

## MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

**MODIFICATION 1 : Création d'un sous-secteur UA c**

**MODIFICATION 2 : Modifications mineures apportées au secteur de  
plan masse de la zone UH**

**MODIFICATION 3 : Définitions**

PREFECTURE DU VAL-DE-MARNE  
29 DEC. 2017  
ARRIVEE

**MARS 2017**

## 1. CONTEXTE

Le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Villecresnes a été :

- Approuvé le 20 janvier 2012
- Mis à jour le 18 décembre 2012
- Mis en compatibilité le 30 novembre 2013
- Modifié le 9 décembre 2015.

Il est nécessaire de faire évoluer les éléments suivants :

- Une partie de la zone UA : le secteur de l'ancienne école d'Attilly – PARTIE 1
- La zone UH : secteur du Bois d'Auteuil (ilot 8.1) – PARTIE 2
- Certaines définitions du règlement – PARTIE 3

La Ville de Villecresnes appartient depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016 Au Territoire Grand Paris Sud-Est Avenir, et la compétence « urbanisme » a été transférée à cette collectivité. A ce titre, la procédure de modification simplifiée est menée par le Territoire.

## 2. LE CADRE RÉGLEMENTAIRE

La procédure de révision, en application de l'article L153-31, concerne :

- ✓ Le changement des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ✓ La réduction d'un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ✓ La réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La procédure de modification, en application de l'article L153-41, concerne :

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

Les modifications souhaitées par la municipalité n'entrent dans aucune catégorie visée ci-dessus. Par conséquent, en application de l'article L.153-45 du code de l'urbanisme, elles relèvent de la procédure de modification simplifiée.

## PARTIE I : ATTILLY

La Ville de Villecresnes a pour objectif la réalisation d'une opération de construction de logements et de commerces à l'emplacement de l'ancienne école d'Attilly, aujourd'hui fermée. La place Michelle Perrotin a quant à elle vocation à accueillir un parking public souterrain et à être réaménagée en surface.

Cette opération de renouvellement urbain se situe rue du Lieutenant Dagorno, entre la bibliothèque et la résidence du Manoir d'Attilly.

Il convient donc de créer, dans le cadre de la présente modification simplifiée, un sous-secteur spécifique nommé UA c exclusivement sur les terrains dédiés à la réalisation de cette opération. Cette modification impacte de façon marginale le PLU dans son actuelle rédaction.

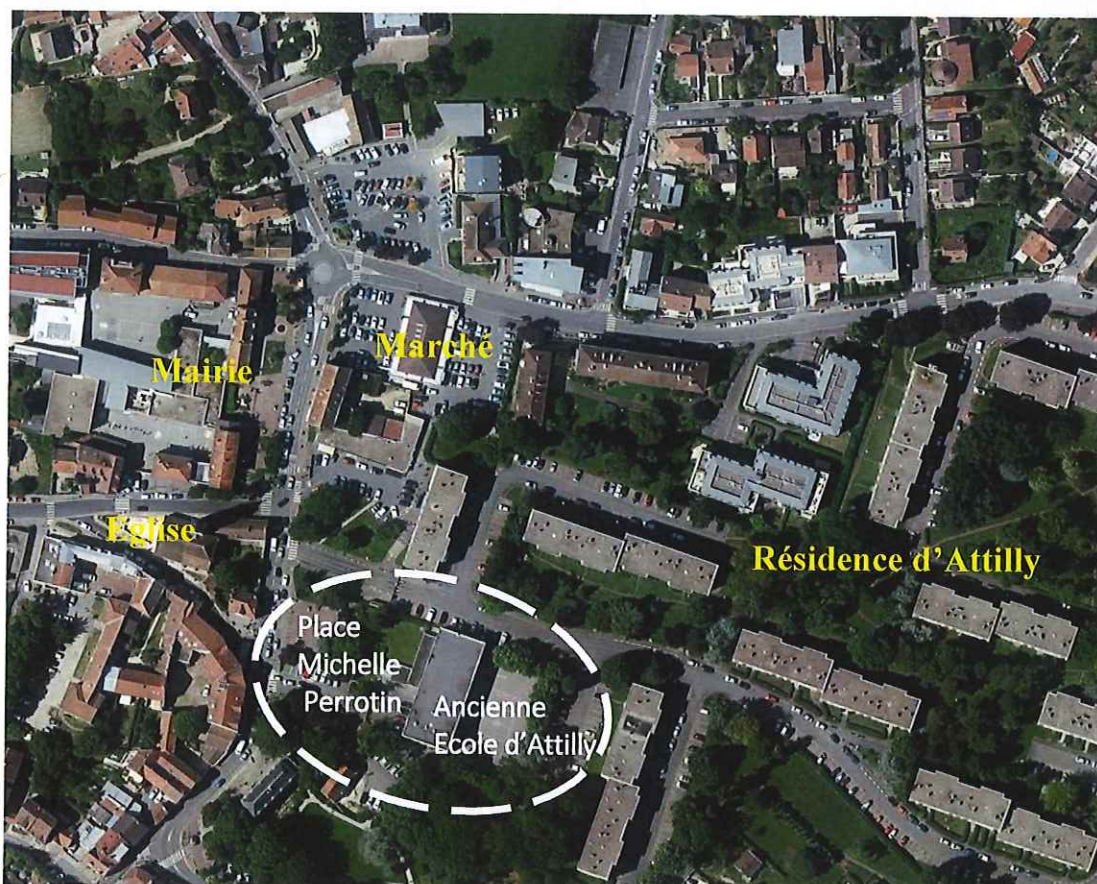
Quelques éléments modificatifs visent également à clarifier la réglementation sur l'ensemble de la zone UA sans pour autant apporter de modification majeure.

