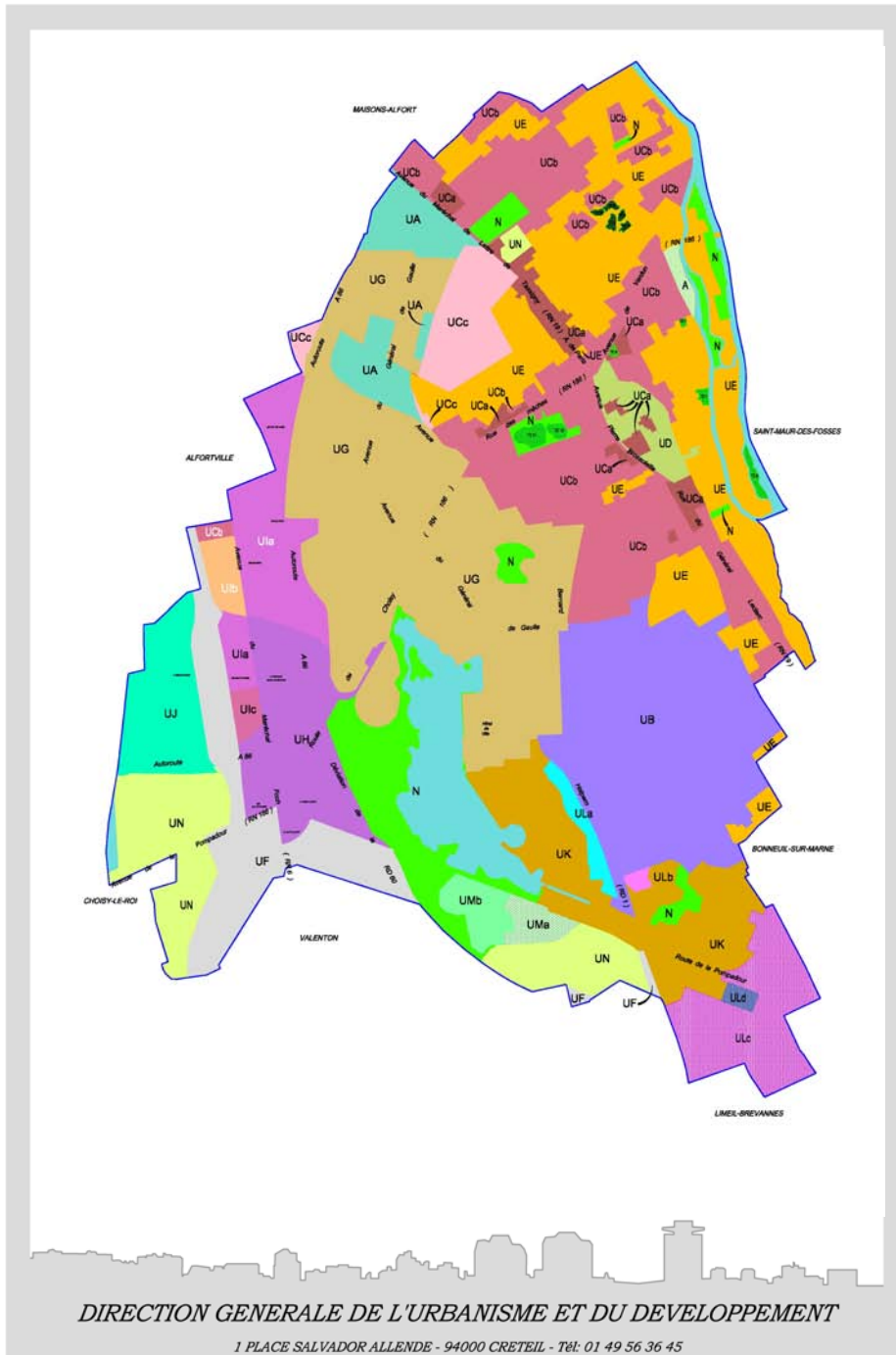
### **3.10. SITES ARCHEOLOGIQUES**

Excepté sur le périmètre de la ville ancienne, Créteil a fait l'objet de nombreuses exploitations de carrières à ciel ouvert (sablères, gravières) réalisées anciennement. Quelques zones demeurent intactes entre ces exploitations.

Dans ces zones, des fouilles archéologiques ont ainsi pu être effectuées avec succès rue Champéval, dans le cadre de la construction d'un programme de logements lié à la ZAC Multi-Sites du Centre-Ancien, ainsi que rue Maurice Déménitroux dans le cadre de la ZAC du même nom à l'occasion de la construction de logements.

**- C -**

**EXPLICITATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE  
PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE /  
DELIMITATION DES ZONES / EXPOSITION DES MOTIFS DES  
LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL**



## **1. EXPLICITATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE.**

Depuis sa désignation comme pôle restructurateur de la banlieue Sud-Est en 1965 conforté par le Schéma d'aménagement de la Région Ile-de-France de 1994 (S.D.R.I.F.), la commune de Créteil poursuit une politique d'aménagement ambitieuse et dynamique, tant dans les domaines des déplacements, de l'environnement et de la qualité du cadre de vie, que de l'habitat, de l'emploi et des équipements.

Les grands programmes de logements et de bureaux, ainsi que les infrastructures sont en voie d'achèvement.

Créteil s'affirme aujourd'hui comme le centre administratif, économique et universitaire du Département, et rayonne au niveau régional.

Dans les années à venir, ce rôle de pôle régional va encore s'amplifier dans le cadre élargi de la Communauté d'Agglomération de la Plaine Centrale du Val de Marne (C.A.P.C.V.M.), avec :

- l'amélioration des déplacements, grâce à la réalisation des grands projets inscrits au XIIème Plan Etat-Région 2000-2006 et dans le respect des prescriptions du Plan de Déplacement Urbain de la Région Ile de France (P.D.U.), à savoir :
  - ⇒ le pôle multimodal du carrefour Pompadour avec la nouvelle gare RER D,
  - ⇒ le prolongement d'une station du métro ligne N°8 Balard-Créteil,
  - ⇒ la future ligne de Transport en Commun en Site Propre (TCSP) antenne Sud-Est d'Orbitale Pompadour-Sucy-Bonneuil,
  - ⇒ la requalification de la RN6 ;

La réalisation de ces grands projets permettra d'améliorer les liaisons intercommunales et donc le rayonnement de Créteil.

- le développement du maillage vert (projet de la Coulée Verte Régionale) et des circulations douces (piétons/ vélos) ;
- le développement des grands équipements sportifs existants, notamment le Parc des Sports ;
- le renforcement de la fonction universitaire autour de l'Université Paris XII Val de Marne : aménagement du site du Mail des Mèches avec la construction d'une maison des Langues et la construction d'une Faculté de Droit au sud du quartier de l'Echat et d'un bâtiment d'enseignement des Sciences et Techniques des Activités Physiques et Sportives (S.T.A.P.S.) au sud du Lac,
- le développement de l'emploi de Créteil, pôle économique majeur du Département situé au cœur du secteur logistique de la Plaine centrale Créteil - Valenton – Bonneuil, attaché au secteur stratégique de re-développement économique et urbain de la Seine-Amont inscrit au S.D.R.I.F. et qui affiche 48.436 emplois en 1999 (10,2% de l'emploi du Val de Marne) et un taux d'emploi de 1,18 en constante progression.

Ainsi, dans le souci d'une croissance urbaine maîtrisée, la politique d'aménagement dynamique de la commune, amorcée dans les années 1980 au Sud de son territoire, sera poursuivie afin de permettre l'accueil de nouveaux habitants, de maintenir la population crétolienne et de développer encore l'emploi et cela conformément aux objectifs du Schéma Directeur d'Ile de France qui désigne Créteil comme un pôle urbain majeur.

■ **Aménagement des terrains en friches au Sud du lac et de la RD30-RD60,**

L'avancement des études des grands projets de transports en commun a permis de lever les incertitudes d'emprise et de tracé et rend possible l'achèvement du projet d'aménagement et de développement durable du secteur Sud.

Cet aménagement concerne les terrains en friches situés au Nord et à l'Ouest du Parc d'activités Créteil Sud et au Sud du Lac (environ une trentaine d'hectares).

Il apparaît aujourd'hui opportun d'aménager ces sites, afin de réaliser :

- la « vitrine » du Parc d'activités Créteil Sud à son débouché principal de la rue Fernand Pouillon en constituant une façade urbaine qualifiante et valorisante à proximité de la future station de métro et du TCSP,
- une transition urbaine harmonieuse entre les quartiers d'habitat récents (La Source/ le Port) et les espaces de sports et de loisirs (Base de loisirs/ Parc Départemental),
- un nouveau quartier d'habitation en vis-à-vis de la ZAC d'habitation des Sarrazins bénéficiant également de la grande attraction de ce site en terme d'environnement et de desserte en transports en commun.

L'offre de bureaux et d'activités pourra ainsi être développée dans un secteur à fort rayonnement (Parc d'activités Créteil Sud), de même que celle en équipements nouveaux (Nouvelle ZAC de la Pointe du lac). Cet aménagement permettra également l'évolution des équipements existants, notamment sportifs (Parc des Sports) et universitaires.

Ce projet s'inscrit dans l'ensemble des préoccupations de la commune en terme de développement démographique, offre nouvelle de logements, programmation d'équipements, aménagement urbain et tout particulièrement en matière d'environnement, de qualité du cadre de vie et d'amélioration des déplacements.

Afin d'assurer la bonne cohésion urbaine de la ville, la politique d'aménagement de Créteil portera également sur le tissu existant où des situations contrastées ont été observées entre les différents secteurs urbains :

■ **Les quartiers d'habitat de la 1<sup>ère</sup> tranche du Nouveau Créteil et du Mont-Mesly,**

Ces grands quartiers d'habitat collectif, monofonctionnels de par leur conception d'origine, ne permettent pas toujours une bonne mixité urbaine et certains ont présenté des signes de fragilité sociale (Palais/ Mont-Mesly).

Le Grand Projet de Ville de Créteil (G.P.V.) a constitué le projet prioritaire de la Ville pour apporter à moyen et long terme des réponses aux problèmes sociaux et urbains et de donner à Créteil une nouvelle cohésion urbaine.

Il visait à l'amélioration du fonctionnement urbain, de la diversité sociale et de la mixité urbaine des quartiers d'habitat en difficultés.

Adopté en septembre 2001, il a engendré des actions majeures en matière de réhabilitation et de renouvellement urbain sur le grand ensemble du Mont-Mesly, notamment dans ses parties Nord et Est.

Pour le quartier du Palais, l'action importante déjà menée dans le cadre du précédent Contrat de ville a été poursuivie avec succès dans le cadre du G.P.V.

Un nouveau processus, « le projet de Rénovation Urbaine » devrait permettre le prolongement des actions du Grand Projet de Ville.

■ **Les zones d'activités et commerciales,**

Aménagées le long de la RN6 à l'Ouest et au Sud de la commune, ces zones sont relativement stables et offrent de larges possibilités de développement. Cependant, elles souffrent parfois d'une image peu valorisée ; et particulièrement le carrefour Pompadour, site urbain stratégique au cœur des grands projets de transports en commun et d'importantes liaisons intercommunales.

Leur requalification, qui pourra s'effectuer à long terme par mutations successives (vers une tertiarisation de certains secteurs), est fortement dépendante de la concrétisation des grands projets.

Pour le carrefour Pompadour, marqué par les infrastructures viaires et ferrées ainsi que par la présence de nombreux ouvrages techniques, sa requalification dépend également de la revalorisation de son image urbaine et de son paysagement.

■ **Les franges des grands axes routiers de la ville ancienne (RN19 et RN186),**

Composés d'un tissu mixte Habitat-Activité, ces axes offrent d'importants potentiels pour l'aménagement et la constitution de façades urbaines qualifiantes.

