



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

**SÉANCE DU
JEUDI 13 FÉVRIER 2025**

Nombre de conseillers
municipaux en exercice : 33

Nombre de présents : 22

Nombre de votants : 30

Absents : 11

Délibération N° 2025-013

Ne participe pas au vote : 0

Pour : 30

Contre : 0

Abstention : 0

L'an deux mille vingt-cinq, le jeudi treize février à dix-neuf heures, le Conseil municipal de la commune de Villecresnes, légalement convoqué, s'est réuni en séance ordinaire sous la présidence de Monsieur Patrick FARCY, Maire.

Présents :

Patrick FARCY, Anne-Marie MARTINS, Stéphane RABANY, Dominique CARON, Didier FABRE, Catherine ARDIOT, Yannick SKOEZ, René-Jean CULLIER DE LABADIE, Marie-Annick PERSELLO, Pierre LENTIER, Frédérique STRAZEL, Bernard VERGNAUD, Ana GOMES, Aurélie GAUTHIER, Sébastien MONS, Chakia VOLKART, Hervé MANFRINI, Annie BROSSARD, Sophie REMEUR, Paul DODANE, Lasâad DAMMAK, Carolina TAVARES.

Absents excusés :

Nicolas DUCELLIER donne pouvoir à Anne-Marie MARTINS,
Matthieu PIERRON donne pouvoir à Pierre LENTIER,
Christelle BOURDAIS donne pouvoir à Stéphane RABANY,
Priscilla FERNANDO donne pouvoir à Didier FABRE,
Virginie COPPIN donne pouvoir à Sébastien MONS,
Béatriz LAPORTE GARCIA donne pouvoir à Dominique CARON,
Robert HABIAC donne pouvoir à Yannick SKOEZ,
Lydie MESSAD donne pouvoir à Patrick FARCY.

Absents non représentés :

Marline GASSE, Vincent HIRON, Pedro GRACIA.

Secrétaire de séance :

Sophie REMEUR



AVIS DU CONSEIL MUNICIPAL SUR LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI) ARRÊTÉ DE L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL GRAND PARIS SUD EST AVENIR

Le Conseil municipal,

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme, et notamment les articles L.134-7, L.153-15 et R.153-5 ;

Vu la délibération du conseil de territoire n° CT2021.3/034 du 9 juin 2021 prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal et définissant les modalités de concertation ;

Vu la délibération n°2023-131 du conseil municipal en date du 30 novembre 2023 prenant acte du débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme intercommunal de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir ;

Vu la délibération du conseil de territoire n°CT2023.5/096 du 13 décembre 2023 prenant acte du débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du plan local d'urbanisme intercommunal de Grand Paris Sud Est Avenir ;

Vu la délibération du conseil de territoire n° CT2024.5/103-1 du 4 décembre 2024 tirant le bilan de la concertation,

Vu la délibération du conseil de territoire n°CT2024.5/103-2 du 4 décembre 2024 arrêtant le projet de plan local d'urbanisme intercommunal de Grand Paris Sud Est Avenir ;

Vu le projet de plan local d'urbanisme intercommunal arrêté ;

Vu l'avis de la commission « Cadre de vie » en date du 6 février 2025 ;

Considérant que le projet de plan local d'urbanisme intercommunal arrêté est soumis à l'avis des communes membres de Grand Paris Sud Est Avenir qui doivent se prononcer dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet, en application des articles ;

Considérant que l'avis des communes sera joint au dossier soumis à enquête publique ;

Considérant le projet de PLUi a été arrêté par délibération du conseil de territoire de Grand Paris Sud Est Avenir n°CT2024.5/103-2 du 4 décembre 2024 susvisée ;

Considérant que le PLUi a pour objectif de mettre à jour et d'uniformiser les plans locaux d'urbanisme du territoire,

Considérant que le document conserve les orientations en matière d'urbanisme comme la préservation du tissu pavillonnaire, des espaces naturels et des zones agricoles de la ville de Villecresnes ;

Considérant qu'il permet une adaptation par rapport à la réalité du tissu bâti, notamment la mise en place d'une zone mixte sur le secteur de la nationale 19 où se trouvent actuellement du logement et de l'activité, et la suppression du secteur plan de masse du quartier du Bois d'Auteuil ;

Considérant qu'il prévoit la mise en place d'opération d'aménagement et de programmation afin de requalifier les entrées de ville et le centre-ville ;



Considérant la liste des observations du projet de PLUi de la commune annexée à la présente délibération et qui sera jointe au dossier soumis à enquête publique ;

Sur proposition de Madame Dominique CARON, adjointe au maire,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

Article 1 : Émet un avis favorable sur le projet de Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) arrêté de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir.