### 1.1 Localisation

Le projet de la modification porte sur le secteur d'Attilly, situé en centre-ville de Villecresnes, à proximité de l'Hôtel de Ville, le long de la rue du Lieutenant Dagorno.

Il est constitué des terrains recevant la Place Michelle Perrotin et l'ancienne école d'Attilly.

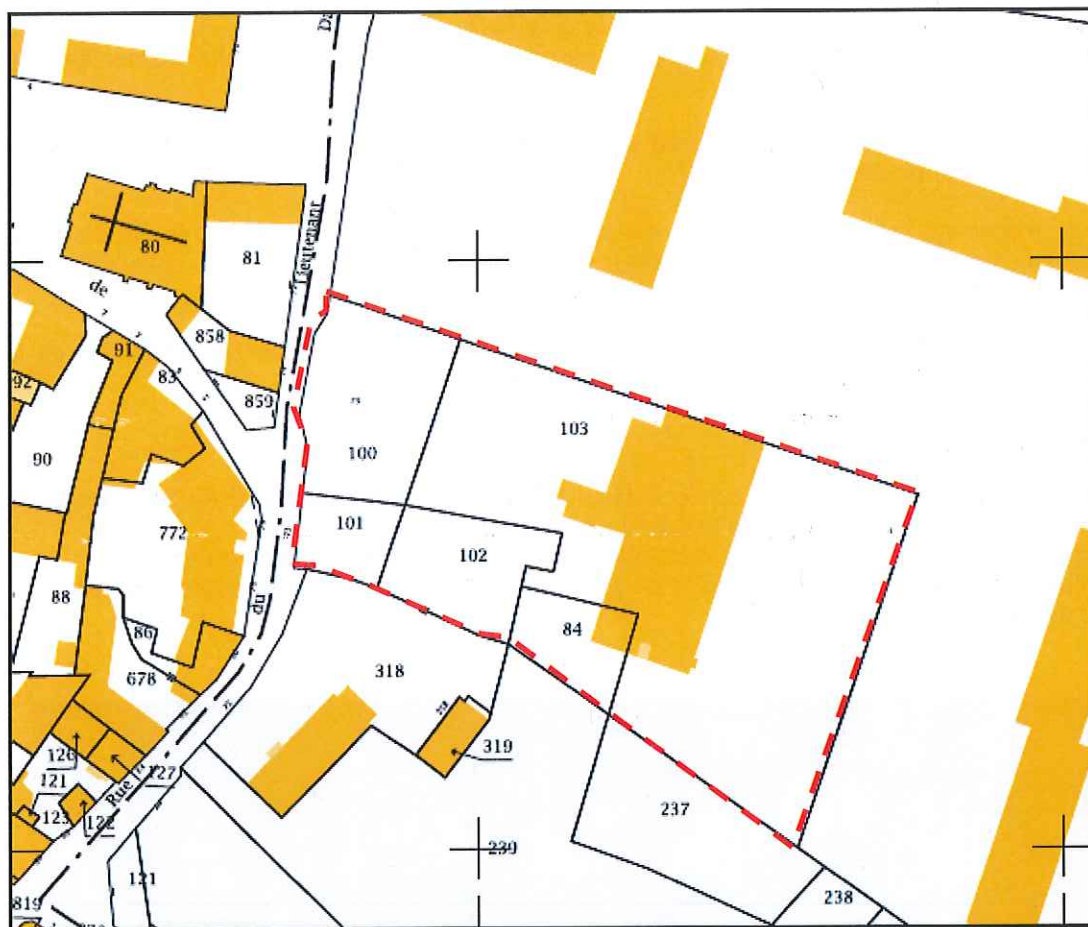
Ce secteur est concerné par le périmètre de protection des Monuments Historiques : périmètre de l'église de Villecresnes.