Ainsi, dans le Centre Ancien, la commune a mis en œuvre depuis plusieurs années des actions de redynamisation et de développement le long de ces deux nationales au travers de l'aménagement de ses différentes ZAC (Halage/ Bordières/ multi sites du Centre Ancien/ Deménitroux).

Ces aménagements se sont poursuivis avec la réalisation des programmes Moteurs Bertrand et Moulin Berson.

Les récentes modifications introduites dans la réglementation ont d'ores et déjà permis à de petites opérations privées de voir le jour.

En dehors du développement le long de ces grands axes routiers, le cadre réglementaire actuel préserve les quartiers de la ville ancienne de tout risque de densification excessive, limitant pour l'essentiel les évolutions à l'amélioration ponctuelle du confort des logements existants.

En ce qui concerne le droit au logement, prescrit par la loi Besson du 31 mai 1990 qui stipule notamment que toute commune de plus de 5 000 habitants prévoit les conditions de passage et de séjour des gens du voyage sur son territoire par la réservation de terrains aménagés, la commune de Créteil réserve à cet effet des emplacements le long de la RN6 sur une emprise appartenant à l'Etat (délaissé de voirie), ainsi que sur une autre emprise publique à proximité de l'échangeur A 86, RN186 (Route de Choisy) - voir nouveaux emplacements réservés n° 4 et 5 au plan de zonage.

Ainsi, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, tient-il compte des grands projets supra-communaux liés à son statut de ville Préfecture pour définir des objectifs en termes de développement et d'aménagement.

Par ailleurs le P.A.D.D. s'attache à respecter l'équilibre entre développement urbain et préservation des espaces naturels et des paysages.

Il cherche également à maintenir la diversité des fonctions urbaines, la mixité sociale dans l'habitat en prévoyant notamment des capacités nouvelles de construction (en particulier au travers de la ZAC de la Pointe du Lac et dans le périmètre du GPV). Il prévoit la réhabilitation, le développement et la mise en valeur, ou la reconversion partielle en logement de sites d'activités économiques (Europarc, Sud de la ZAC des Sarrazins, ...).

C'est pourquoi il prévoit les orientations suivantes qui relèvent du diagnostic général ci-avant présenté :

- Poursuivre et achever le développement de Créteil par la valorisation des derniers secteurs non urbanisés,
- Mettre en œuvre les objectifs du Projet de Rénovation Urbaine, relayant le Grand Projet de Ville, processus partenarial devant permettre la promotion de l'équilibre social et urbain des quartiers par des actions fortes d'aménagement notamment de réhabilitation et de reconstruction du patrimoine locatif social.
- Conforter l'identité des quartiers à vocation d'habitat,
- Améliorer les conditions d'accueil des gens du voyage,
- Accompagner et susciter le développement du tissu économique, en vue d'améliorer encore le taux d'emploi,
- Mettre en valeur et préserver l'équilibre des espaces verts et de loisirs par rapport aux espaces urbanisés,
- Favoriser l'amélioration de l'environnement et du cadre de vie, notamment :
  - par le développement des cheminements piétons, des pistes cyclables et des voies favorisant la priorité piétonne et la limitation de la vitesse de la circulation automobile dans le respect des objectifs du Plan de Déplacement Urbain de la Région Ile-de-France, de ceux du Schéma Départemental des Itinéraires Cyclables et du projet de Coulée Verte régionale,
  - par l'amélioration des conditions de stationnement (notamment des parkings couverts) et de l'offre de stationnement ;
  - par une meilleure prise en compte des problèmes liés à la protection contre les nuisances sonores et les risques naturels et technologiques ;
  - par la promotion des économies d'énergie et des énergies renouvelables et non polluantes.
- Accompagner activement la réalisation des grands projets de transports en commun, inscrits au XIIème Plan Etat Région 2000-2006.

## 2. EXPLICITATION DE LA DELIMITATION DES ZONES

Le PLU de Créteil comporte 16 zones dont 14 zones urbaines (représentées sur le plan de zonage).

### ZONES URBAINES :

**UA :** Echat Nord - Echat Sud

**UB :** Mont-Mesly

**UC :** **UC a** }  
**UC b** | Ville Ancienne - Secteur des Bords de Marne, franges du Nouveau Créteil  
**UC c** } Hôpital Henri Mondor, Bordières, Déménitroux

**UD :** Centre Ancien.

**UE :** Centre Ancien et secteur des Iles et Bords de Marne.

**UF - UF a :** Haute Quinte Sud

**UF b :** Emprises ferroviaires des lieudits "les Baudrieux et les Malfourches, pour partie".

**UG :** Echat Centre, Montaigut, Université, Palais, Haye aux Moines, Lévrière, Préfecture, Centre Ville, ZAC Mail des Mèches

**UH :** Fontaine Saint Christophe, Malfourches Pompadour, Haute Quinte Nord, Basse Quinte.

**UI :** **UI a** } Petites Haies, Bouvets, Malfourches Nord  
**UI b** | Closeau  
**UI c** } Malfourches Sud

**UJ :** Grand Marais.

**UK :** Côte d'Or, Corbières, ZAC Côteaux du Sud, ZAC Ormetteau/Port/Source/ Sarrazins (secteurs, I et II, + extension sur la ZAC du Parc d'Activités Créteil-Sud dite « Europarc » -parties riveraines de la Route de la Pompadour-).

**UL :**

**UL a** } ZAC du Clos des Ridolles  
**UL b** | ZAC d'activité des Coteaux du Sud  
**UL c** | ZAC Parc d'activités Créteil Sud, ZAC Créteil Parc,  
**UL d** } ZAC des Sarrazins (extension sur la ZAC Europarc – débouché sur le carrefour RD60/RD30)

**UM UM a** } Nouvelle zone urbaine correspondant au périmètre de la ZAC de la  
**UM b** } Pointe du Lac (anciennement AUa et AUb)

**UN :** Parc des Sports, Parc Interdépartemental des Sports et Stade Desmont

### ZONES AGRICOLES :

**A :** Secteur couvrant les jardins ouvriers de la rue de la Prairie.

### ZONES NATURELLES ET FORESTIERES :

**N :** Lac, Base de Loisirs, Parc Dupeyroux, Parc des Ravageurs, Parc Urbain des Sarrazins et Cimetière, Parc de la Brèche, jardins ouvriers de la rue des Ecoles et de l'avenue Laferrière, Pointe de l'Île Brise-Pain, terrains du Port Autonome en bordure de Marne et la totalité de l'Île de la Guyère.

Le principe général du PLU est d'inscrire les espaces urbanisés dans des zones urbaines (U) adaptées à leurs caractéristiques, les espaces naturels et les sites de paysages en zone naturelle et forestière (N) et les espaces à valeur agricole et de cultures spécialisées en zone agricole (A).

La délimitation des zones est ainsi établie dans le respect des objectifs du P.A.D.D. et dans le souci de respecter des équilibres entre la protection des espaces naturels, des paysages et les besoins de développement et de renouvellement urbain.

Ainsi les délimitations des zones répondent aux choix suivants :

## **2.1. LES ZONES URBAINES**

### **2.1.1. Zone UA : 27,00 ha**

Cette zone correspond à des terrains situés au Nord et au Sud de l'Echat, actuellement occupés par des activités, entrepôts, surfaces commerciales et équipements, ainsi qu'un terrain à l'Est contre la rue G. Eiffel occupé par un Parking D'Intérêt Régional (P.I.R.).

Ces secteurs possèdent des caractéristiques très différentes de celles du grand quartier d'affaires de l'Echat (bâti de faible hauteur implanté au centre des parcelles de grandes dimensions) et offrent de larges possibilités de développement.

Dans le but de mieux tirer parti des bonnes dessertes en équipement et transports en commun, d'améliorer le fonctionnement urbain du quartier (stationnements) et également d'assurer une meilleure continuité entre le centre de l'Echat et les quartiers résidentiels de la 1ère tranche au Sud, ces secteurs sont susceptibles de connaître des évolutions importantes dans les prochaines années.

D'ores et déjà, des projets y sont programmés : faculté de Droit de l'Université Paris XII, projet sur les anciens bâtiments Sysmark récemment démolis, et des reconversions ont été réalisées (ancien foyer PTT au Nord).

Pour la partie Sud, il est souhaité de poursuivre le front urbain de l'Echat Centre sur l'avenue de Gaulle (hauteurs plus importantes que le bâti actuel) et d'offrir la possibilité de mixer les fonctions avec des affectations des rez-de-chaussée à des activités commerciales, artisanales de bureaux ou d'équipement public.

### **2.1.2. Zone UB : 116,10 ha**

Cette zone homogène couvre l'intégralité du périmètre du grand ensemble du Mont-Mesly composé principalement d'un habitat collectif édifié à partir des années 1960.

Dans ce grand quartier, où des dysfonctionnements urbains et des signes importants de fragilité sociale ont été observés, il s'agira de renforcer et valoriser l'armature urbaine, en permettant notamment la restructuration de certains îlots (démolitions de certains des bâtiments parmi les plus anciens), de rénover les équipements publics existants ou d'en créer de nouveaux, de renforcer la qualité des espaces verts, et de réhabiliter les centres commerciaux de proximité à l'image des réalisations de l'Allée du Commerce et du centre commercial de la Habette.

### 2.1.3.Zone UC : 185,00 ha

La zone UC se décompose en trois secteurs du fait de la spécificité de leur tissu urbain et des choix retenus pour leur évolution urbaine :

#### **Le secteur UC a**

Cette zone concerne plusieurs secteurs de franges des voies principales du centre ancien : R.N.19 (rue du Général Leclerc, avenue Pierre Brossolette, avenue de Paris et avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny) et R.N. 186 (rue des Mèches - avenue de Verdun).

Le long de ces grands axes sont implantés des petits et moyens collectifs mixtes (habitat/activités), dont les hauteurs varient entre R+3 à R+5, ou encore un habitat pavillonnaire.

Une mutation progressive du bâti vers une systématisation de programmes mixtes, habitat/activités ou bureaux est souhaitée sur ces sites très localisés, afin de permettre la redynamisation démographique et économique du centre ancien.

La large emprise de ces voies admet par ailleurs cette typologie de bâtiment qui répond bien à sa vocation de centralité.

#### **Le secteur UC b**

Ce secteur est composé d'habitat pavillonnaire et de petits immeubles d'habitations collectives. Il intègre une grande part des franges des grands axes du centre ancien mais également les tissus qui se situent en retrait.

Il est amené à conserver sa vocation d'origine mais aussi à participer à la redynamisation du centre ancien.

#### **Le secteur UC c**

Cette zone est répartie en trois secteurs dont le plus grand inclut l'emprise du C.H.U. Henri Mondor ; les deux autres se situent en bordure de voies à fort trafic : la RD1 à proximité du Centre Ancien ou à l'Ouest contre la A86, en limite de Maisons-Alfort.

Ils sont occupés par de petits immeubles collectifs, un grand équipement hospitalier et universitaire, et quelques constructions individuelles.

#### **Les Secteurs de Plan Masse n°7,n°8 et n°9**

Ces secteurs concernent trois sites de rénovation urbaine sur lesquels les projets de développement devront répondre en tout ou partie aux objectifs suivants :

- renforcer l'offre de logements neufs et diversifiés et de qualité avec des constructions nouvelles aux façades et à la volumétrie architecturalement respectueuses des constructions environnantes, tout en préservant le caractère du centre ancien,
- renforcer la structure commerciale, son attractivité, sa clientèle potentielle et favoriser le cas échéant la relocalisation de commerces et de services, par la création de surfaces nouvelles,
- augmenter le nombre de places de stationnement publiques mais également privées autour de l'espace commercial,
- améliorer la sécurité des déplacements.

Les secteurs à Plan de Masse sont garants de l'intégration au site des projets futurs et du respect des objectifs de rénovation urbaine.

