



Plan Local d'Urbanisme

Bilan de la concertation

Modification du PLU n°6 : document en date du 15 mars 2023

- Approuvé par délibération du Conseil Municipal le 26/04/2007,
- Modifié par délibération du Conseil Municipal le 24/06/2010,
- Modifié par délibération du Conseil Municipal le 31/03/2011,
- Modifié par délibération du Conseil Municipal le 29/09/2011,
- Modifié par délibération du Conseil Municipal le 09/02/2012,
- Mis en compatibilité par délibération du Conseil Territorial Grand-Orly Seine Bièvre le 26/09/2016,
- Mis à jour par arrêté du Président de l'Établissement Public Territorial GOSB le 20/09/2019,
- Modifié par délibération du Conseil Territorial Grand-Orly Seine Bièvre le 21/12/2019.



Sommaire

- A. Introduction
- B. Les modalités de la concertation
- C. La mise en œuvre de la concertation
- D. La prise en compte de la concertation
- E. Conclusion
- F. Annexes : Exemples de modalités de la concertation

Introduction

En 2021, le bilan d'application du Plan local d'urbanisme (PLU approuvé en 2007) de Gentilly a été présenté.

Globalement positif, il a néanmoins mis en évidence des points de vigilance sur la nécessité d'une maîtrise des rythmes de croissance de la démographie locale et de la construction privée dans le diffus, au bénéfice des surfaces d'espaces verts notamment en pleine terre, mais sans remettre en cause la nécessité de production de logements accessibles aux populations modestes, notamment par la construction publique.

Dès lors, par délibération du Conseil municipal du 31 mai 2021, la Ville de Gentilly a sollicité l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre (EPT GOSB), compétent en matière de PLU, afin qu'il engage une procédure de modification permettant de gérer la phase de transition jusqu'à l'approbation du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) envisagée pour fin 2025.

Par arrêté A2022_681 en date du 3 février 2022, le président de l'EPT GOSB a engagé la procédure de modification n°6 du PLU de la commune de Gentilly et en a défini les objectifs.

Par arrêté A2022_681 en date du 12 septembre 2022, le président de l'EPT GOSB a précisé les objectifs et les modalités de concertation préalable dans le cadre de la procédure de modification n°6 du PLU de la commune de Gentilly.

Rappel des objectifs définis dans l'arrêté :

- D'augmenter les surfaces d'espaces verts de pleine terre et de réduire les emprises au sol possibles sur certains secteurs

- Mieux gérer les transitions dans les secteurs à vocation de densification importante et les secteurs les moins denses de la commune
- Adapter ponctuellement les hauteurs permises sur certains secteurs
- Mettre en place des périmètres de projet et des périmètres d'études permettant de gérer de manière différenciée dans l'espace et dans le temps le principe de pause urbaine globale à l'échelle de la commune
- Faciliter dans le même temps les possibilités de parcours résidentiel notamment des Gentilliens et l'accès au logement des plus modestes
- Toiletter, clarifier le règlement afin de faciliter le travail des services instructeurs et assurer sa compatibilité avec les autres documents de planification (SDRIF, PDUiF, SCOT, SAGE...)

Le PLU est conçu pour fournir le cadre juridique et réglementaire nécessaire à la mise œuvre de projets qui s'inscrivent dans la dynamique d'une politique communale d'aménagement et de développement maîtrisé.

A ce titre, il est l'expression d'un projet politique et est élaboré avec la population dans le cadre de la concertation.

Document global et prospectif, le PLU doit être à la portée de tous les citoyens. Cette lisibilité est liée à une procédure d'élaboration favorisant un dialogue, et à un contenu adapté à une meilleure compréhension du projet.

C'est dans ce cadre que la concertation a été définie et menée tout au long du processus d'élaboration du dossier de modification.

Les modalités de la concertation

La commune de Gentilly s'est engagée dans une démarche de concertation préalable, bien que celle-ci soit facultative dans ce type de procédure.

Les modalités de la concertation ont été définies par arrêté du président de l'EPT GOSB en date du 12 septembre 2022.

Ainsi, il a été prévu à minima :

- Informations mises à disposition sur le site internet de la ville de Gentilly
- Organisation d'une réunion de lancement à destination des conseils de quartiers et associations, permettant d'informer sur la démarche de modification et d'en expliquer les objectifs ainsi que le calendrier
- Organisation d'ateliers participatifs thématiques sur les règles d'urbanisme à faire évoluer
- Organisation d'une réunion publique de restitution après les ateliers, permettant de présenter les choix de modifications retenus avant la phase d'enquête publique
- Exposition permanente et évolutive sur la modification, aux services urbains de la commune de Gentilly, aux heures habituelles d'ouverture au public
- Registre d'observations mis à disposition du public aux services urbains de la commune de Gentilly, aux heures habituelles d'ouverture au public,
- Contributions possibles par mail sur l'adresse mail dédiée modif-plu-gentilly@ville-gentilly.fr

La mise en œuvre de la concertation

Les modalités de la concertation se sont déroulées suivant les prescriptions visées dans l'arrêté du 12 septembre 2022 :

- Une **première réunion publique de lancement** s'est déroulée le 23 septembre 2022 afin de présenter la démarche, l'objet de la modification et les modalités de concertation mises en place
- Un **premier atelier citoyen** a été organisé le 21 novembre 2022 à 19h, au CMAC, 2 rue Jules-Ferry à Gentilly.