Article 2 : Approuve la liste des observations du projet de PLUi arrêté, telle qu'annexée à la présente délibération.

Article 3 : Demande à l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir de tenir compte de ces observations du projet de PLUi arrêté dont la liste est annexée à la présente délibération.

Article 4 : Demande à l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir de joindre la présente délibération et la liste des observations du projet de PLUi arrêté et annexée à ladite délibération au dossier soumis à enquête publique.

Article 5 : Autorise Monsieur le Maire ou son représentant à accomplir toutes les formalités nécessaires à la poursuite de l'exécution de la présente délibération et à signer tout document y afférent.

Article 6 : Ampliation de la présente délibération sera adressée à Monsieur le Président de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir.

Fait et délibéré en séance les jour, mois, an susdits,

Et ont signé les membres présents

Pour extrait conforme au registre,

Le Maire,

Patrick FARCY



Secrétaire de séance,


Sophie REMEUR

La présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa transmission en Préfecture et de sa publication, d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de Melun, qui peut être saisi par l'application informatique Télérécoeurs citoyens accessible sur le site www.telerecoeurs.fr.



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

DOSSIER ARRÊT

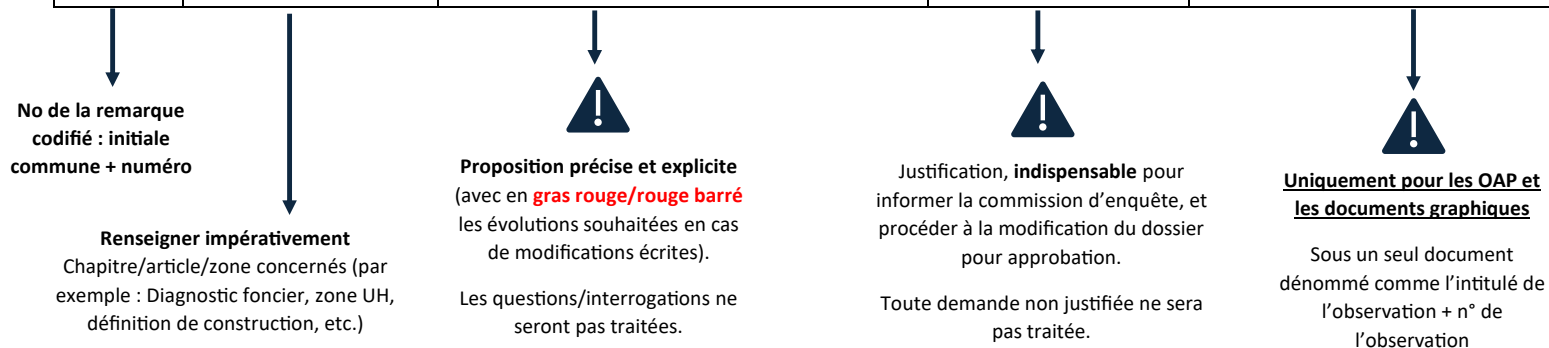
Liste des observations sur le projet de PLUi Grand Paris Sud Est Avenir

COMMUNES DE VILLECRESNES

Méthodologie de remplissage des observations :

Chaque observation doit faire l'objet d'une ligne unique dans les tableaux ci-dessous. Toutes les colonnes doivent être renseignées. Cf. exemple ci-dessous :

Numéro de la remarque	Chapitre/zone/article concernés	Observations (pour le PLUi approuvé)	Justification	Pièce Jointe



Sommaire des pièces du PLUi :

2.1.1 Diagnostic territorial et socio-économique.....	4
2.1.2 Etat initial de l'environnement.....	5
2.2 Justifications des choix.....	6
2.3 Évaluation environnementale.....	8 7
4.1 OAP Thématiques.....	9 8
4.2 OAP Sectorielles.....	10 9
5.1 Dispositions communes écrites et graphiques.....	11 10
5.2 Lexique.....	12 11
5.3 Destinations / Sous-destinations.....	13 12
5.4 Fiches des indices.....	14 13
5.5 Règlement de la zone UP.....	17 14
5.6 Annexes règlementaires.....	18 15
6.1 Plans de zonage.....	20 16
6.2 Plans de mixité.....	21 17
6.3 Plans de stationnement.....	22 18
6.4 Plans masses.....	23 19
6.5 Plans de nivellement.....	24 20
7.1 Servitudes d'utilité publique.....	25 21
7.2 Annexes sanitaires.....	26 22
7.1 Annexes informatives.....	27 23

2.1.1 Diagnostic territorial et socio-économique

Numéro de la remarque	Chapitre concerné	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification

2.1.2 Etat initial de l'environnement

Numéro de la remarque	Chapitre concerné	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification

2.2 Justifications des choix

Numéro de la remarque	Chapitre concerné	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification
-----------------------------	-------------------	---	---------------

1	P 101	 Source : HERE SATELLITE 2003, PCS 2003, PNRGPIEA 2003, PLAN CAVALIAR 2003 Espace compatible en tant que consommation d'EPA* au sein des zones U et AU, hors ZAC (selon par le SCOT-PL, hors protections environnementales et hors BR pour infrastructure de transport) *EPA* = espace naturel, agricole et forestier identifiés dans le POS 2003	Suppression de la photographie- permis en cours de validité numéro PC 094 075 22 N0024 Constructions débutées

2.3 Évaluation environnementale

Numéro de la remarque	Chapitre concerné	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification

4.1 OAP Thématiques

Numéro de la remarque	OAP concernée	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification	Pièce jointe

4.2 OAP Sectorielles

Numéro de la remarque	OAP concernée	Observations (pour le PLUi approuvé)	Justification	Pièce jointe
		Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré		

5.1 Dispositions communes écrites et graphiques

Numéro de la remarque	Disposition /article concerné	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification	Pièce jointe
<u>2</u>	<u>Accès- p33</u>	<u>Les voiries et chemins d'accès à créer devront être dimensionnés afin de pouvoir supporter le trafic nécessaire à la desserte des parcelles :</u> • <u>Lorsqu'elles desservent un seul logement, les voies et chemins d'accès doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, <u>3,5m</u></u>	Actuellement le PLU propose 4 mètres. Il semblerait que la largeur de 3 mètres ne permette pas un accès confortable pour les véhicules de secours et ou SIVOM. La commune propose 3.5 m. Cette distance se retrouve dans certains PLUi en Ile de France.	
<u>3</u>	<u>Qualité bio-climatique</u> <u>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</u> <u>P21</u>	<u>Pour toute opération comprenant plus de 10 logements et/ou 600 m² de surface de plancher (hors plans masses) :</u> • <u>Tous les logements à partir du T2 et plus doivent être traversants ou bénéficier d'une double exposition (sauf impossibilité motivée, et dans la limite de 15 % du nombre total des logements de l'opération), privilégiant l'exposition sud ou ouest,</u> • <u>Tous les logements à partir du T3 et plus doivent être traversants,</u> • <u>L'épaisseur des bâtiments à destination de logement et hébergement doit être inférieure à 15 mètres mesuré de façade à façade.</u>	La commune est favorable à la mise en place de règle permettant le confort des logements. Seulement cette règle opposable ne pourrait pas s'appliquer notamment dans le contexte du centre-ville qui nécessite une construction de la ville sur elle-même avec des parcelles contraintes. Voici la proposition de rédaction : <u>Pour toute opération de plus de 10 logements et/ou 600m² de SDP :</u> <u>Tous les logements à partir du T3 être traversant ou devront bénéficier d'une double orientation ou</u>	

a mis en forme : Barré

a mis en forme : Non Barré

a mis en forme : Barré

a mis en forme : Barré

a mis en forme : Couleur de police : Rouge

a mis en forme : Police : (Par défaut) Calibri

a mis en forme : Paragraphe de liste

5.2 Lexique

Numéro de la remarque	Définition concernée	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification

5.3 Destinations / Sous-destinations

Numéro de la remarque	Zones concernée	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification

5.4 Fiches des indices

Numéro de la remarque	Zone/Règle/Index concerné	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification
<u>3</u>	<u>UH- Implantation par rapport aux limites séparatives- P</u>	Mettre <u>la règle de</u> l'indice P1 au lieu de P sur le plan de zonage et supprimer <u>P1</u>. ▲ Les constructions édifiées en limite séparative en application des règles précédentes doivent s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite. La longueur de chacun des pignons ou façade implantés en limite séparative ne peut excéder 15 mètres. Dans une bande constructible de 24 mètres mesurée depuis l'alignement : - Si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 14 mètres, les constructions principales peuvent être Si la largeur du terrain au droit de la construction est comprise entre 14 mètres et 18 mètres, les constructions principales doivent être implantées en retrait d'au moins une des limites séparatives latérales. - Si la largeur du terrain au droit de la construction est supérieure à 18 mètres, les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales. Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond.	Les constructions principales doivent être édifiées dans la bande de 25 mètres et à 4 mètres de l'une des limites séparatives latérales et à un mètre de l'autre. Rédaction du PLU actuel: Une marge de recul de 4 mètres minimum par rapport à la limite séparative est obligatoire sur une des limites séparatives latérales au choix, et une marge de recul de 1 mètre minimum est obligatoire sur les autres limites séparatives latérales. Cette règle doit s'appliquer aux nouvelles constructions principales dans une bande de 25 mètres par rapport à l'alignement. Demande modification sur le plan de zonage du P en P1 et de modification de rédaction de l'indice. ▲