#### **2.1.4. Zone UD : 12,90 ha**

Cette zone concentrée autour du carrefour de l'avenue de la République et de la rue du Général Leclerc constitue le coeur du centre ancien, avec un caractère patrimonial très fortement vécu par la population qu'il convient de conforter.

#### **2.1.5. Zone UE : 144,10 ha**

Localisée principalement dans le secteur des Iles et Bords de Marne et dans le quartier des Buttes, cette zone très pittoresque est à l'origine du paradoxe offert par Créteil. Elle brise l'image d'une ville surdensifiée que l'on appréhende en périphérie de Paris. C'est dans ce secteur particulièrement qualifié que l'on trouve une diversité des espaces naturels et des espaces verts classés (T.C.).

Le secteur des Iles et Bords de Marne, du fait de sa proximité avec la Marne, est particulièrement concerné par les risques d'inondation, ce qui justifie pleinement la réduction des droits à construire dans cette zone.

Secteur à plan de masse n°6 :

Un nouveau secteur à plan de masse couvre la Pointe de l'Île Brise Pain afin de favoriser un aménagement d'ensemble harmonieux et respectueux de l'environnement de ce site exceptionnel.

#### **2.1.6. Zone UF : 53,60 ha**

Cette zone comprend un secteur.

Elle couvre le Sud de la zone d'activités de la Haute Quinte en limite de Valenton et les emprises ferroviaires aux lieudits "les Baudrieux et les Malfourches" pour partie.

Dans ce secteur, une attention particulière concernant l'isolation acoustique a été exigée pour les façades des immeubles de bureaux et les constructions à usage d'habitation sont formellement interdites.

En dehors des emprises ferroviaires, la vocation de la zone est destinée à l'accueil d'industries et d'entrepôts principalement.

#### **2.1.7. Zone UG : 191,30 ha**

Cette zone couvre 9 quartiers à vocation résidentielle.

La vocation résidentielle est confortée avec toutefois, la volonté d'apporter une mixité des fonctions en autorisant l'implantation des bureaux, services, commerces et les constructions à usage d'activités artisanales seulement si leur surface hors oeuvre nette n'excède pas 500m<sup>2</sup> (afin de conserver la vocation résidentielle et ne pas nuire au cadre de vie des habitants).

Les notions de coefficient d'occupation du sol ne peuvent ici être opérantes, en particulier compte tenu de la structure foncière particulière, directement liée aux formes bâties (tour d'échelle).

Dans le but de maintenir et améliorer les tissus existants, en respectant l'équilibre des densités bâties, le droit à construire est limité à l'emprise des constructions (sauf secteurs à plan de masse).

Toutefois, afin de ne pas figer le tissu urbain en l'état actuel, dans le cas où ce dernier est peu dense, une certaine évolution est admise, une marge de constructibilité est autorisée de 2m au maximum par rapport à une emprise de la construction édifiée avant la date de publication du PLU, sous réserve de respecter une distance minimale de 6m par rapport à la limite séparative.

Des dispositions différentes peuvent par ailleurs être autorisées pour des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Cette mesure réglementaire permet une certaine évolution du tissu, sans pour autant nuire à l'organisation urbaine et aux constructions avoisinantes (longueurs de vues...).

Malgré la forte identité architecturale et urbanistique de ces quartiers et leur intérêt incontestable, notamment sur le plan historique en tant que reflet de la pensée architecturale et urbaine des années 70, il a été écarté toute mesure visant à figer ces tissus dans leurs formes actuelles. Les constructions nouvelles devront cependant, respecter les principaux éléments de modénature des façades qui marquent l'identité des quartiers, de même pour les travaux d'amélioration ou d'extension.

La qualité des espaces verts est également un atout à préserver. Cependant, imposer un pourcentage minimum d'espaces verts est impossible compte tenu de la structure foncière et des coefficients d'emprise au sol parfois élevés. Toutefois les mesures suivantes ont été prescrites :

- traiter en espaces verts les parties de terrains non construites et non occupées par du stationnement,
- planter un arbre de haute tige par 100m<sup>2</sup> d'espaces verts,
- planter un arbre de haute tige par 100m<sup>2</sup> pour les aires de stationnement.

### **Les secteurs de plan masse**

Dans la zone UG, trois secteurs nécessitent des règles particulières d'implantation des constructions, afin de permettre une plus grande évolutivité.

#### ■ **Secteur n°1 : Centre Commercial Régional**

Ce centre commercial régional est un pôle dynamique majeur de commerces et d'emplois pour Créteil. Son développement et son réaménagement doivent être possibles et contrôlés.

De nouvelles surfaces commerciales ou de stationnement sont ainsi autorisées sous certaines conditions afin d'atteindre cet objectif et de préserver le cadre de vie des habitants proches du centre.

Obligation de planter au moins un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de surface de stationnement.

#### ■ **Secteur n°2 : Université**

L'Université Paris – Est- Créteil est un pôle universitaire qui a un rayonnement important sur Créteil et plus largement sur la banlieue Sud-Est.

Des constructions nouvelles sont autorisées sur la dalle, avec une hauteur limitée à 5m et uniquement si elles sont destinées à des équipements collectifs de l'Université (Restaurant, bibliothèque).

Ces constructions éventuelles auraient également pour objectif la valorisation de la dalle, qui a été amorcée avec la construction de la Maison de l'Etudiant.

#### ■ **Secteur n°3 : Partie nord de la ZAC Mail des Mèches**

Ce secteur à plan de masse définit le cadre harmonieux et homogène d'achèvement du nouveau pôle universitaire de ce quartier.

### 2.1.8. Zone UH : 46,10 ha

Cette zone couvre le secteur Pompadour (Pompadour Nord-Ouest, Basse Quinte, Haute Quinte).

Elle est occupée par des activités commerciales (entrepôts commerciaux) des restaurants et un hôtel.

Le règlement s'appuie sur les Cahiers des Charges antérieurs, avec des exigences accrues en matière d'espaces verts (obligation de planter les aires de stationnement et le long des clôtures).

Le coefficient d'occupation des sols a été fixé à 0,60 avec une bonification de 0,20 en cas de construction à usage de bureaux.

La réglementation doit permettre une évolution de ce secteur, n'empêchant pas une restructuration importante à long terme.

### 2.1.9. Zone UI : 48,60 ha

Cette zone située à l'Est de la commune est subdivisée en **trois secteurs**.

Elle est destinée à recevoir des établissements industriels, scientifiques et techniques, des activités artisanales, des bureaux et des équipements.

<b>Le secteur UI a</b>
------------------------

**39,20 ha**

Cette zone couvre les Petites Haies, les Bouvets et les Malfourches.

Elle est occupée actuellement par des activités industrielles de nature très diverse et des établissements commerciaux.

L'objectif d'orienter cette zone vers une requalification à moyen terme se traduit par la volonté d'interdire l'installation d'entrepôts ou de commerces, et de favoriser plutôt l'implantation des constructions à usage industriel de bureaux et services.

En outre, des dispositions particulières ont été prises pour éviter le morcellement excessif du foncier, tendance observée sur ce secteur depuis plusieurs années.

Pour permettre une requalification à moyen terme des établissements industriels existants, le coefficient des sols est fixé à 1,2 et l'emprise au sol à 65 %.

<b>Le secteur UI b</b>
------------------------

**6,1 ha**

Cette zone couvre le secteur du Closeau.

Elle est occupée actuellement par des équipements divers (centre de tri postal, foyer, centre de formation).

On retrouve des dispositions réglementaires permettant des implantations de nature plus diversifiée (équipements hôteliers, de restauration, foyers) pour tenir compte de la situation existante.

**Le secteur UI c 3,3 ha**

Cette zone couvre le secteur Sud des Malfourches.  
Elle est occupée principalement par un équipement de rayonnement régional (le Centre d'Incinération Energie).

On retrouve les mêmes exigences que dans les zones UI a et UI b.

Cependant, le règlement autorise pour ce secteur, des hauteurs plus élevées et un COS plus important, compte tenu des besoins évoqués pour le développement de cet équipement.

**2.1.10. Zone UJ : 28,60 ha**

Cette zone couvre la zone d'activités du Grand Marais.

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir des établissements industriels, des constructions à usage d'entrepôts et de commerces de gros.

La volonté est de ne pas modifier la vocation initiale de cette zone. Le règlement s'appuie par conséquent sur le Cahier des Charges antérieur, en établissant toutefois des dispositions pour freiner la division de terrain et laisser possible une éventuelle restructuration à long terme.

**2.1.11. Zone UK : 63,00 ha**

Cette zone couvre les ZAC Ormetteau, Port, Source, Côteaux du Sud et Sarrazins (secteurs 1 et 2 et extension sur Europarc).

La réglementation reprend les grands principes d'alignements sur rue, et des hauteurs de bâti relativement faibles (R+4), s'inscrivant dans les caractéristiques urbaines de ces quartiers.

**Secteur de plan masse n°5**

Un secteur de la zone UK (extension) et la zone ULd nécessite des règles particulières d'implantation des constructions dans le souci d'un aménagement spécifique devant favoriser la cohérence urbaine.

**2.1.12 Zone UL : 48,80 ha****Le secteur ULa****Clos des Ridolles****Le secteur ULb****Côteaux du Sud****Le secteur ULc****ZAC Europarc et Créteil Parc****Le secteur ULd****ZAC Sarrazins (extension-débouché de la rue F.Pouillon sur le carrefour RD60/RD30).**

**2.1.13 Zone UM : 15,50 ha****Nouvelle ZAC de la Pointe du Lac****Secteur de plan masse n°4**

Le règlement de zone (UM), renforcé par un secteur à plan masse, définit le cadre juridique et spatial de réalisation du programme de la nouvelle ZAC de la Pointe du Lac (logements et équipements).

Cette zone couvre une partie de la zone Sud du Lac (entre la Coulée Verte régionale et le quartier de la Source).

Il s'agit d'une zone de logements et d'équipements.

**2.1.14 Zone UN : 54,50ha**

Cette zone couvre les emprises foncières supportant les équipements sportifs sur le territoire communal. Il s'agit, pour partie, du Parc Interdépartemental des Sports, du Parc des Sports et du Stade Desmont.

La réglementation interdit toute construction nouvelle sans rapport avec la vocation sportive du secteur.

**2.2 ZONES A URBANISER : NEANT****2.3 ZONES AGRICOLES (A), NATURELLES ET FORESTIERES (N) ET ESPACES BOISES (TC)**

Bien que fortement urbanisée, Créteil dispose de nombreux espaces verts et paysages naturels, de taille et d'aménagement divers et variés.

Le PLU, en délimitant et en classant ces espaces, apporte une protection adaptée. Les espaces boisés bénéficient d'un périmètre de "Terrains Classés", soumettant à autorisation toute intervention sur les plantations et limitant drastiquement les possibilités de construire.

Les espaces aménagés en espace naturel comme la Base de Loisirs, les parcs et grands squares, sont délimités par des zones N, dites zones naturelles, ainsi que les secteurs peu densifiés et présentant une grande qualité paysagère comme les sites des Iles et Bords de Marne.

Un espace à valeur agricole, de par ses cultures spécialisées et son importance (espaces de jardins familiaux) est classé en zone agricole (A).

**2.3.1 Zone A : 2,20 ha**

Cette zone correspond uniquement aux terrains à vocation de jardins ouvriers situés entre la rue de la Prairie et la Marne, plus précisément, le Bras du Chapitre.

### 2.3.2 Zone N : 91,20 ha

La zone N couvre la Base de Loisirs, le Parc Départemental, le Sud Ouest du Lac, le parc urbain de la Brèche, le parc urbain des Sarrazins, les jardins ouvriers rue des Ecoles et avenue Laferrière, la pointe de l'île Brise-Pain, les terrains du Port Autonome en bordure de Marne et la totalité de l'île de la Guyère, ainsi que le cimetière.