Cet atelier s'est déroulé sur inscription libre après publication et information sur le site de la ville et relais sur les réseaux locaux.

A cet effet, et afin d'organiser les échanges lors de cette séance de travail, la commune s'est fait accompagner par un bureau d'étude spécialisé en charge de la phase concertation et rédaction du dossier (Espace Ville).

Un support visuel a été projeté et des plans ont été mis à disposition des participants répartis dans 5 groupes (environ 40/50 personnes). L'ensemble des participants devaient chacun travailler sur 2 thématiques :

1. Renforcer la nature en ville
2. Maitriser l'urbanisme et les formes urbaines

Il leur a été demandé d'inscrire leurs commentaires et de répondre aux fiches proposées sur table. La participation à cet exercice a été importante.

- Un **deuxième atelier** s'est déroulé le 5 décembre 2022, à 19h, au CMAC, 2 rue Jules-Ferry à Gentilly.

Un support visuel a été projeté et des plans ont été mis à disposition

des participants répartis dans 5 groupes (environ 40/50 personnes). L'ensemble des participants devaient chacun travailler sur 2 thématiques :

1. Maitriser les évolutions urbaines : densité, forme urbaine et rythmes de mutation
2. Les usages des rez-de-chaussée

Il leur a été demandé d'inscrire leurs commentaires et de répondre aux fiches proposées sur table. La participation à cet exercice a été importante.

- Un **réunion publique de restitution** s'est tenue au CMAC le 1 février 2023.

Il s'agissait de présenter plus largement l'ensemble des objectifs poursuivis et les résultats des travaux en ateliers afin de constituer le dossier qui sera soumis à enquête publique.

Un registre de concertation a également été mis à disposition du publique à l'hôtel de ville.

Tout au long de la procédure, le site internet de la commune a été mis à jour pour informer sur les temps de concertation et donner accès aux présentations des réunions publiques.

Des habitants se sont également exprimés par mail.

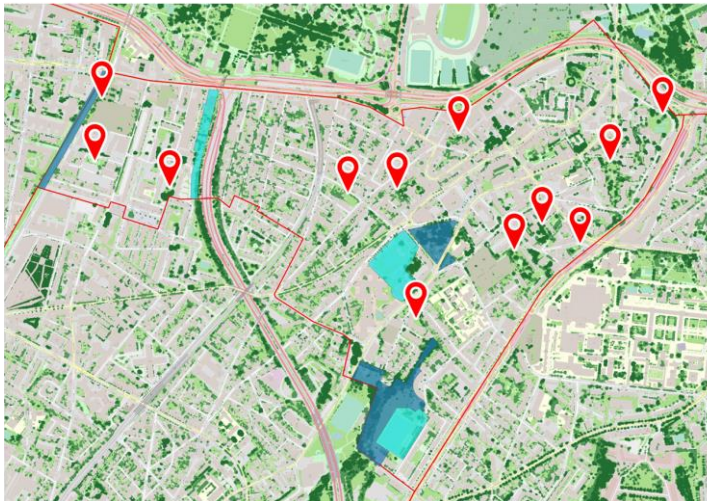
La prise en compte de la concertation

Les ateliers ont été conçus comme un véritable temps de travail et a permis concrètement d'alimenter le dossier de modification. Le tableau ci-dessous synthétise les principaux éléments pris en compte dans le projet de modification du PLU.