Données cartographiques : © IGN, Fsi France



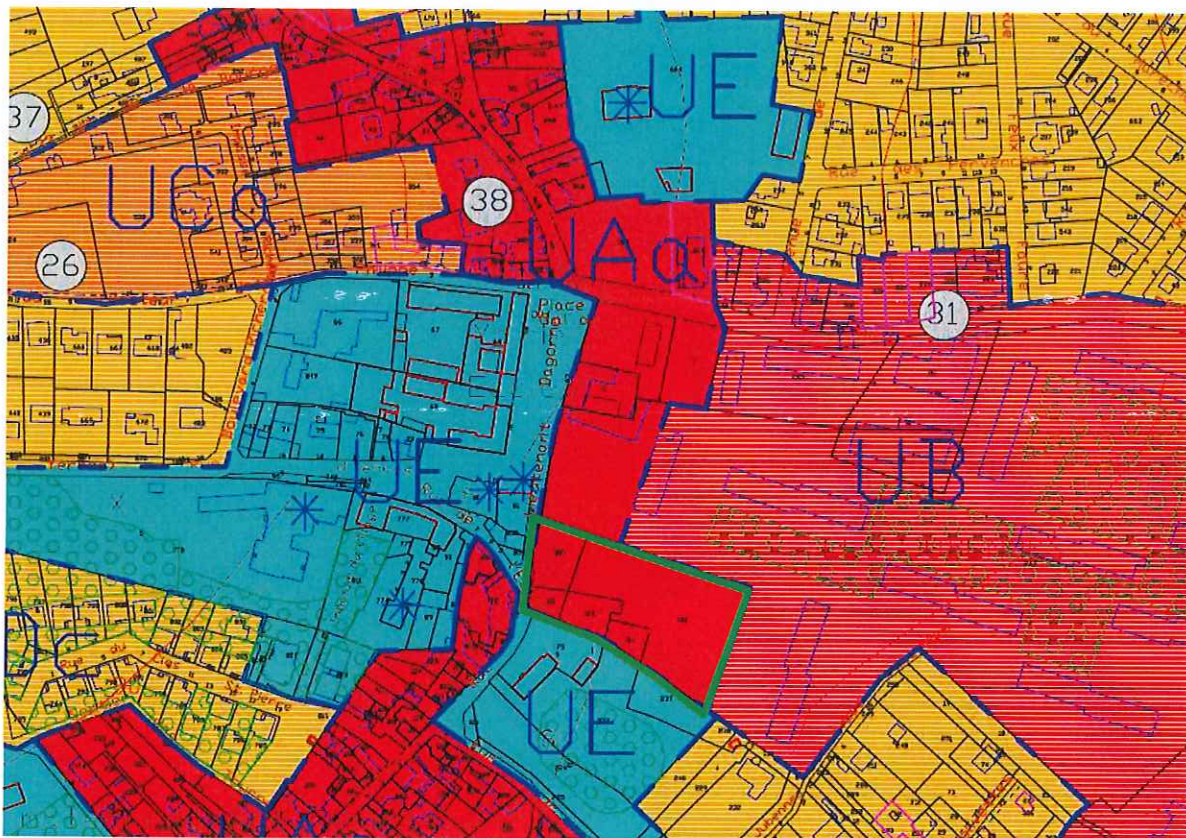
Les parcelles concernées sont AK 84, 100, 101, 102, 103.





1.2 Plan de zonage actuel

Les parcelles concernées sont actuellement situées dans la zone UA a du PLU, correspondant au noyau villageois historique de Villecresnes.