Elle couvre également le secteur actuellement non aménagé où devrait être réalisée la Coulée Verte reliant la Base de Loisirs à la Plage Bleue de Valenton.

La réglementation interdit toute construction nouvelle non liée à la vocation première de ce secteur, dont la qualité paysagère sera préservée.

### 2.3.3 Terrains Classés - "Espaces boisés"

Plusieurs terrains sont classés comme espaces boisés à conserver et à protéger. Ils sont situés dans des secteurs de la ville ancienne.

Conformément à l'article L 130-1, les espaces boisés classés sont les bois, forêts ou parcs à conserver, à protéger ou à créer.

Ce régime de protection soumet toute coupe ou abattage d'arbres à autorisation préalable. Le classement n'empêche pas que le défrichement, il interdit aussi tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection de ces espaces.

NUMERO DU TERRAIN CLASSE AU PLAN	REFERENCES	SUPERFICIE	ADRESSE
- 1 -	Néant	3.774 m <sup>2</sup>	Square Jullien
- 2 - 3- 4	K n° 42	2.463+1.795+ 3.152. m <sup>2</sup>	69/71, avenue de Ceinture
- 5 -	K n° 47	1.939 m <sup>2</sup>	32, rue du Buisson
- 6 -	K n° 99 et K n° 100 -101	1.708 m <sup>2</sup>	Rue Beau Site / rue du Buisson
- 7 -	T n° 5	1.390 m <sup>2</sup>	37 rue du Moulin (Maison de l'Abbaye)
- 8 -	Z n° 3 - 4 - 5	9.193 m <sup>2</sup>	Ile des Ravageurs
- 9 -	P n° 67	2.138 m <sup>2</sup>	Avenue de Verdun
- 10 -11 -	AU n° 43	6.295 + 14.300 m <sup>2</sup>	Rue des Mèches -Parc Dupeyroux

## 2.4 TABLEAUX DES SURFACES

APRES MODIFICATION PLU	
ZONES URBAINES	SUPERFICIE EN HA
UA	27,00
UB	116,10
UC	185,00
UD	12,90
UE	144,10
UF	53,6 (-5,6)
UG	191,30
UH	46,10
UI	48,60
UJ	28,60
UK	63,00
UL	48,80
UM	15,50 (+ 0,4)
UN	54,50 (+ 2,8)
ZONES NATURELLES	SUPERFICIE EN HA
A	2,20
N	(91,20) (+2,4) (dont 40,2 Lac Créteil)
Espaces Boisés	4,80
Zones hydrauliques	14,90
<b>TOTAL VILLE ARRONDI</b>	<b>1143</b>

### **3. EXPOSITION DES MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL APPORTEES PAR LE REGLEMENT**

Au-delà du choix d'inscription des espaces dans telle ou telle zone, ce qui implique des droits à construire différents (exemple zones U normalement constructibles et zone N faiblement constructible), les dispositions réglementaires limitant les droits à construire varient de zones à zones et dans les différents secteurs d'une même zone.

D'une façon générale, les limitations administratives à l'usage des sols sur Créteil procèdent des volontés suivantes, conformément aux objectifs du PADD :

- Préservation des sites et paysages, espaces boisés ou espaces libres ou verts remarquables :
  - classement en zones N, en espaces boisés classés ou en zone agricole.
- Renforcement de la qualité de l'environnement végétal :
  - imposition de surface minimum d'espaces verts, d'espaces libres et obligations de plantations (toutes zones U),
  - emprises au sol des constructions limitées par rapport à la taille de la parcelle.
- Préservation du caractère architectural et urbain du centre ancien et du quartier du Mont-Mesly, patrimoine remarquable :
  - maintien d'une superficie minimale des terrains constructibles pour ne pas dénaturer ou "miter" ces formes urbaines (zones UD et UB),
  - COS limité à 1 dans le centre ancien (zone UD).
- Préservation des formes urbaines des secteurs d'habitation du Nouveau Créteil 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> tranches :
  - emprises au sol des constructions et reconstructions limitées aux emprises existantes à la date d'approbation du PLU,
  - prescriptions particulières en matière de traitement des façades dans le nouveau Créteil 2<sup>ème</sup> tranche (zone UK), dans la ZAC de la Pointe du Lac (zone UM), et en Centre Ancien (zones UCa et UD) : % minimum de matériaux de qualité.
- Préservation du caractère pavillonnaire :
  - contrôle de la volumétrie au travers de coefficients d'emprise au sol modulés en fonction de la taille de la parcelle et des règles de hauteur des constructions, (zones pavillonnaires UE, UC et UD),
- Préservation des possibilités d'extension des espaces verts publics :
  - emplacements réservés (1. Brise-Pain, 2. Hôpital de Jour Henri Mondor, 3. et 4. deux délaissés de voirie (DDE) au droit de la RN6 et de l'A86.
- Amélioration de la circulation et du stationnement /promotion des circulations douces
  - obligation de prévoir des emplacements privatifs de stationnement (en fonction de la nature et de l'importance des constructions),
  - obligation de prévoir des locaux vélos dans tous les programmes de construction (autres qu'industrielles ou pavillonnaires),
  - limitation à 2 des accès nouveaux sur la voie publique en cas de division foncière (constitutive ou non de lotissement).
- Protection contre les risques naturels prévisibles et les risques miniers :
  - dispositions particulières limitant l'utilisation des sols dans les zones inondables,
  - dispositions particulières sur avis du service des Carrières dans les zones de carrières.

Des dispositions moins restrictives que les règles générales sont applicables pour l'amélioration des constructions existantes et peuvent être autorisées pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Selon les zones et les secteurs, dans le respect des grands objectifs du Plan d'Aménagement et de Développement Durable, la nature des constructions autorisées peut être différente. Par exemple, les constructions à usage exclusif ou principal d'entrepôt sont interdites dans la zone UA (quartier de l'Echat), afin de favoriser la reconversion et la requalification de ce quartier très tertiaire de Créteil.

Enfin, les secteurs du centre commercial régional, du centre universitaire multidisciplinaire de Créteil, du site universitaire de la ZAC du Mail des Mèches, du site de la ZAC de la Pointe du Lac et du secteur riverain de la Route de la Pompadour au Sud de la ZAC des Sarrazins ainsi que trois sites de rénovation urbaine du centre ancien font l'objet de plans de masse limitant l'usage des sols afin de garantir les cohérences architecturales et les densités urbaines existantes ou projetées.

→ *Reconstruction:*

- *les dispositions générales du PLU (Titre I, article 6 du règlement) prévoient des conditions de reconstruction légèrement plus restrictives que celles qui résultent de l'article L 111.3 du Code de l'Urbanisme qui autorisent, sauf disposition contraire du PLU ; « la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans... dès lors qu'il a été régulièrement édifié ». Ainsi, l'article 6 des dispositions générales du PLU subordonne la reconstruction au respect des surfaces préexistantes et des règles 3 à 13 du règlement de zone, sauf impossibilité résultant de la configuration de la parcelle. Cette disposition est en effet plus protectrice de l'intérêt urbanistique de la commune que celle qui résulte de l'article L 111.3 du Code de l'Urbanisme.*



**- D -**

***INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT***

***MESURES PRISES EN VUE DE SA PRESERVATION ET DE SA  
MISE EN VALEUR***



***DIRECTION GENERALE DE L'URBANISME ET DU DEVELOPPEMENT***

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

## ***PRESERVATION ET MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT***

---

Depuis de nombreuses années, la Ville de Créteil a montré son attachement à la prise en compte des questions environnementales, que ce soit au niveau du paysage urbain, notamment des espaces verts mais aussi du traitement des déchets, de la gestion de l'eau, du bruit, des risques technologiques et naturels, de la qualité de l'air, de la maîtrise de l'énergie, des transports et déplacements, de la propreté et du nettoyage.

Le Plan Municipal d'Environnement lancé en 1992, établissant un diagnostic très large de l'état environnemental de la commune, a été conclu en 1994 par la définition d'un programme d'actions en grande partie mises en œuvre.

Grâce à la mise en place de la Communauté d'Agglomération de la Plaine Centrale du Val de Marne fin 1999, ces problèmes peuvent à présent être posés à une échelle plus large.

### **1. IDENTITE PAYSAGERE**

La nécessité de maîtriser la qualité des paysages et leurs évolutions a été rappelée comme principe par la Loi du 2 février 1995 dite "Loi BARNIER", relative au renforcement de la protection de l'environnement, qui désigne les espaces naturels, sites et paysages comme patrimoine commun de la Nation et considère d'intérêt général, leur protection.

Créteil possède un patrimoine végétal important (20m<sup>2</sup> environ d'espace vert public/ habitant), qu'elle s'attache à préserver et à développer depuis de plus de vingt ans.

La charte pour l'environnement, proposée par la commune, a notamment intégré cette préoccupation et retenu dans ses objectifs de préserver et valoriser le potentiel paysager.

Celle-ci souhaite renforcer encore ses efforts dans ce domaine, avec l'organisation de campagnes de communication spécifiques (actions dans les écoles, journées portes ouvertes du Service Parcs et Jardins, plaquettes, Charte de l'arbre), l'aménagement de sentiers pédagogiques, et au niveau des études, le recensement des arbres du patrimoine public avec un diagnostic phytosanitaire.

Cette volonté d'offrir aux habitants de Créteil des espaces verts de qualité se poursuit dans la réalisation des quartiers du Nouveau Créteil 2ème tranche, avec des alignements d'arbres, le paysage des espaces publics et des intérieurs d'îlots, la mise en valeur des rives du lac et la toute récente création du Parc des Coteaux des Sarrazins dans la ZAC du même nom.

Plus spécifiquement, la ville souhaite également poursuivre, en liaison avec les services de l'Etat et de la Région et du Conseil Général, une réflexion sur le retraitement paysager de l'environnement du carrefour Pompadour et de l'axe RN6.

Des dispositions réglementaires particulières ont été prises, en vue de préserver et mettre en valeur le capital paysager de la commune :

- Pour les espaces extérieurs des zones résidentielles et d'activités, il est préconisé que soient traitées en espaces verts les parties de terrains non construites et non occupées par du stationnement. De plus, des arbres de haute tige sont demandés pour le paysagement des aires de stationnement.

- Une attention particulière est portée à *la zone N*, qui peu à peu est agrandie intègre les sites pittoresques (Iles et bords de Marne), et les parcs publics.  
Aujourd'hui, elle s'étend sur environ 89 hectares et comprend, dans le Centre Ancien : l'île de la Guyère, la pointe de l'île Brise-Pain, les jardins ouvriers de la rue des Ecoles et de l'avenue Laferrière, le cimetière, le parc Dupeyroux et, dans le Nouveau Créteil : le périmètre du lac, de la Base de Loisirs, et du parc départemental et son extension au Sud du lac, et les parcs urbains de la Brèche et des Coteaux des Sarrazins.

- Pour ce qui est plus précisément de l'aménagement des terrains au sud du Lac, le projet permet la valorisation du dernier site en friche de Créteil.

Avec l'aménagement simultané d'équipements et de constructions de qualité conçus dans le cadre d'une chartre paysagère imposant notamment des logements de faible hauteur (R+3/R+4 environ) et un pourcentage minimal (40 %) de matériaux nobles en façade, le projet aura un effet positif sur le paysage urbain des rives du Lac, car il réalisera une transition progressive entre zones urbaines et zones vertes, soit en l'occurrence, entre le quartier de la Source et la Base de Loisirs.

Ainsi, la Nouvelle ZAC de la Pointe du Lac se raccordera à la trame viaire du quartier de la Source et les équipements seront localisés préférentiellement à l'ouest et au sud en limite communale.