Synthèse de l'atelier

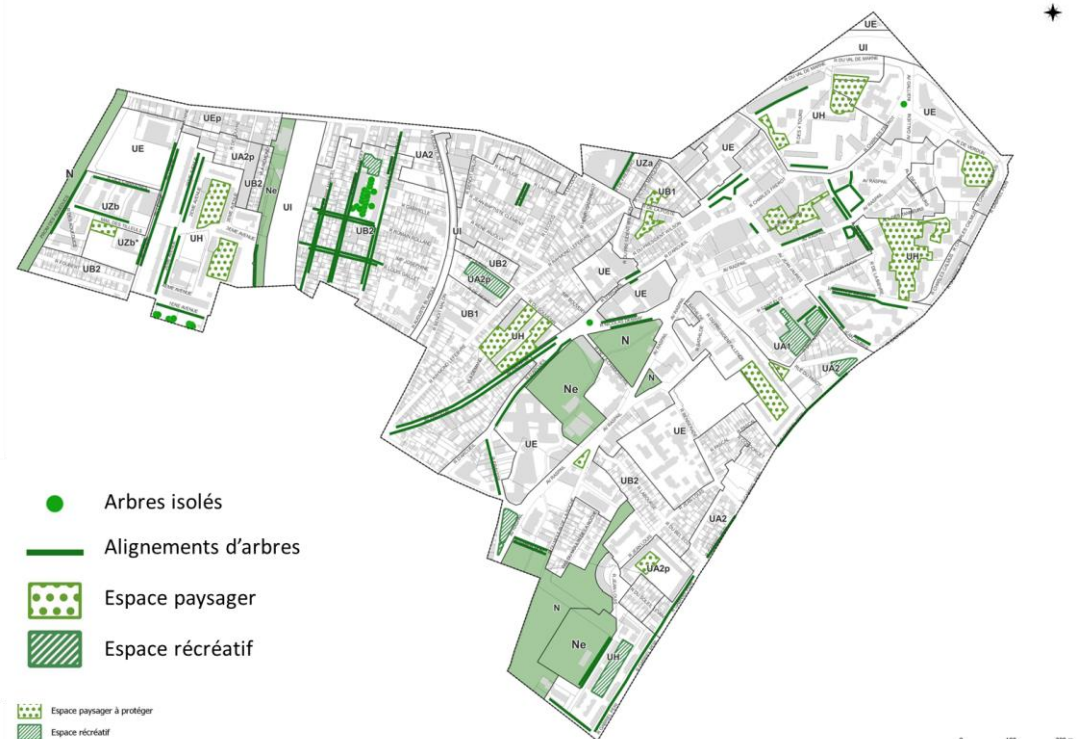
Retour de l'atelier concertation :

Quels sont les espaces verts, arbres remarquables qu'il conviendrait de protéger en priorité ?



Prise en compte

Le projet de modification intègre le repérage d'un certain nombre d'espaces verts dont il instaure différents degrés de protection.



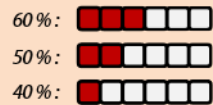
Synthèse de l'atelier

Retour de la concertation

Quelles sont les dispositions à retenir pour mieux protéger les jardins des quartiers pavillonnaires (plusieurs réponses possibles) ?

- Limiter les divisions parcellaires
- Autoriser seulement une annexe par terrain
- N'autoriser que des extensions
- Agir sur les règles d'emprise au sol et de pleine terre

Quelles emprises au sol maximale des constructions ?



Quel minimum d'espaces de pleine terre par rapport à la parcelle ?



Retour de la concertation

Selon vous, quels sont les dispositions à retenir pour garantir des espaces verts en milieu dense ?

- Agir sur les règles d'emprise au sol et de pleine terre
- Autoriser des constructions verticales en contrepartie d'une augmentation de la part d'espace vert à maintenir

Quelles emprises au sol maximale des constructions ?



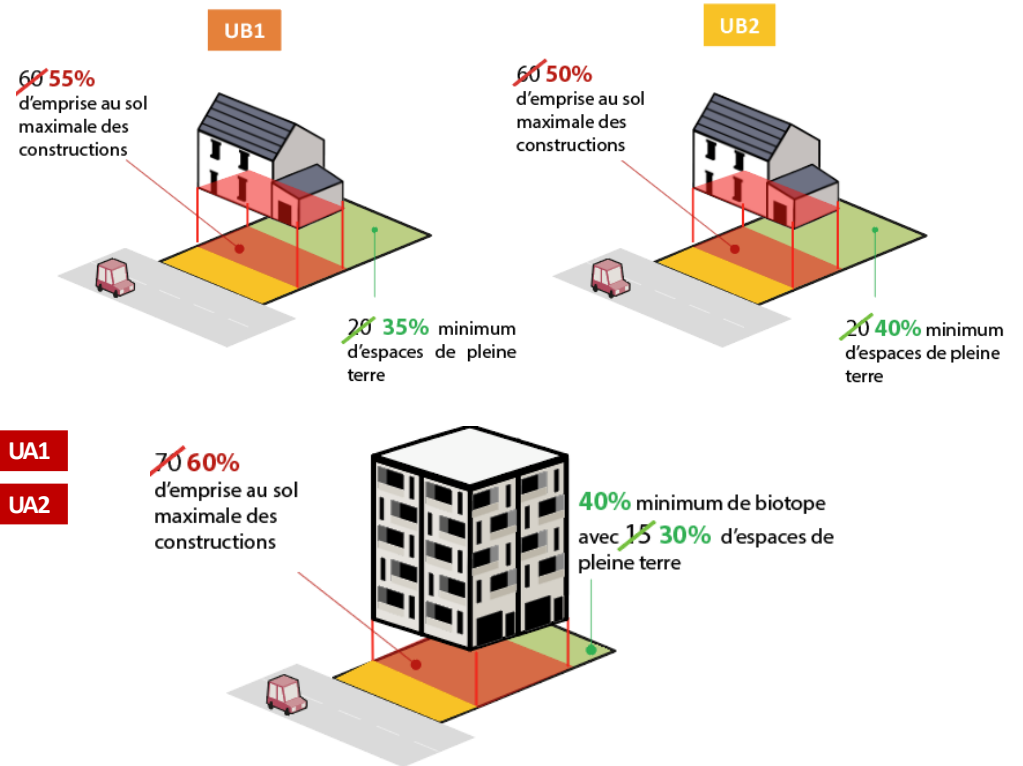
Quel minimum d'espaces de pleine terre par rapport à la parcelle ?