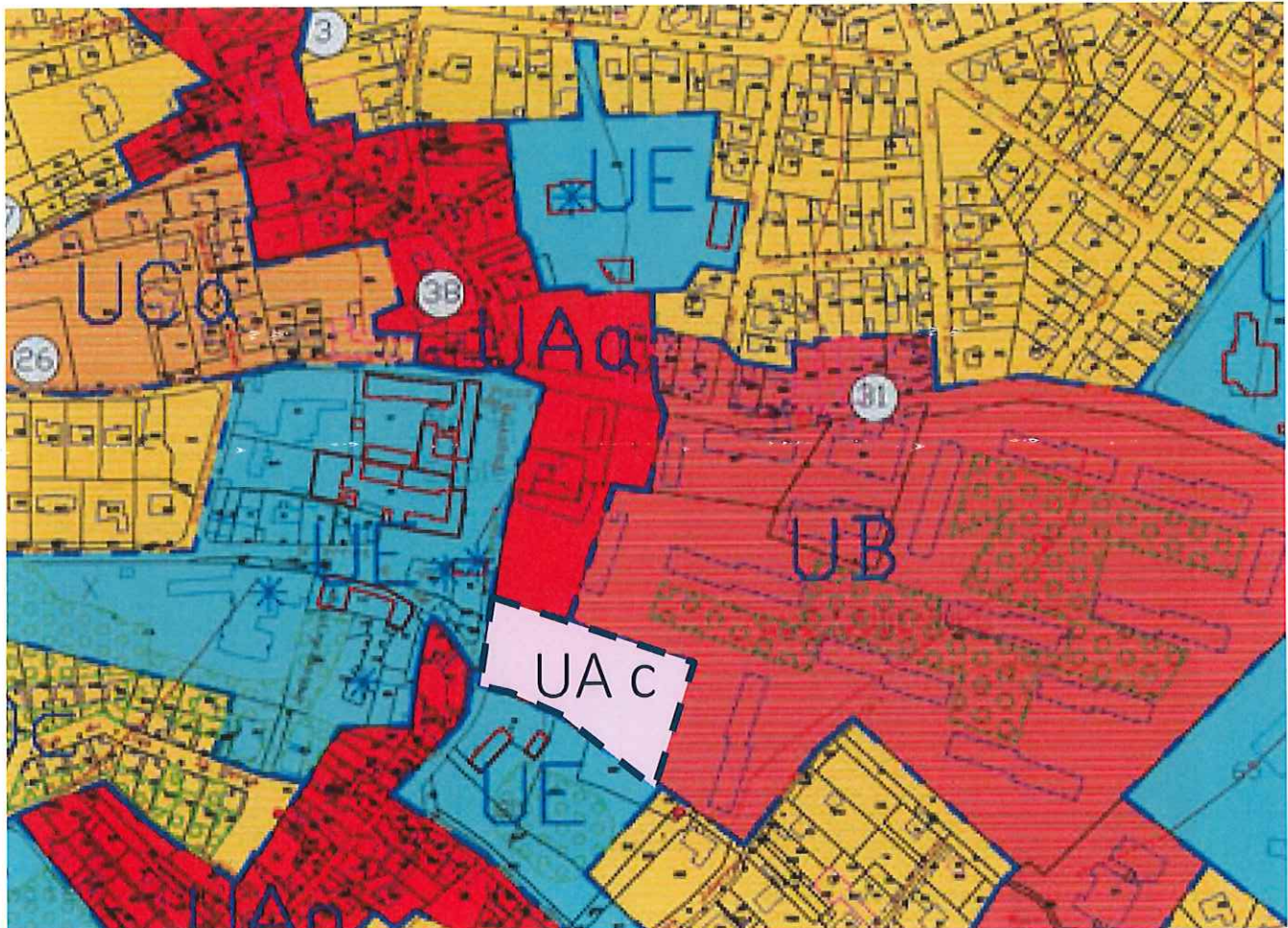


 Parcelles concernées



### 1.3 Plan de zonage projeté

Un sous-secteur complémentaire UA c est créé, correspondant à la Place Michèle Perrotin et à l'ancienne école d'Attilly.



Nouveau sous-secteur UA c

Ce sous-secteur dispose de règles spécifiques dans le règlement de la zone UA, en particulier pour les articles suivants :

- UA 3 : Accès et voirie
- UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux voies privées ouvertes ou non à la circulation publique
- UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- UA 10 : Hauteur maximale des constructions
- UA 11 : Aspect extérieur et clôtures
- UA 12 : Stationnement
- UA 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classé