La composition urbaine de ce nouveau quartier se développera autour des principes fondamentaux mis en œuvre dans les quartiers voisins (implantation du bâti, typologie, composition des façades, ...), adaptés ici au rôle spécifique de transition : faible densité (environ 40-45 logements à l'hectare) et constructions basses, traitement paysager qualitatif et végétal des voies, aires de stationnement et emprises privatives.

De larges perspectives seront ménagées dans le prolongement des voies existantes du quartier de la Source (rue des Batillages, square des Sourciers), ainsi que sur le lac.

De nombreux espaces réservés aux piétons bénéficieront d'un aménagement paysager privilégiant les plantations et notamment les bords de lac qui seront rendus piétonniers avec l'interruption de la circulation sur l'ancienne RD 60.

Par ailleurs, la ZAC devrait jouer un rôle moteur vis-à-vis du projet de Coulée Verte régionale qui prévoit sur Créteil :

- le prolongement de la base de Loisirs sur la partie ouest du site également en friche,
- la création d'une liaison douce (piétons/cycles) avec le parc de la Plage Bleue sur la commune de Valenton par une passerelle franchissant la déviation de la RN6.

- Enfin, dans les éléments significatifs du paysage cristolien aux termes de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme, ont été recensés les espaces et les parcs à conserver et à protéger, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations, pouvant être classés en espaces boisés, afin d'y interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol, de nature à compromettre leur conservation ou leur protection.  
Les derniers sites retenus sont : l'île des Ravageurs et la parcelle dite de "l'Abbaye de Créteil".

- L'île des Ravageurs, au bord de la Marne constitue un espace boisé particulièrement remarquable situé par ailleurs en zone inondable, dont le caractère naturel et la qualité paysagère méritait une mesure de protection spécifique.

- La propriété de l'Abbaye, située au 37 rue du Moulin, appartient au patrimoine historique et intellectuel de la ville. Elle a abrité au début du siècle dernier quelques écrivains et artistes réunis en association fraternelle "l'Abbaye de Créteil". L'espace boisé qui subsiste est de grande qualité et demeure associé à l'esprit de cette communauté d'artistes.

Par ailleurs, le terrain classé, rue du Beau Site et rue du Buisson, a fait l'objet de la réalisation d'un square.

## 2. AUTRES DOMAINES DE L'ENVIRONNEMENT

### ▪ Collecte et traitement des déchets

Créteil a été l'une des premières villes de France à mettre en place la collecte sélective des déchets ménagers. Aujourd'hui, le geste de tri est bien adopté par les Cristoliens, même si des efforts sont encore à faire pour réduire le volume des déchets, en application du Grenelle 1 de l'environnement :

- réduction de 7% des déchets ménagers produit par habitant pendant les 5 prochaines années, soit au niveau local : – 5 kg/hab/an,
- réduction de 15% de la production de déchets résiduels orientés vers l'incinération et l'enfouissement d'ici 2012,
- augmentation de la valorisation matière et organique (pour les produits ménagers et assimilés : + 35% en 2012 à + 45% en 2015 ; pour les seuls déchets d'emballages ménagers : + 75% en 2012).

#### L'usine d'incinération de Créteil

Le Syndicat Mixte de Traitement des Déchets Urbains du Val-de-Marne (SMITDUVM) coordonne la gestion de l'usine d'incinération de Créteil. Il est composé de 3 communautés d'agglomération et de 7 communes indépendantes.

L'usine d'incinération traite à la fois les déchets ménagers et industriels (capacité de traitement de 225 000 tonnes/an) et les déchets d'activité de soins à risques infectieux (capacité de traitement de 19 500 tonnes/an).

L'usine reçoit des déchets ménagers et assimilés résiduels provenant des collectivités membres du SMITDUVM ainsi que d'autres apports extérieurs issus des villes du Val-de-Marne et des départements limitrophes. De plus, elle reçoit des déchets d'activités de soins et des déchets pharmaceutiques produits par des établissements de soins. Ceux-ci sont incinérés sur une ligne spécifique.

Les mâchefers, sous-produits d'incinération, sont expédiés depuis fin 2007, par voie fluviale, à partir du Port Autonome de Paris implanté à Bonneuil-sur-Marne. Ce mode de transport, dont l'efficacité énergétique est 2 à 3 fois supérieure à celle de la route, permet d'économiser 290 000 tonnes équivalent pétrole (TEP). De plus, des gains importants en matière de décongestion et de sécurité sont réels avec la suppression de 2 200 camions par an sur les autoroutes A86 et A4.

10% des tonnages entrant dans l'usine d'incinération proviennent des habitants de Créteil (hors déchets de soins).

Conformément aux dispositions réglementaires, certains polluants gazeux sont mesurés en continu sur le site. Dans le cadre des arrêtés préfectoraux d'exploitation, CIE fait également procéder à des contrôles réguliers des rejets liquides et gazeux par des organismes extérieurs. En 2008, l'ensemble de ces résultats était conforme aux seuils réglementaires.

Le fait marquant est le raccordement de l'usine au réseau de chauffage urbain, depuis le 1er décembre 2008. Techniquement, une partie de la vapeur produite par la combustion des déchets est prélevée puis distribuée via un échangeur thermique dans les deux canalisations souterraines qui alimentent la chaufferie du Palais.

Les déchets collectés se répartissent comme suit :

#### Evolution des déchets collectés à Créteil

(Source : Service Environnement – CAPCVM)

	2007	2008	% évolution
<b>Déchets collectés en porte à porte</b>			
déchets résiduels	25 092	24 426	
déchets recyclables	5 113	5 206	
déchets encombrants	2 029	2 029	
déchets végétaux	821	832	
<b>Total</b>	<b>33 055</b>	<b>32 493</b>	<b>-2%</b>

	2007	2008	% évolution
<b>Déchets apportés en Déchèterie</b>			
déchets recyclables	491	506	
déchets végétaux	219	201	
autres déchets (gravats, déchets industriels banals)	4043	4 514	
<b>Total</b>	<b>4 753</b>	<b>5 221</b>	10%
<b>Tas sauvages et autres déchets de service</b>			
déchets végétaux	640	947	
autres déchets (gravats, déchets industriels banals)	4 714	5 858	
<b>Total</b>	<b>5 354</b>	<b>6 805</b>	27%
<b>Total général</b>	<b>44 170</b>	<b>44 520</b>	1%

Plusieurs **modes d'élimination des déchets** sont mis en place.

L'incinération est la mode d'élimination le plus utilisé : c'est ainsi que 58% des déchets en 2008 ont été incinérés par Créteil Incinération Energie.

L'enfouissement est utilisé pour les déchets qui, pour des raisons économiques ou techniques, ne peuvent pas être valorisés. Ainsi 25% des déchets des Cristoliens en 2007 ont été enfouis au centre de Soignolles-en-Brie en Seine-et-Marne.

La valorisation matière – ou recyclage – concernait 13% des déchets en 2007, qui sont triés et conditionnés par le centre de tri implanté à Limeil-Brévannes.

Depuis 2008, les gros appareils ménagers (réfrigérateur, congélateur, lave-linge, lave vaisselle ), les écrans (télévision ou ordinateur), les petits appareils (portable, rasoir électrique, sèche-cheveux, unité informatique, ...) ainsi que les ampoules basse consommation sont envoyés vers des filières spécialisées pour être valorisés.

Enfin, dernier mode d'élimination, le compostage qui concerne les déchets végétaux. Ils représentaient en 2008 4% du total des déchets. Ils sont transformés en compost dans un centre de traitement spécifique situé à la Queue-en-Brie.

Enfin, le label QualiTri vient d'être attribué à la Communauté d'Agglomération pour la gestion des déchets. Créé à l'initiative de l'Ademe et d'Eco-Emballage, ce label, accordé pour 3 ans, valorise les collectivités ayant adopté une démarche qualité pour leur système de collecte des déchets. Seules 4 collectivités, dont Plaine centrale, ont été labellisées en 2009.

Ce label concrétise tous les efforts effectués pour inciter à de meilleurs taux de collecte et valoriser les déchets. En effet, un soin particulier a été apporté par Plaine centrale depuis 4 ans pour promouvoir une politique de gestion des déchets plus innovante, plus écologique et plus économique. Ce label gratifie également les efforts de la population qui effectue au quotidien les gestes de tri.

### **A l'avenir...**

(Rapport annuel sur le prix et la qualité du service d'élimination des déchets – Exercice 2009)

#### Collecte des déchets textiles

La loi n°2006-1666 du 21 décembre 2006 de finances pour 2007, prévoit que toutes les personnes physiques ou morales, qui mettent sur le marché national à titre professionnel des produits textiles d'habillement, des chaussures ou du linge de maison neufs destinés aux ménages, sont tenus de contribuer ou de pourvoir au recyclage et au traitement des déchets issus de ces produits. C'est la société Eco TLC, agréée par les pouvoirs publics, qui devra organiser le dispositif de collecte et de valorisation. Conformément à l'arrêté du 17 mars 2009, l'éco-organisme percevra les contributions des producteurs pour financer le recyclage et le traitement des déchets textiles.

#### Nouvelle étude d'optimisation de la gestion des déchets

Le dispositif de collecte des déchets de Plaine centrale a fait l'objet d'une refonte globale suite aux conclusions d'une première étude d'optimisation menée entre fin 2004 et juin 2005. Des orientations prioritaires ont alors été identifiées, base de travail pour le renouvellement des marchés de collecte et de tri.

Dans la perspective du renouvellement des marchés, une seconde étude d'optimisation a été lancée dès octobre 2009 avec les objectifs suivants :

- améliorer la qualité du service de gestion des déchets pour les habitants de Plaine centrale, tout en assurant la maîtrise des coûts ;
- à moyen terme, s'inscrire au plus près des objectifs suivants du Grenelle de l'environnement : réduire de 7 % d'ici 5 ans la production d'ordures ménagères, diminuer de 15 % d'ici 2012 les tonnages enfouis ou incinérés, augmenter les quantités orientées vers les filières de recyclage matière et organique pour atteindre 35 % en 2012 et 45 % en 2015 des déchets ménagers et assimilés, valoriser 75 % des emballages ménagers en 2012.

Cette étude d'optimisation devrait permettre de dégager des leviers d'optimisation pour atteindre un optimum environnemental dans un contexte de maîtrise des coûts. Au vu des résultats à l'issue du diagnostic, il semble que l'essentiel des actions à mettre en oeuvre pour encore améliorer le service rendu relève plus d'ajustements que d'une réorientation globale de la politique déchets. Un plan d'actions opérationnel sera mis en place pour la réalisation des recommandations et sera suivi de propositions d'amélioration (notamment collecte des déchets dans l'habitat collectif par système de bornes enterrées et mise en place du compostage domestique).

#### Développement du compostage en habitat pavillonnaire et collectif

Plaine centrale a décidé de développer le compostage domestique sur son territoire. Le compostage domestique consiste à récupérer les déchets ménagers fermentescibles (épluchures, marc de café, reliefs de repas,...) et déchets végétaux afin d'en tirer, au moyen d'un composteur, un compost utilisable comme engrais.

L'intérêt de cette action est double, écologique d'abord afin de limiter le tonnage d'ordures ménagères transportées et incinérées puis économique car chaque tonne d'ordures transformée est économisée. Des formations, pour permettre une bonne production du compost, seront assurées par les messagers du tri. L'achat des composteurs sera effectué de manière groupée par Plaine centrale et une participation sera demandée par composteur. Le particulier devra s'engager à composter ses bio déchets et à signer la charte de compostage.

#### Etude d'implantation pour le développement de la collecte en conteneurs enterrés

La collecte en conteneurs enterrés consiste en la mise en place, sur le territoire, de bornes d'apport volontaire enterrées pour la collecte du verre, des emballages et des déchets résiduels. Ces bornes sont constituées d'une cuve destinée à être enterrée et d'une partie aérienne discrète munie d'une trappe d'introduction des déchets. La mise en place de tels équipements présente notamment l'avantage d'améliorer le cadre de vie en supprimant la présentation des bacs roulant à la collecte, d'améliorer le geste de tri et de diminuer les fréquences de collecte. D'autre part, les locaux propreté libérés pourront être réaffectés au stockage des objets encombrants permettant d'escompter une diminution des dépôts sauvages.