Prise en compte

Le projet de modification reprend et intègre :

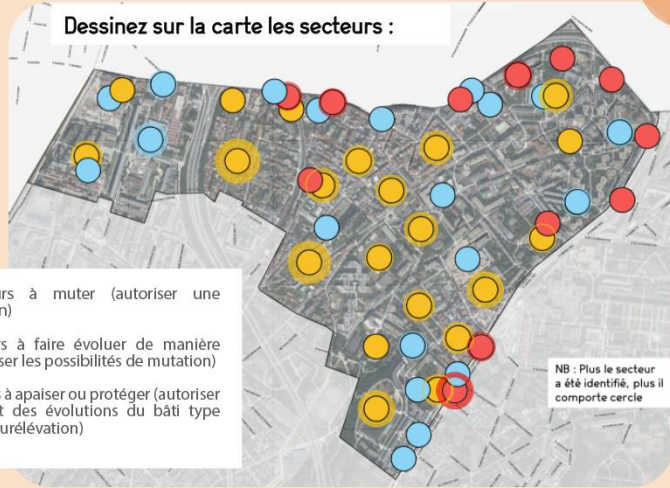
- La volonté de limiter les divisions parcellaires
- De limiter le nombre d'annexes
- Une baisse des emprises au sol dans les zones principales UA1 UA2 et UB1 et UB2 ainsi que l'augmentation des exigences de pleine terre.



Synthèse de l'atelier

Retour de la concertation

Dessinez sur la carte les secteurs :



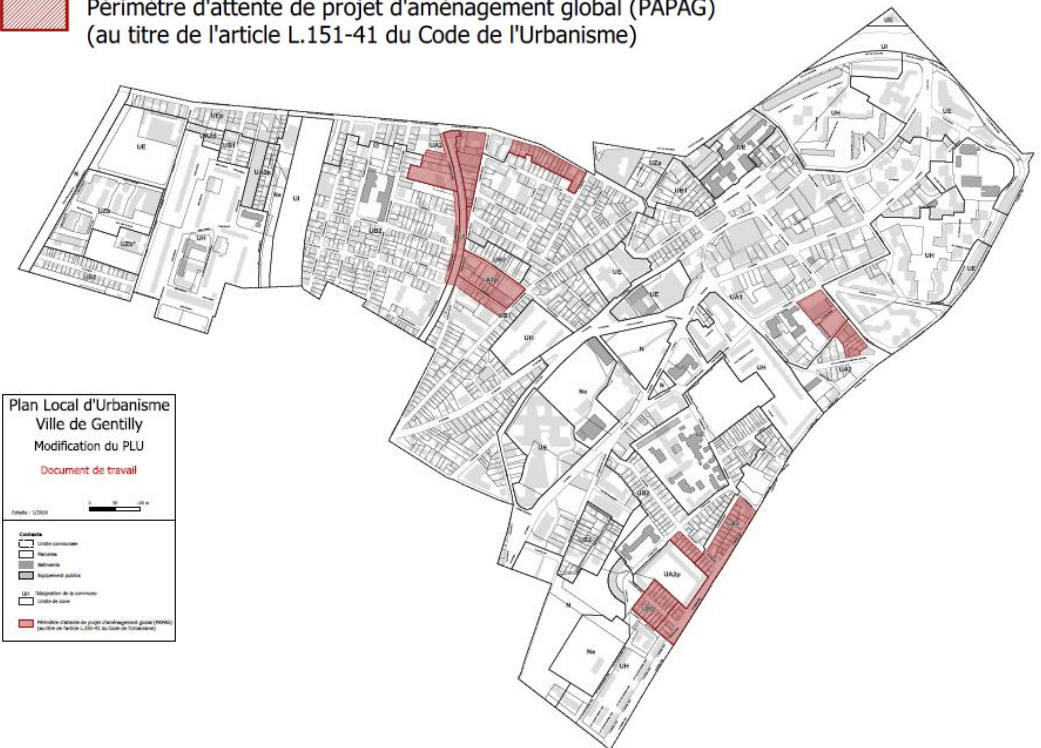
- Les secteurs à muter (autoriser une densification)
- Les secteurs à faire évoluer de manière douce (baisser les possibilités de mutation)
- Les secteurs à apaiser ou protéger (autoriser uniquement des évolutions du bâti type extension, surélévation)

NB : Plus le secteur a été identifié, plus il comporte cercle

Prise en compte

Le projet de modification intègre la délimitation de secteurs de pauses urbaines via l'outil « périmètre d'attente de projet d'aménagement » afin de figer les constructions pour une durée maximale de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

Périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)
(au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme)



Plan Local d'Urbanisme
Ville de Gentilly
Modification du PLU
Document de travail

Échelle : 1/2000

| | |
|--|---|
| | Limite communale |
| | Neighbourhood |
| | Équipement public |
| | Délimitation de la commune |
| | Zone de zone |
| | Périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) (au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme) |