a mis en forme le tableau

a mis en forme : Barré

a mis en forme : Police :(Par défaut) Calibri

	Au delà de la bande constructible de 24 mètres, les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à : -6 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture, -4 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des ouvertures constituant des vues à châssis mobile, -3 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture. Les constructions principales peuvent être implantées en limites séparatives si elles s'adossent à une construction voisine, dans la limite des héberges de cette construction. <u>Indice P1</u> Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales à : -8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture, -4 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture. Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 8 mètres minimum des limites séparatives de fond. La longueur de chacun des pignons ou façade implantés sur les limites séparatives ne peut excéder 15 mètres. Les constructions principales peuvent être implantées en limites séparatives si elles s'adossent à une construction voisine, dans la limite des héberges de cette construction.	
--	--	--

a mis en forme : Non Barré

Commenté [LC1]: Ajouter dans une bande de 25 mètres

Commenté [LC2]: Et 1 mètre sur l'autre limite séparative

a mis en forme : Barré

		<u>Les constructions d'une hauteur inférieure à 2,50 mètres au point le plus haut et d'une emprise au sol maximale de 20 m² peuvent être implantées sur la limite séparative de fond.</u>	
<u>4</u>	Suppression du terme Superstructure dans le paragraphe « emprise au sol »	<u>L'emprise au sol maximale des constructions en superstructures est fixée à 25 % de la superficie de l'unité foncière.</u>	Suppression du terme superstructure qui vient à l'encontre de la définition de l'emprise au sol
<u>5</u>	UH Hauteur P1	<u>Au-delà d'une bande constructible de 25 mètres mesurée par à l'alignement, la hauteur maximale des constructions est fixée à 4 mètres au point le plus haut.</u>	Actuellement 3.5 mètres-3.5 mètres- 2.5 mètres si c'est accolé en mitoyenneté
<u>6</u>	Zone UI- Pleine terre Alignement	A ajouter dans le paragraphe pleine terre-ZONE UI- Le retrait doit être aménagé hors accès à la parcelle en espace paysagé perméable et éco aménagé	
<u>7</u>	Zone UI- Limites séparatives	Suppression P1.	L'indice P et P1 ont la même rédaction- Un seul indice suffit
<u>8</u>	Zone UH	Suppression P2 pour la hauteur (rue Docteur Jean Philippe Bertrand ancienne zone UC)	Le P2 pour la hauteur n'existe pas au indice- il s'agit d'un P
<u>9</u>	Zone UH- fiche indice-emprise au sol	Le paragraphe P et P3 sont les mêmes	Suppression P3 Indice emprise au sol

a mis en forme : Barré

a mis en forme : Barré

a mis en forme : Barré

a mis en forme : Français (France)

5.5 Règlement de la zone UP

Numéro de la remarque	Article/disposition concernée	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification

5.6 Annexes règlementaires

Numéro de la remarque	Annexe concernée	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification	Pièce jointe
<u>10</u>	Plan de zonage carte 2	Parcelles à protéger : AP 480 – 219 sur les parties non construites	<u>L'extension sur ces espaces de potagers a été oublié</u> Objectif : réalisation d'espaces de types potager. L'accès ne permet pas l'accès pour la réalisation de construction	

a mis en forme le tableau

				
--	--	--	--	---

6.1 Plans de zonage

Numéro de la remarque	Zone/Disposition concernée	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification	Pièce jointe

a mis en forme le tableau

6.2 Plans de mixité

Numéro de la remarque	Dispositions/secteur concerné	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification	Pièce jointe

6.3 Plans de stationnement

Numéro de la remarque	Disposition concernée	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification	Pièce jointe
<u>11</u>	STATIONNEMENT	Le plan de stationnement et les dispositions communes pourraient être en contradiction.	Obligation de stationnement sur l'ensemble de la ville : 1 place pour les T1 2 places pour les T2	

6.4 Plans masses

Numéro de la remarque	Plan concerné	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification	Pièce jointe

6.5 Plans de nivellement

Numéro de la remarque	Plan concerné	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification	Pièce jointe

7.1 Servitudes d'utilité publique

Numéro de la remarque	Servitude concernée	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification	Pièce jointe

7.2 Annexes sanitaires

Numéro de la remarque	Annexe concernée	Observations (pour le PLUi approuvé)	Justification	Pièce jointe
		Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré		

7.1 Annexes informatives

Numéro de la remarque	Annexes concernée	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification	Pièce jointe