Une étude d'implantation pour la mise en place de ces nouveaux dispositifs de collecte sur certaines résidences d'habitation sera lancée par Plaine centrale.

#### ▪ **Réseaux d'assainissement**

Créteil est compris dans le périmètre d'agglomération d'assainissement de la Zone centrale de la Région d'Ile-de-France et à ce titre doit élaborer un programme d'assainissement.

La ville de Créteil et le Conseil Général du Val-de-Marne ont réalisé une étude diagnostic des réseaux d'assainissement communaux et départementaux sur la commune débouchant sur un programme de travaux visant à améliorer la situation actuelle.

Ce programme pluriannuel de modernisation et d'amélioration des réseaux publics est présenté en annexe au PLU (annexe 5).

Les réseaux à créer tendront à assurer la desserte en eaux pluviales et en eaux usées des voies qui ne sont pas encore équipées d'un double réseau.

La commune poursuit la réalisation simultanée des constructions et de tous les réseaux indispensables dans les nouveaux secteurs. Les voies nouvellement créées seront équipées d'un réseau d'assainissement de type séparatif.

Les prescriptions du PLU respectent les recommandations de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, notamment par :

- l'obligation d'avoir un réseau d'assainissement de type séparatif ;
- l'exigence que les terrains non construits soient traités en espaces verts, afin de réduire les surfaces imperméabilisées et permettre de mieux maîtriser le débit de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, notamment, il apparaît indispensable de mettre en place une limitation des débits des eaux pluviales, afin de tenir compte de l'imperméabilisation des surfaces, selon un principe de calcul de limitation de débit dont les règles sont définies par les services d'assainissement concernées (Commune et Département). Cette limitation de débit peut être obtenue selon les cas, par une rétention avec limiteur de débit ou par l'utilisation de techniques dites "alternatives" (décrites en annexe 5 du PLU) ;
- l'imposition d'un traitement de débordage, déshuilage avant rejet dans le réseau intérieur d'eaux pluviales, des eaux issues des parkings de surface, dans certaines conditions.

Un arrêté inter préfectoral de réduction des flux polluants est en cours d'élaboration.

Par ailleurs, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux du bassin Seine-Normandie (SDAGE) a été approuvé le 20 septembre 1996. Il concerne les rejets polluants, le ruissellement urbain, la pollution par temps sec et temps de pluie, la fiabilité des ouvrages de traitement en dépit des aléas, les branchements et l'exploitation des réseaux. Ainsi, tous programmes ou décisions doivent être compatibles avec ses dispositions quand ils concernent le domaine de l'eau.

- Le traitement préventif des risques technologiques et des inconvénients esthétiques liés à la dissémination des antennes-relais de téléphonie est également pris en considération. Ces installations sont soumises aux dispositions du décret n° 202-775 du 3 mai 2002 fixant notamment les limites des champs électromagnétiques. Des dispositions sensiblement plus restrictives sont prescrites aux abords d'établissements dits « sensibles » (scolaires, sportifs, sanitaires, pour personnes âgées).
- **Environnement sonore**

Les classements sonores de la voirie nationale et départementale, du réseau ferroviaire et des sites propres de transport en commun ont été approuvés le 3 janvier 2002 par arrêtés préfectoraux.

Une carte synthétisant la situation de l'ensemble du territoire communal vis à vis de ces classements est produite en annexe au PLU.

La ville poursuit et poursuivra des réflexions visant au développement et à l'amélioration technique et esthétique des dispositifs de protections acoustiques vis à vis notamment des voies rapides.

Une attention particulière a été portée aux zones situées aux abords de voies routières, concernant le type d'urbanisation et l'implantation des constructions.

#### **Aux abords de l'autoroute A86 :**

Côté Ouest, les zones sont destinées aux activités avec un recul imposé des constructions, par rapport à la voie. De plus, il est demandé que cette marge de reculement soit plantée.

La pose d'écrans acoustiques ou l'amélioration des dispositifs existants en matière de protection acoustique sont par ailleurs progressivement effectuées.

Côté Est, les zones situées aux abords sont occupées par des programmes de logement qui ont fait, ou feront, l'objet de travaux de réhabilitation avec amélioration de l'isolement acoustique vis à vis des bruits extérieurs.

**Aux abords de la RD1 (avec le passage du métro en aérien) :**

Les zones situées le long de cette voie sont à vocation résidentielle ou tertiaire, déjà urbanisées. Certains secteurs plus spécifiques font l'objet de prescriptions particulières concernant l'implantation des constructions, afin de réduire leur exposition au bruit.

**▪ Qualité de l'air**

Dans l'objectif général d'améliorer la qualité de l'air, le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France (P.D.U.) a été approuvé le 15 décembre 2000 par arrêté inter-préfectoral. Il définit les principes de l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement dans le périmètre de transports urbains.

Pour sa mise en œuvre, des comités d'axes sont créés, qui doivent permettre l'amélioration des transports en communs. La ligne de bus 172 de la RATP est notamment concernée par ce dispositif auquel participe la Commune, la RATP, la Région, le Département et le Syndicat des Transports d'Ile de France.

Dès à présent, plusieurs lignes RATP roulent sur Créteil au gaz naturel de ville (GNV), "énergie propre". De même le Trans Val de Marne (TVM) roule désormais également "propre" grâce à sa nouvelle génération de véhicules équipés de filtres à particules.

Un comité de Pôle marchandises (Bonneuil-Valenton) auquel a participé la Commune de Créteil, a contribué à une analyse cohérente du développement de ce secteur dans le respect de l'environnement des communes.

Par ailleurs est attendu un décret fixant les objectifs de la qualité de l'air, les seuils d'alerte et les valeurs limites des substances rejetées dans l'atmosphère.

Dans l'attente de l'élaboration des plans effectifs supra-communaux, la charte de l'Environnement, adoptée par la ville en juin 1996, a pris en compte l'ensemble de la problématique en y apportant déjà des réponses.

Désormais, le contrôle qualitatif et quantitatif des sources et dépenses énergétiques, sont des préoccupations prises en compte dans le cadre de la maîtrise des dépenses publiques communales (choix des carburants, des éclairages, valorisation énergétiques des déchets, etc ...).

A ces actions, il faut ajouter le plan de circulation créé par la commune qui prévoit l'aménagement de plusieurs chemins de randonnée pédestre et un circuit de piste cyclable.

### 3. LES PROJETS SUPRA-COMMUNAUX ET SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

#### LA COULEE VERTE

La Région Ile-de-France a souhaité accompagner la réalisation de la ligne T.G.V. dans le Val-de-Marne par une opération significative de valorisation de l'environnement dénommée la "Coulée Verte". Cette décision adoptée par l'assemblée du Conseil Régional d'Ile-de-France le 25/06/91, a été confiée pour sa réalisation à l'Agence des Espaces Verts de la Région Ile-de-le 13/02/95.

Le projet s'inscrit dans le volet "Vallées et liaisons vertes" du Plan Vert Régional. Il couvre une superficie de près de 90 hectares et s'étend sur 17,5 km, de la Base de Loisirs de Créteil à la forêt domaniale de Notre-Dame à Santeny (Val de Marne – Essonne).

L'objet de la Coulée Verte est de permettre une meilleure insertion de la ligne ferroviaire dans son environnement par des aménagements paysagers et par le développement de circulations douces accessibles aux piétons et aux cyclistes et de relier notamment les espaces verts existants ou projetés (Base Régionale de Loisirs, Parc Départemental de Valenton de la Plage Bleue, Forêt Domaniale de la Grange, etc...).

Le conseil municipal de Créteil, par délibération du 06/10/97, a émis un avis favorable au recours de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique pour autoriser l'acquisition amiable, ou par voie d'expropriation, des immeubles nécessaires à la réalisation de la "Coulée Verte" et a approuvé le périmètre concerné sur Créteil.

#### SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

- **Le Plan de Prévention du Risque Inondation pour le Val-de-Marne (P.P.R.I.)**

Un Plan de Prévention du Risque Inondation pour le Val-de-Marne portant sur les risques d'inondation consécutifs aux crues exceptionnelles de la Marne et de la Seine, avec comme référence la crue de 1910, a été adopté par arrêté préfectoral du 28 juillet 2000.

Sa mise en révision a été prescrite par décision préfectoral en date du 4 avril 2003 et révisé par arrêté préfectoral du 12 novembre 2007.

- L'établissement de **Plans de Prévention des risques naturels majeurs (P.P.R.)** contre les mouvements de terrains différentiels, les affaissements et effondrements de terrains et les coulées de boues et inondations par ruissellement en secteurs urbains ont été prescrit par arrêtés préfectoraux du 9 juillet et du 1<sup>er</sup> août 2001. Ils vaudront servitudes d'utilité publique à leur approbation.

#### PLANS DEPARTEMENTAUX

- **Un Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées pédestres (P.D.I.P.R.)** est en cours d'élaboration.

Ce plan s'appuiera sur les cheminements piétons et paysages existants de grande qualité, et a pour objectif de constituer un maillage entre les chemins de grandes randonnées (GR14, GR des Bords de Marne, GR ceinture verte secteur Ouest et GR du Val d'Yerres) et les grands projets (Coulée Verte).

- **Un Schéma Départemental des Itinéraires Cyclables (S.D.I.C.)** a été adopté le 16 décembre 2002.

La commune de Créteil prévoit l'aménagement de plusieurs chemins de randonnée pédestre et un circuit de pistes cyclables.

# **ANNEXES**

## **LISTE DES EQUIPEMENTS VILLE DE CRETEIL - 2010**

- Equipements administratifs
- Equipements d'enseignement
- Equipements sportifs
- Equipements socioculturels
- Equipements commerciaux

# EQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS

- 1 - GRANDES ADMINISTRATIONS

- 2 - SANTE

- 3 - JUSTICE

- 4 - TRAVAIL

- 5 - POSTE ET TELECOM

- 6 - DIVERS

## - 1 - GRANDES ADMINISTRATIONS

***PREFECTURE DU VAL-DE-MARNE***, 7 av. du Général de Gaulle, 94000 CRETEIL

***DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT*** : 12, 14 rue des Archives, 94000 CRETEIL

***SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'OFFICE NATIONAL DES ANCIENS COMBATTANTS ET VICTIMES DE GUERRE*** : 12, rue du Porte Dîner, 94000 CRETEIL

***HOTEL DU DEPARTEMENT*** : Avenue du Général de Gaulle, 94000 CRETEIL

**Service Départemental de la Jeunesse** : 2, rue de Mesly, 94000 CRETEIL

**Archives Départementales** : rue des Archives, 94000 CRETEIL

**Direction des Transports, de la Voirie et des Déplacements- Service Territorial**

**Est** : 79A, avenue du Mal de Lattre De Tassigny, 94000 CRETEIL

**Maison du Handicap** : 7, voie Félix Eboué, 94000 CRETEIL

***HOTEL DES FINANCES*** : 1, Place du général Billotte, 94000 CRETEIL

**Trésorerie Principale**, Place de la Habette, 94000 CRETEIL

**Trésorerie Municipale**, Place Salvador Allende, 94000 CRETEIL

**Direction Départementale de la Concurrence de la Consommation et de la Répression des Fraudes**, 12, rue Georges Enesco, 94000 CRETEIL