Synthèse de l'atelier

Aujourd'hui

UB1

UB2

La hauteur maximale est de 12m
plafond sans distinction



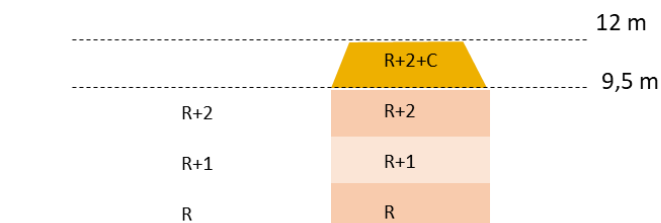
Selon vous, quelles sont les dispositions à retenir pour mieux protéger les volumétries des constructions dans les quartiers pavillonnaires ?

- Diminuer la hauteur maximale autorisée pour les toitures à pentes
- Diminuer la hauteur maximale autorisée pour les toitures terrasses
- Diminuer la hauteur pour les constructions implantées en limite séparative

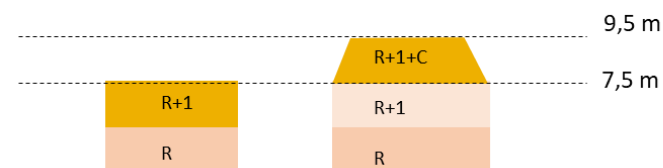
Prise en compte

Le projet de modification intègre ces propositions en baissant la hauteur des constructions en zone UB1 et UB2.

UB1



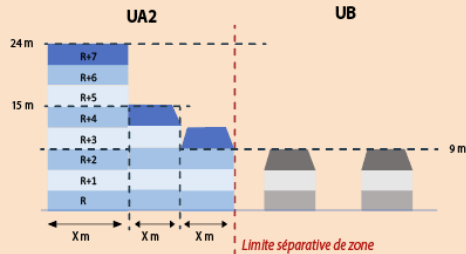
UB2



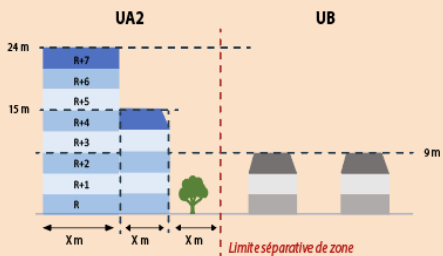
Synthèse de l'atelier

Retour de la concertation

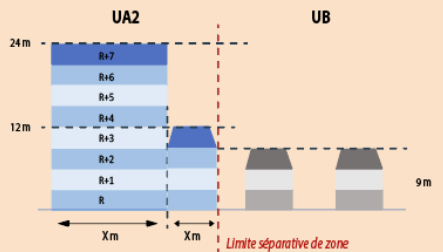
Selon vous, quelle est la disposition à retenir pour mieux gérer les transitions entre les zones denses et les zones pavillonnaires ?



OUI NON



OUI NON



OUI NON

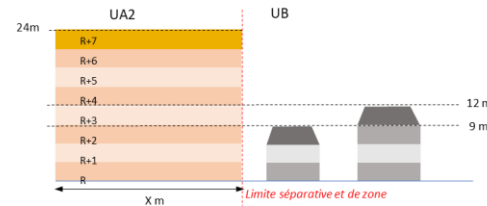
Prise en compte

Le projet de modification reprend et intègre :

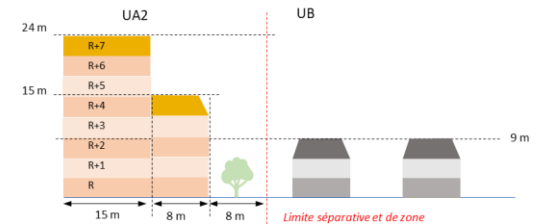
- L'obligation de retrait de 8 m minimum depuis les zones pavillonnaires
- Le principe de dégressivité des hauteurs
- Ainsi que le reclassement de certaines zones denses en zones pavillonnaires afin d'être cohérent avec les formes urbaines existantes (rue Dedouvre, Rue Fraysse,).

UA2

Règles autorisées par le règlement en vigueur

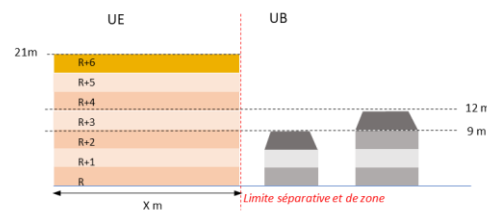


Proposition

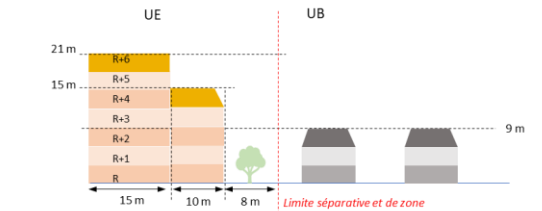


UE

Règles autorisées par le règlement en vigueur



Proposition



Synthèse de l'atelier

Retour de l'atelier concertation :