## PARTIE II : ZONE UH

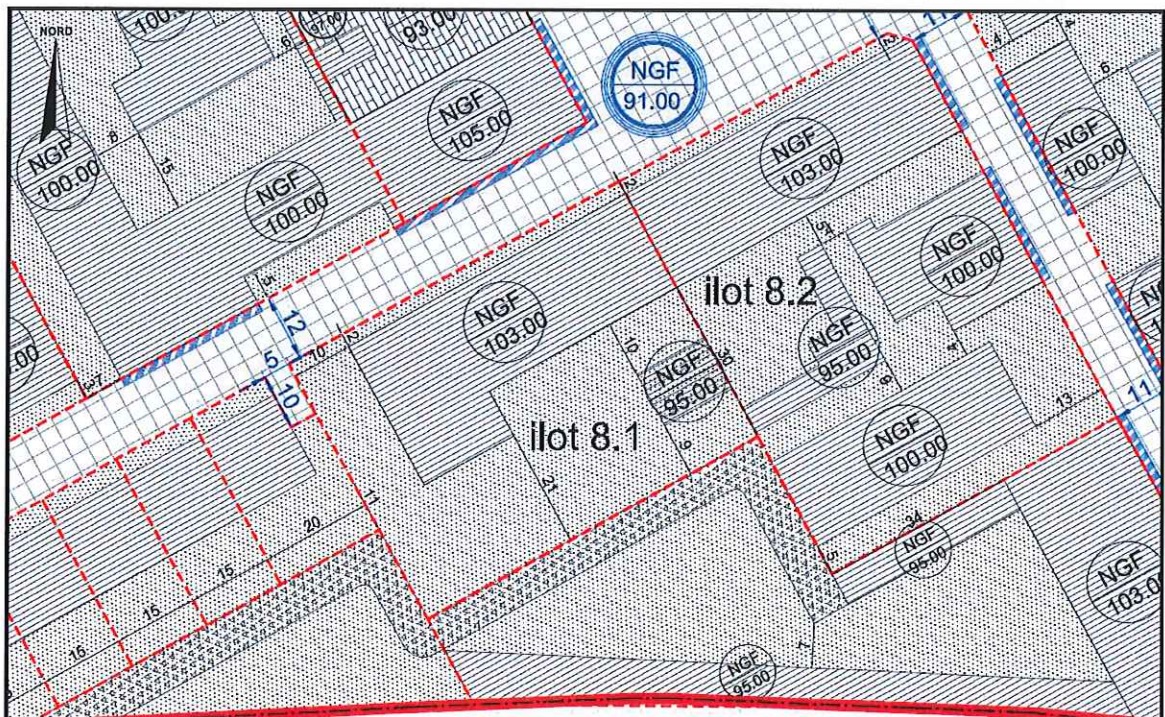
Il s'agit d'adapter des éléments réglementaires du secteur de plan masse applicable sur la zone UH (quartier du Bois d'Auteuil) :

- Reconfiguration de la zone d'emprise constructible maximale de l'ilot 8.1, sans augmentation de la surface de l'emprise constructible
- Précision apportée à la légende de ce secteur de plan masse dans la rubrique « Espaces verts et annexes » : la notion de « stationnement aérien ou semi couvert » est remplacée par la simple notion de « stationnement ».

### 2.1 Reconfiguration de l'emprise constructible de l'ilot 8.1

L'ilot 8.1 dispose actuellement d'une emprise constructible d'environ 1400 m<sup>2</sup> selon le plan réglementaire suivant (hachures linéaires). La hauteur des bâtiments projetés ne peut excéder la cote NGF de 103 mètres.