***HOTEL DE VILLE*** : 1, Place Salvador Allende, 94000 CRETEIL

**Relais-Mairie :**

Bleuets-Bordières, **Place des Bouleaux**, 94000 CRETEIL

Créteil-Village, 46, rue du Général Leclerc, 94000 CRETEIL

Mont-Mesly, 1, Place de l'Abbaye, 94000 CRETEIL

Palais, Allée Parmentier, 94000 CRETEIL

**Maison des Anciens Combattants** : Place Henri Dunant, 94000 CRETEIL

**Centre Technique Municipal** : Route de la Pompadour, 94000 CRETEIL

**Cimetière** : Avenue du Mal de Lattre de Tassigny, 94000 CRETEIL

***RECTORAT*** : 4, rue Georges Enesco, 94000 CRETEIL

**Inspection académique** : 68, avenue du Général de Gaulle, 94000 CRETEIL

**Inspection départementale de l'Education Nationale Élémentaire** : 7, rue Louis Blériot, 94000 CRETEIL.

**Centre départemental de Documentation Pédagogique** : 14, rue Raymond Poincaré, 94000 CRETEIL

**Centre d'Information et d'Orientation**, 7, rue Louis Blériot, 94000 CRETEIL

***DIRECTION DEPARTEMENTALE DE LA JEUNESSE ET DES SPORTS*** : 2, rue Georges Enesco, 94000 CRETEIL.

***DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'AGRICULTURE ET DE LA FORET DU VAL-DE-MARNE*** : Avenue du Général de Gaulle, 94000 CRETEIL

***HOTEL DE POLICE -COMMISSARIAT DE POLICE*** : 11 à 19, Bld JB Oudry, 94000 CRETEIL

**Direction Départementale des Polices Urbaines** : 11 à 19, Bld JB Oudry, 94000 CRETEIL

***GENDARMERIE*** : Brigade Territoriale, 16 à 22, av. du Chemin de Mesly, 94000 CRETEIL

***POMPIERS DE CRETEIL*** : 10 à 18, rue de l'Orme Saint-Siméon, 94000 CRETEIL

***POLE D'ACTION SANITAIRE ET SOCIALE, IMMEUBLE SOLIDARITES*** : 7 à 9 Voie Félix Eboué, 94000 CRETEIL

***CAISSE D'ALLOCATIONS FAMILIALES*** : 2, Voie Félix Eboué, 94000 CRETEIL.

## - 2 - SANTE

### ***HOPITAUX :***

**CHU Henri Mondor** : 51, avenue du Mal de Lattre de Tassigny, 94000 CRETEIL

**Centre Hospitalier Intercommunal** : 40, avenue de Verdun, 94000 CRETEIL

**Hôpital Albert Chenevier** : 40, rue de Mesly, 94000 CRETEIL

**Hôpital de Jour** : 26, rue du Général Sarrail, 94000 CRETEIL

**Consultation medico- psychologique pour adultes, maison des adolescents** : 1, rue des Ecoles, 94000 CRETEIL

***ETABLISSEMENT FRANCAIS DU SANG*** : 51, avenue du Mal de Lattre de Tassigny et 40 avenue de Verdun, 94000 CRETEIL.

***PROTECTION MATERNELLE ET INFANTILE :***

- 4, rue Edgar Degas, 94000 CRETEIL
- 6, rue de la Terrasse, 94000 CRETEIL
- 7, rue Amédée Laplace, 94000 CRETEIL
- 5, rue Léopold Survage, 94000 CRETEIL
- 2, rue Charpy, 94000 CRETEIL

***CAISSE PRIMAIRE D'ASSURANCE MALADIE DU VAL-DE-MARNE***

**Point d'accueil**, 10, avenue Georges Duhamel, 94000 CRETEIL

**Point d'accueil**, 1-9, avenue du Gal de Gaulle, 94000 CRETEIL

**- 3 - JUSTICE**

***TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE*** : Rue Pasteur Vallery Radot, 94000 CRETEIL

**Direction de l'Education Surveillée du Val-de-Marne** : Rue Pasteur Vallery Radot, 94000 CRETEIL

***TRIBUNAL DE COMMERCE*** : immeuble « Le Pascal », avenue du Général de Gaulle 94000 CRETEIL

***CONSEIL DES PRUD'HOMMES*** : immeuble « Le Pascal », avenue du Général de Gaulle 94000 CRETEIL

**- 4 - TRAVAIL**

***DIRECTION DEPARTEMENTALE DU TRAVAIL ET DE L'EMPLOI*** : 12, rue Gustave Eiffel, 94000 CRETEIL

***INSPECTION DU TRAVAIL*** : 12, rue Georges Enesco, 94000 CRETEIL

***POLE EMPLOI*** : 85 - 87 av du Général de Gaulle 94000 CRETEIL

***CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE PARIS*** : Place Salvador Allende, 94000 CRETEIL

***MISSION LOCALE POUR L'EMPLOI DES JEUNES*** : 7, Place Esplanade des Abymes, 94000 CRETEIL

***MAISON DES SYNDICATS*** : Rue des Archives, 94000 CRETEIL

***CENTRE ASSOCIATION NATIONALE DE FORMATION PROFESSIONNELLE  
ADULTES*** : Rue Marc Seguin, 94000 CRETEIL

**- 5 - POSTE ET TELECOM**

***FRANCE TELECOM*** :

**Agences** : 25, rue Juliette Savar et CCR, 94000 CRETEIL

***POSTE*** :

**Recette Principale** : 3, Place Salvador Allende, 94000 CRETEIL

**Annexes** : CCR, 94000 CRETEIL

Centre commercial du Palais, 94000 CRETEIL

**Créteil Eglise** : 1, rue de Paris, 94000 CRETEIL

**Créteil Mont-Mesly** : 23, Allée du Commerce, 94000 CRETEIL

**- 6 - DIVERS**

***EDF -GDF*** : 14, rue Auguste Perret, EUROPARC, 94000 CRETEIL

***CHATEAU D'EAU*** : Rue Juliette Savar, 94000 CRETEIL

## EQUIPEMENTS D'ENSEIGNEMENT

- 1 - ECOLES MATERNELLES
- 2 - ECOLES ELEMENTAIRES
- 3 - COLLEGES
- 4 - L.E.P.
- 5 - LYCEES
- 6 - ENSEIGNEMENT SPECIALISE
- 7 - ENSEIGNEMENT PRIVE
- 8 - UNIVERSITE

## - 1 - ECOLES MATERNELLES

<b>Allezard,</b>	38, rue Juliette Savar
<b>Beuvin,</b>	Place Charles Beuvin
<b>Buttes (Les),</b>	45, rue Sainte-Marie
<b>Camus,</b>	137, rue de Brie
<b>Casalis,</b>	20, rue Henri Doucet
<b>Césaire</b>	1, rue du Galion
<b>Chateaubriand,</b>	rue Corvisard
<b>Deferre :</b>	1, rue Georges Ohm
<b>Eboué,</b>	12, rue Thomas Edison
<b>Gerbault,</b>	1, rue Charles Gounod
<b>Guiblets,</b>	80, Bld J.F. Kennedy
<b>Habette (La),</b>	12, rue du Dr Ramon
<b>Habette (Mini-maternelle),</b>	1, rue Erik Satie
<b>Hérédia (J.M. de),</b>	4, allée Tristan Bernard
<b>Hugo(Victor),</b>	4, rue Paul-François Avet
<b>Jeu de Paume,</b>	9, rue du Jeu de Paume
<b>Léo Lagrange,</b>	Avenue du Mal Lyautey
<b>Le Cleach,</b>	20, place des Bouleaux
<b>Mendès France,</b>	Place Mendès France
<b>Monge,</b>	Bld du Montaigut
<b>Pascal,</b>	1, allée Nicolas Poussin
<b>Peguy</b>	4, Bld Pablo Picasso
<b>Sarrazins</b>	51 à 63 rue des Sarrazins
<b>Savignat,</b>	Allée de la Côte d'Or
<b>Source,</b>	Square des Griffons, rue Falkirk

## - 2 - ECOLES ELEMENTAIRES

<b>Allezard,</b>	38, rue Juliette Savar
<b>Beuvin (A),</b>	Rue Henri Koch
<b>Beuvin (B),</b>	Rue Henri Koch
<b>Buttes (Les),</b>	45, rue Sainte-Marie
<b>Camus,</b>	137, rue de Brie
<b>Casalis,</b>	20, rue Henri Doucet
<b>Césaire</b>	1, rue du Galion
<b>Chateaubriand,</b>	rue Corvisard
<b>Defferre,</b>	7, rue Moloïse
<b>Eboué,</b>	12, rue Thomas Edison
<b>Gerbault,</b>	1, rue Charles Gounod
<b>Guiblets,</b>	80, Bld J.F. Kennedy
<b>Hérédia (J.M. de),</b>	4, allée Tristan Bernard
<b>Hugo (Victor),</b>	7, rue de la République
<b>Orville,</b>	9, rue du Jeu de Paume
<b>Habette (La),</b>	12, rue du Dr Ramon

<b>Léo Lagrange,</b>	Avenue du Mal Lyautey
<b>Mendès France,</b>	Place Mendès France
<b>Monge,</b>	Bld du Montaigut
<b>Pascal,</b>	1, allée Nicolas Poussin
<b>Peguy,</b>	4, Bld Pablo Picasso
<b>Sarrazins,</b>	51 à 63, rue des Sarrazins
<b>Savignat,</b>	Allée de la Côte d'Or
<b>Source,</b>	Square des Griffons, rue Falkirk

### - 3 - COLLEGES

<b>Guyard,</b>	54, rue Saint-Simon
<b>Victor Hugo,</b>	2, rue des Ecoles
<b>Issaurat,</b>	14, rue Raymond Poincaré
<b>Laplace,</b>	10, rue Amédée Laplace
<b>Pasteur,</b>	61, avenue du Chemin de Mesly
<b>Plaisance,</b>	97, avenue Laferrière
<b>Schweitzer,</b>	21, avenue de la Habette
<b>De Beauvoir</b>	Mail de Saussure

### - 4 - L.E.P.

<b>Blum,</b>	5, rue Jean Gabin
<b>Branly,</b>	33, rue du Petit Bois

### - 5 - LYCEES

<b>Blum,</b>	5, rue Jean Gabin
<b>Branly,</b>	33, rue du Petit Bois
<b>Saint-Exupéry,</b>	2-4, rue Henri Matisse
<b>Gutenberg</b>	18-19, rue de Saussure

### - 6 - ENSEIGNEMENT SPECIALISE

#### ***RESEAU D'AIDES SPECIALISEES AUX ELEVES EN DIFFICULTE (RASED) :***

– Aujourd'hui, le personnel du RASED intervient dans toutes les écoles de la ville.