3. En cas de retrait, quel traitement ?

Uniquement logement



- Retrait végétalisé (hors accès, rampes de stationnement, stockage ordures ménagères, abris-vélos...)
- Retrait pour une terrasse en rdc
- Dimension du retrait :
- Autres :

Hors logement (commerce, artisanat, bureau, équipement)



- Retrait sur lequel on accepte un prolongement du commerce (terrasse de restaurant, étal d'épicerie...)
- Retrait végétalisé
- Autres :

4. Quelle adaptation réglementaire en cas de réalisation d'un rez-de-chaussée à vocation autre que logement ?

- Autoriser une emprise bâtie supplémentaire
- Autoriser une hauteur de bâti supplémentaire
- Réduire l'exigence d'espace vert de pleine terre
- Adapter la hauteur du rez-de-chaussée en autorisant une hauteur sous plafond plus importante
- Autres : _____

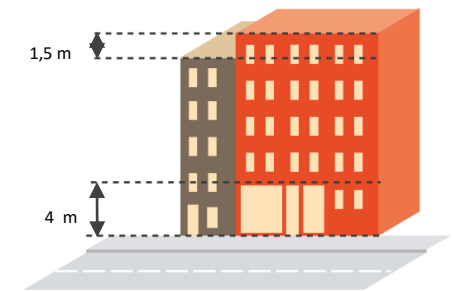
Prise en compte

Le projet de modification reprend et intègre :

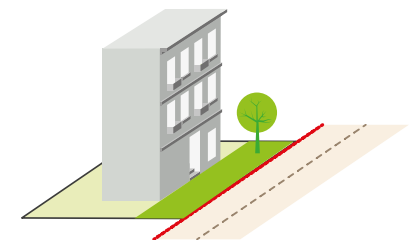
- Le principe d'une hauteur supérieure pour les rez-de-chaussée commerciaux
- Et l'obligation de végétalisé la bande de retrait par rapport à la voie

En cas de RDC commerciaux, la hauteur maximale autorisée peut être majorité de 1,50 mètres.

Il est ajouté que la hauteur des RDC commerciaux devra dans ce cas avoir une hauteur d'au moins 4 mètres



En cas de RDC logements, le retrait par rapport à la voie doit être végétalisé au maximum



La prise en compte de la concertation

Les réunions publiques de lancement et de restitution ont également été l'occasion d'échanges sur les sujets transversaux de la modification. Certains échanges méritent d'être relevés ici car ils ont contribué à la réflexion et ont été traduits dans la procédure de modification.

Synthèse des échanges

« Il serait judicieux de travailler sur une carte pour cibler les mutations, et anticiper les voiries méritant d'être élargies pour développer les circulations douces etc. »

« Les constructions sont également trop proches des arbres d'alignement ce qui gêne leur croissance et limite la largeur des trottoirs. »

« Peut-on gérer les transitions de hauteur comme il était prévu en 2007 dans le cadre de la modification ? »

« Il est important de définir la définition d'espace vert. Les espaces verts « blancs » ou « noirs » ne sont pas des espaces verts. »

« Les participants partagent l'importance de la préservation des arbres existants et la nécessité de plantation de nouveaux »

« Les périmètres d'études sont une bonne manière de réfléchir et se poser. Ils pourraient davantage englober d'autres secteurs. Ça permet d'arrêter la spéculation immobilière. »

Prise en compte

Le projet de modification intègre :

- Un repérage et des protections sur les alignements d'arbres et arbres remarquables.
- Un repérage des secteurs d'apaisement à travers l'outil PAPAG.
- L'ajout d'une règle de transition entre les secteurs denses et les quartiers pavillonnaires.
- L'ajout d'une définition d'espace vert de pleine terre et l'augmentation des exigences en la matière dans les différentes zones du PLU

Beaucoup de sujets notamment sur la circulation, la végétalisation sont apparus dans les discussions et devront trouver leurs réponses dans le futur PLUi de Grand Orly Seine Bièvre.

La prise en compte de la concertation

Mails reçus sur l'adresse dédiée : modif-plu-gentilly@ville-gentilly.fr arrêté à la date du 31/03/2023

Bonjour,

Il serait utile pour la sérénité des débats sur le PLU que la surface d'espace vert public par habitant à Gentilly soit évaluée correctement et éviter d'utiliser systématiquement le chiffre de l'IAU qui est faux.

Il s'agit de présenter un document montrant l'intitulé des surfaces prises en compte et leur aire effective. Cela permettra de répondre enfin à des questions précises telles que:

- est ce que le parking de l'église est un espace vert public ?
- est ce que la cour de l'Ecole Barbusse est un espace vert public ?
- est ce que le cimetière de Gentilly est un espace vert public ?
- est ce que les contreforts de l'A6A sont un espace vert public ?

La réponse pourrait être fournie le 5 décembre afin de savoir de quoi il est question.