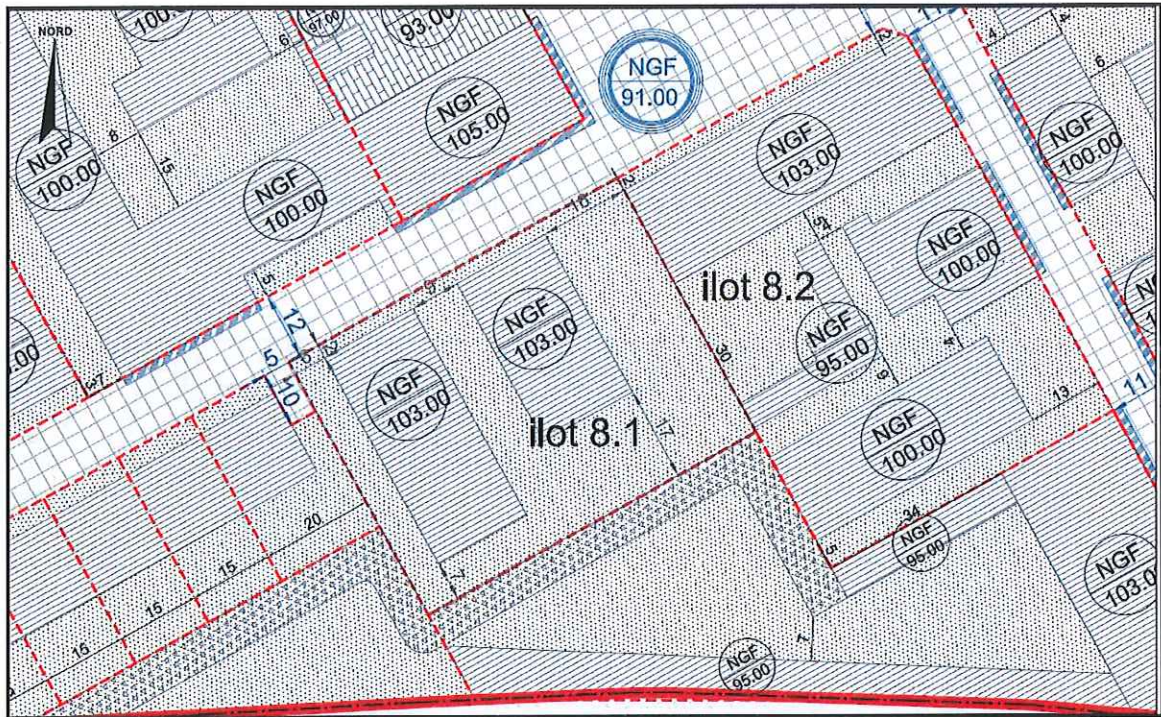
#### PLAN ACTUEL





**PLAN PROJETE**

La modification apportée consiste à répartir l'emprise constructible en deux zones distinctes et plus étroites, d'une surface globale de 1300 m<sup>2</sup>. La hauteur maximale est inchangée. La constructibilité de l'ilot reste équivalente.




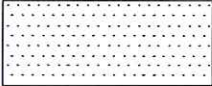
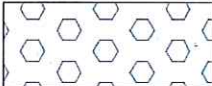



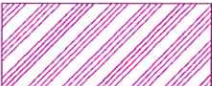


2.2 Légende du secteur de plan masse



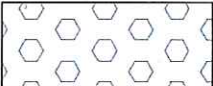


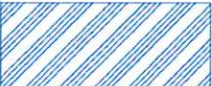

Le Secteur de Plan masse réglementaire réglemente une zone d'implantation des « espaces verts et annexes », correspondant aux « stationnements aériens ou semi couverts, terrasses, pergolas, abris de jardin ».

La notion de « stationnement semi couvert » étant sujette à interprétation, il est proposé de retenir uniquement la notion de « stationnement ».

LEGENDE ACTUELLE

<u>Emprise des ilots privés</u>			
	Emprise constructible maximale		Espaces verts et annexes : stationnements aériens ou semi-couverts, terrasses, pergolas, abris de jardins
	Espaces paysagers à préserver Art : L123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme		Ecran visuel : écran végétal, murs, pergolas végétalisées, buttes, abris, locaux annexes (hauteur maximum : 3m)
	Parking couvert semi-enterré		Surplomb autorisé sur emprise publique jusqu'à 1,50m de largeur, à partir de 2m de hauteur
			Surplomb autorisé sur emprise publique jusqu'à 3m de largeur, à partir de 2,50m de hauteur

LEGENDE FUTURE

<u>Emprise des ilots privés</u>			
	Emprise constructible maximale		Espaces verts et annexes : stationnements, terrasses, pergolas, abris de jardins
	Espaces paysagers à préserver Art : L123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme		Ecran visuel : écran végétal, murs, pergolas végétalisées, buttes, abris, locaux annexes (hauteur maximum : 3m)
	Parking couvert semi-enterré		Surplomb autorisé sur emprise publique jusqu'à 1,50m de largeur, à partir de 2m de hauteur
			Surplomb autorisé sur emprise publique jusqu'à 3m de largeur, à partir de 2,50m de hauteur

## **PARTIE III : DEFINITIONS**

---

Le répertoire du règlement du PLU reçoit les modifications suivantes :

**Définitions ajoutées :**

- Emprises publiques
- Equipements d'intérêt collectif et services publics
- Espaces libres
- Espaces de pleine terre ou superficie non imperméabilisée
- Attique
- Annexe
- Retrait
- Marge de recul

**Définition modifiée :**

- Hauteur de façade

PREFECTURE DU VAL-DE-MARNE

20 DEC. 2017

ARRIVEE