***INSTITUT MEDICO-PEDAGOGIQUE : 17, avenue de Sully***

***INSTITUT PSYCHO-PEDAGOGIQUE APPLIQUE : 17, rue Anatole France***

***INSTITUT MEDICO-EDUCATIF:***

**La Nichée,** 104, rue Juliette Savar

**Françoise Le Loup** 2 rue de Saussure

***SECTION D'ENSEIGNEMENT GENERAL ET PROFESSIONNEL ADAPTE (SEGPA) :***

**Pasteur,** Avenue du Chemin de Mesly

**- 7 - ENSEIGNEMENT PRIVE**

**Ecole de Maillé,** 7 à 11, rue Octave du Mesnil  
(Maternelle et Elémentaire)

**Collège de Maillé,** 9, avenue de Verdun

**Ecole Ozar Hatorah,** 1, rue André Boulle  
(Maternelle et Elémentaire)

**Collège Ozar Hatorah,** 2, voie Félix Eboué

***ENSEIGNEMENT PRIVE PROFESSIONNEL***

**Cours Emmanuel Chabrier,** 15, rue Emmanuel Chabrier

**Lycée Professionnel Morin** 22, avenue de Verdun

## - 8 - UNIVERSITE PARIS EST CRETEIL VAL DE MARNE (source : site internet UPEC)

### Facultés

---

> Administration et échanges internationaux 61, avenue du Général de Gaulle 94010 Créteil Cedex

> Droit 83 – 85 avenue du Général de Gaulle 94000 CRETEIL

> Lettres et sciences humaines 61, avenue du Général de Gaulle 94010 Créteil

> Médecine 6, avenue du Général Sarrail 94010 CRETEIL

> Sciences économiques et de gestion 61, avenue du Général de Gaulle 94010 Créteil Cedex

> Sciences de l'éducation, des sciences sociales et des activités physiques et sportives Immeuble la Pyramide 80, avenue du Général de Gaulle 94010 CRETEIL

> Sciences et technologie 61, avenue du Général de Gaulle 94010 Créteil Cedex

### Ecoles

---

> Ecole supérieure Montsouris (ESM)

> Ecole supérieure d'informatique appliquée à la gestion (ESIAG) 71, rue Saint Simon 94017 Créteil

### Instituts

---

> Institut d'administration des entreprises (IAE) Gustave Eiffel Place de la Porte des Champs 4 route de Choisy 94010 Créteil

> Institut de formation en ergothérapie 61, avenue du Général de Gaulle 94010 Créteil Cedex

> Institut de préparation à l'administration générale (IPAG) 61, avenue du Général de Gaulle 94010 Créteil Cedex

> Institut universitaire de formation des maîtres (IUFM) 12, rue Georges Enesco 94056 Créteil Cedex

> Institut universitaire de technologie (IUT )de Sénart-Fontainebleau

> Institut universitaire de technologie (IUT) de Créteil/Vitry 61, avenue du Général de Gaulle 94010 Créteil Cedex

> Institut d'urbanisme de Paris (IUP) 61 ,avenue du Général de Gaulle 94010 CRETEIL

# EQUIPEMENTS SPORTIFS

- 0 - GRANDS EQUIPEMENTS

- 1 - GYMNASES

- 2 - PISCINES

- 3 - STADES

- 4 - TENNIS

- 5 - DIVERS

## **- 0 - GRANDS EQUIPEMENTS (COMPLEXES ET CENTRES MULTIDISCIPLINAIRES)**

**Parc des Sports,  
Palais des Sports – Robert Oubron,  
Centre Marie-Thérèse Eyquem,  
Base de Plein Air et de Loisirs,  
Casalis (COSEC),  
Lévrière (COSEC),**

2, Chemin des Bassins (EUROPARC)  
5, Rue Pasteur Vallery Radot  
6, Rue Thomas Edison  
Rue Jean Gabin  
33 rue du Docteur Paul Casalis  
24, Rue Ferdinand de Lesseps.

## **- 1 - GYMNASES**

**Allezard,  
Beuvin,  
Buttes,  
Guiblets,  
Guyard,  
Issaurat,  
Jeu de Paume,  
Nelson Paillou,  
Pasteur,  
Plaisance,  
Savignat,  
Schweitzer,**

38, rue Juliette Savar  
Rue Henri Koch  
45, rue Sainte-Marie  
86, Boulevard J.F. Kennedy  
12, rue Thomas Edison  
Rue Pasteur Vallery Radot  
9, rue du Jeu de Paume  
14, rue des Sarrazins  
Rue Henri Matisse  
50, avenue du Mal de Lattre de Tassigny  
Allée de la Côte d'Or  
Rue Georges Sand

## **- 2 - PISCINES**

**Colombier,  
Lévrière,  
Sainte-Catherine,  
Piscine à vagues,**

15, rue de Paris  
24, Rue Ferdinand de Lesseps  
28, Allée Centrale  
Rue Jean Gabin

## **- 3 - STADES**

**Brise-Pain,  
François Desmont,  
La Habette,**

Allée Centrale  
50, avenue du Mal de Lattre de Tassigny  
Avenue de la Habette

## - 4 - TENNIS

**MJC du Mont-Mesly,**

100, rue Juliette Savar

## - 5 - DIVERS

### *SALLES SPORTIVES*

**André Dassibat,  
Victor Hugo,  
René Renaud,  
Maison du Port,  
Club de Créteil,**

7, rue François Mauriac  
2, rue des Ecoles  
7, rue des Ecoles  
Boulevard Jean-Baptiste Oudry  
Rue Charpy

### *EQUIPEMENTS DIVERS EXTERIEURS*

- **Pas de Tir à l'Arc :** Rue Pasteur Vallery Radot
- **Piste de vélo-cross** Rue Jean Gabin
- **Piste de Roller** Parc de la Brèche
- **Base nautique des Bords de Marne** Chemin du Morbras
- **Terrains de Boules :** Habette, Laferrière, La Plumerette, Montaigut, Base nautique des bords de Marne.
- **6 squares équipés de jeux sportifs divers.**
- **Environs 20 tables de tennis de table d'extérieur installées dans les quartiers.**

### **TERRAINS D'EVOLUTIONS :**

Chenevier, Allezard, Camus, Club de Créteil, Guiblets, Guyard, Issaurat, la Lévrière, Plaisance, Saignat, Schweitzer, Casalis, Jeu de Paume, Montaigut, Nelson Paillou et les Sablières.

# EQUIPEMENTS SOCIO-CULTURELS

- 1 - EQUIPEMENTS CULTURELS

- 2 - EQUIPEMENTS "PETITE ENFANCE"

- 3 - EQUIPEMENTS "PERSONNES AGEES"

## - 1 - EQUIPEMENTS CULTURELS

**MAISONS DES ARTS ET DE LA CULTURE** : Place Salvador Allendé, 94000 CRETEIL

**Centre Socio-culturel**

**Madeleine Reberioux**

27 avenue François Mitterrand

### **M.J.C. ET CENTRES SOCIAUX :**

#### **M.J.C. :**

**Club de Créteil,**

1, rue Charpy

**Créteil Village,**

57, rue du Général Leclerc

**Créteil Mont-Mesly,**

100, rue Juliette Savar

#### **M.P.T. :**

**Bleuets-Bordières :**

5, rue Armand Guillaumin

**Haye-aux-Moines,**

4, allée G. Braque

#### **Centre Social :**

**Kennedy,**

36, Bld J.F. Kennedy

**Maison de la Solidarité,**

1, rue Albert Doyen

**Petits-Prés-Sablières,**

12, rue Maurice Déménitroux

43, rue Maurice Déménitroux

**Ludothèque du Palais**

43 bis allée Parmentier

**Union Locale (U.L.C.C.S.C)**

27, avenue François Mitterrand

### **BIBLIOTHEQUES :**

**Principale,**

5, rue de Verdun

**Bibliothèque et discothèque,**

Maisons des Arts, Place Salvador Allendé

**Croix des Mèches,**

Rue Charpy

**Habette,**

Place de la Habette

**Mont-Mesly,**

5, rue Albert Doyen

**Bibleuets,**

Place des Bouleaux

**Doucet,**

Rue Henri Doucet

**Université,**

Avenue du Général de Gaulle

**ECOLE NATIONALE DE MUSIQUE** : Route de Choisy

**UNIVERSITE INTER-AGES** : 6, Place de l'Abbaye

### **CINEMAS :**

**La Lucarne,**

100, rue Juliette Savar

**Palais,**

Allée Parmentier

**UGC,**

Centre Commercial Régional

## - 2 - EQUIPEMENTS "PETITE ENFANCE"

(Siège administratif crèches familiales : 6 place Salvador Allende)

### ***CRECHES DEPARTEMENTALES :***

1 rue Amédée Laplace  
2, rue Edgard Degas  
6, rue de la Terrasse  
98, rue Juliette Savar  
7, place de la Croix des mèches

### ***CRECHES MUNICIPALES :***

<b>A. Paré</b>	1, rue Ambroise Paré
<b>La Brèche,</b>	18, avenue de la Brèche
<b>La Lévrierère,</b>	11, avenue du Mal Lyautey
<b>F. Dolto,</b>	3, rue Georges Ohm
<b>Sarrazins,</b>	51, rue des Sarrazins
<b>A. Césaire</b>	13, avenue du nouveau monde

### ***CRECHES PARENTALES :*** (Crèches Franco-Allemande) :

<b>Le Bateau Bavois,</b>	1, Place Mendès France
<b>Les Petits Génies / Les Lutins Bavards</b>	70, rue de Falkirk

### ***MINI-CRECHES :***

<b>Bordières,</b>	1, place des Bolets
<b>Côte d'Or,</b>	1, Place du Clos des Vergers
<b>Casalis,</b>	49-51, avenue Paul Casalis
<b>Halage,</b>	17b, rue de Bonne
<b>Palais,</b>	17, Bld Pablo Picasso

### ***MINI-CRECHES COLLECTIVES :***

<b>L' Echat,</b>	12, rue Thomas Edison
<b>La Habette,</b>	3, rue du Dr Ramon
<b>Le Moulin</b>	141, avenue du général Leclerc

### ***MINI-CRECHES PRIVEES:***

<b>Les P'tits Choux,</b>	4, rue de Mesly
<b>HALTE-CRECHE des Bords de Marne</b>	12, rue de Mayenne

### ***HALTES-GARDERIES :***

<b>Croix des Mèches,</b>	2, rue Charpy
<b>Port,</b>	12, rue Benjamin Moloïse
<b>Espace Polyvalent "Petite Enfance",</b> (halte garderie, relais assistantes maternelles)	7, rue du Dr Ramon
<b>Relais Assistantes Maternelles J. Prévert,</b>	1, rue Jacques Prévert

### - 3 - EQUIPEMENTS "PERSONNES AGEES"

#### ***LOGEMENTS FOYERS POUR PERSONNES AGEES GERES PAR LE C.C.A.S. :***

<b>Joseph Franceschi,</b>	39, rue des Ecoles
<b>Foyer-Soleil des Bordières,</b>	2 bis, rue Henri Koch
<b>Halage,</b>	55, Quai du Halage
<b>Marivaux,</b>	2, rue Pierre Marivaux

#### ***LOGEMENTS FOYERS POUR PERSONNES AGEES GERES PAR L'AREPA :***

<b>Résidence AREPA « le Mont-Mesly »</b>	60, rue du Dr Paul Casalis
<b>Résidence AREPA « le Cèdre bleu »</b>	11, rue du Commandant Joyen Boulard

#### ***MAISON DE RETRAITE PRIVEE :***

<b>Résidence Claude Kelman,</b>	1, rue Madame de Sévigné
---------------------------------	--------------------------

#### ***CLUBS TROISIEME AGE DU C.C.A.S. :***

<b>Club Créteil Village,</b>	14, rue des Ecoles
<b>Club Kennedy,</b>	37, boulevard Kennedy
<b>Club Marivaux,</b>	2, rue Pierre Marivaux
<b>Club des Bordières,</b>	2 bis, rue Henri Koch
<b>Club du Halage,</b>	55, quai du Halage

**SERVICE DE SOINS INFIRMIERS A DOMICILE :** 20 bis, avenue de Ceinture

## EQUIPEMENTS COMMERCIAUX

<i>Centre Commercial Régional CRETEIL SOLEIL,</i>	Avenue du Général de Gaulle
<i>CRETEIL VILLAGE,</i>	Rue du Général Leclerc
<i>MONT-MESLY,</i>	Allée du Commerce
<i>KENNEDY,</i>	Rue Gabriel Fauré
<i>PALAIS,</i>	Allée Parmentier
<i>ECHAT,</i>	Avenue du Général de Gaulle
<i>LA HABETTE,</i>	Rue du Dr Ramon
<i>L'ORMETTEAU,</i>	Avenue du Général Billotte
<i>LE PORT,</i>	Rue Falkirk
<i>LA LEVRIERE,</i>	Rue du Mal Lyautey
<i>RUE CHERET,</i>	109 à 115 rue Chéret

### **MARCHES :**

**Créteil Village**, rue des Ecoles, 94000 CRETEIL

**Mont-Mesly** : rue Juliette Savar, 94000 CRETEIL