Je remarque que l'estimation de la surface d'espace vert public par habitant à Gentilly est encore un sujet à polémique alors qu'il y a des mois que nous avons signalé à la mairie les erreurs grossières portées sur la carte IAU de 2017 (reproduites par l'IPR en 2019). On peut constater par exemple sur la carte jointe que la cour de l'Ecole Barbusse est incluse dans cette surface....

Pour ma part, je compte entre 70 000 et 80 000 m2 d'espaces verts publics (selon la définition de ces espaces), là où l'IAU en dénombre 102 000 (6 m2 par habitant *17 000 habitants= 102 000 m2). Il se trouve qu'avec le temps les surfaces libres décroissent et la population augmente.

Ainsi en 2022, en comptant 20 000 habitants (chiffre atteint ou objectif), on obtient les résultats suivants :

$70\,000/20\,000 = 3,5$ m2 par habitant

$80\,000/20\,000 = 4$ m2 par habitant

Ainsi le chiffrage de l'IAU est fallacieux et il faudrait cesser de l'invoquer et le corriger pour pouvoir continuer à parler chiffres.

Je pense que les services techniques de la mairie pourraient rétablir une liste non ambiguë de ces espaces avec leurs surfaces correctes en une heure de travail environ. Cela permettrait de clore une polémique bien vaine.

Recevez mes cordiales salutations

Prise en compte / bilan de la concertation

Le chiffre de l'IAU constitue la référence en Ile-de-France. C'est ce chiffre qui fait office de référence par les services de l'Etat. Au-delà du chiffre, c'est surtout l'objectif de préservation des espaces verts existants et le renforcement important de la part d'espaces verts de pleine terre qui doit être souligné dans le cadre de cette modification du PLU. La ville s'est ainsi servi des cartes de la hauteur de la végétation établie par l'APUR pour assurer un repérage signification à l'occasion du diagnostic. Des arbres remarquables, alignements d'arbres, cœurs d'îlots et espaces récréatifs à protéger ont été identifiés. Chacune de ces catégories fait l'objet d'un classement au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme dans l'article 13 des zones du règlement. afin d'assurer leur protection, ce qui est bénéfique sur le plan de la biodiversité, et favorable aux corridors écologiques.

La prise en compte de la concertation

Mails reçus sur l'adresse dédiée : modif-plu-gentilly@ville-gentilly.fr arrêté à la date du 31/03/2023

"Bonjour, J'ai participé activement aux habitats dans tous ces états et à la première réunion sur le PLUI. En raison d'un agenda professionnel très chargé, il me sera difficile de poursuivre, je souhaite donc mettre par écrit quelques propositions. Gentiliens depuis deux ans et connaissant parfaitement les villes alentours pour y avoir vécu, je pense pouvoir apporter une vision intéressante pour enrichir vos réflexions et approfondir le lien avec les villes limitrophes qui entre pleinement dans la vision de la construction d'un PLUI. Je vais cependant me concentrer sur le quartier que je connais le mieux qui est Reine-blanche. Dans le cadre de la modification du PLUI, la première chose qui me semble importante est de comprendre que Gentilly est construit sur la vallée de la Bièvre. Deux coteaux et une vallée, il paraît donc évident que Gentilly doit être pensée en rapport avec sa rivière qui la traverse. Sa réouverture dans le parc du coteau est une grande réussite, il faut donc poursuivre cet effort et penser ses rives, qui doivent faire l'objet d'un verdissement et d'une aération urbaine de la ville, primordiale dans un contexte de réchauffement climatique. Pourquoi ne pas penser à une zone piétonne ou à basse vitesse du parc du coteaux jusqu'à la médiathèque. Cette zone accueille la majorité des établissements scolaires de Gentilly ainsi que le complexe sportifs Maurice-Baquet et la médiathèque. C'aurait également le mérite d'aménager les petits bouts de pelouse isolés, sécuriser et diminuer fortement la pollution de l'école Gustave Courbet et du complexe sportif Maurice-Baquet à proximité. Une zone de restauration pour animer le parc du coteau pourrait être intéressante également, la proximité de Sanofi, de la Bièvre et du parc du coteau, encourage ce type de commerce manquant dans cette zone de Gentilly. Par exemple l'installation d'une Ginguette dans le petit parc devant la rue Boulineau pour animer le parc du Coteau. Toujours dans cette optique, une réflexion sur l'évolution à mener sur les logements entre la rue Marcellin Berthelot et la rue Bathilde doit également être établie, puisque ces logements vont être entourés de trois grands programmes de bureau dont deux sont déjà en construction. L'établissement d'une vraie place avec des commerces permettant de recentrer le centre-ville et de l'aérer, mais aussi de l'adapter à ces nouveaux usagers. Sans aménagement de la ville de ce côté, les salariés de ces bureaux seront naturellement dirigés du côté KB vers la nouvelle station de métro ou vers Ecotone. L'arrivée de la ligne 14 et des bureaux doivent être une opportunité pour Gentilly de capter des nouveaux revenus pour la ville. Il faudra par ailleurs proposer des solutions de relogement qualitatives aux gentiliens qui quitteront ces logements, une partie peuvent peut-être être relogés dans le logement en construction près de l'Intermarché. D'un point de vue plus personnelle, concernant le PLU de la rue Labourse, nous avons un projet à moyen terme de construction d'un étage de notre maison, déjà discuté et accepté sur le principe par la mairie. Le PLU actuel limite la hauteur du rehaussement (ce qui n'est pas une mauvaise chose pour conserver un quartier pavillonnaire). Le PLU actuel encourage les toits terrasses plutôt que les toits inclinés, les agrandissements en largeur plutôt qu'en hauteur, donc sur les jardins, refuser les combles aménageables ou selon les maisons, considérer que les sous-sols semi-enterrés comme un RDC comportant les garages, buanderie etc. Les hauteurs des maisons de la rue sont également disparates selon leurs périodes de constructions, certaines maisons sont en RDC + 2 étages + combles aménageables et d'autres sont limitées à RDC + 1 étage avec une hauteur maximale de 6 m, sauf si vous construisez un RDC + 2 étages avec toits terrasses. L'établissement de maison avec toit terrasse encourage les promoteurs à construire de petit immeuble et défigure la rue. La limitation de hauteur à 6m bride les projets familiaux, car un RDC + un étage sans comble aménageable, c'est 3 pièces maximum et un sous-sol, donc deux chambres, pour conserver une architecture de maison. Il est donc actuellement préférable d'agrandir sur le jardin ou de rehausser les maisons en toit terrasse. Ne serait-il pas plus simple de baser le PLUI de cette rue sur RDC + 2 étages + combles aménageables (les garages seraient le RDC pour limiter les hauteurs, les combles auraient le mérite de favoriser les toits en pente), tout en limitant l'expansion de l'empreinte au sol afin de conserver les jardins et limiter la possibilité d'immeuble. Cette évolution me paraît importante sur plusieurs points, tout d'abord de conserver et d'uniformiser les constructions dans une rue qui doit rester pavillonnaire, mais aussi d'équiter, en laissant à tous les riverains en fonction de leur projet, le choix de faire évoluer leur maison selon leurs besoins familiaux sans avoir à réduire leur jardin, indispensable en temps de réchauffement climatique. Je vous remercie de m'avoir lu. J'espère que le PLUI sera une réussite."

Prise en compte / bilan de la concertation

A la suite de la réouverture de la Bièvre, la commune a souhaité protéger les berges en assurant une inconstructibilité de 6 m au lieu de 4 m de l'axe de la Bièvre. berges. Aussi, en adéquation avec la demande du Syndicat Mixte du Bassin Versant de la Bièvre (SMBVB), la règle de retrait des constructions est accentuée par rapport à l'axe de la Bièvre dans le cadre de la présente modification du PLU, afin de laisser davantage d'espaces verts favorables à des jardins végétalisés, et à l'aménagement de liaisons douces. Il s'agit également d'aérer cet espace ouvert, sur le plan paysager, et le rendre encore plus agréable. L'objectif est évidemment qu'une ripisylve puisse avoir la place de coloniser cet espace. La commune présente déjà une possibilité de mise en œuvre d'une véritable mixité fonctionnelle dans les différentes zones du PLU. Il n'y a pas lieu de revenir sur cette mixité souhaitée et encadrée réglementairement. Cette modification du PLU s'appuie sur un travail d'analyse cartographique à l'occasion d'un diagnostic réalisé dans le cadre de l'étude qui a montré que la règle de hauteur fixée par le règlement du PLU permettait l'implantation d'immeubles beaucoup plus hauts que la hauteur moyenne constatée dans ce quartier. Les adaptations des règles de hauteur mises en œuvre dans la modification permettent d'assurer une bonne intégration des constructions dans leur environnement en matière de volumes bâtis, dans les zones UB1 et UB2. Il s'agit d'assurer une harmonie entre les constructions. Les hauteurs maximales aux abords des zones UB1 et UB2 sont également limitées pour assurer des transitions paysagères.

La prise en compte de la concertation

Mails reçus sur l'adresse dédiée : modif-plu-gentilly@ville-gentilly.fr arrêté à la date du 31/03/2023

Bonjour,
voici quelques propositions :

PROPOSITION 1

40% DE PLEINE TERRE DANS LES PARCELLES DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT COLLECTIF OU DU BUREAU AU LIEU DE 15% ACTUELLEMENT pour laisser de la place aux plantations et à la fraîcheur au cœur des îlots privés.

PROPOSITION 2

EXIGER UN ARBRE DE HAUTE TIGE POUR 20 m² DANS CES ESPACES DE PLEINE TERRE pour préserver les arbres existants (ce qui n'est pas correctement appliqué actuellement) et en planter de nouveaux tant que possible...

PROPOSITION 3

SUPPRIMER L'ALIGNEMENT OBLIGATOIRE SUR LES RUES pour permettre des respirations aux abords des trottoirs dans les rues étroites...

PROPOSITION 4

INSTAURER UN DISPOSITIF DE TRANSITION ENTRE EXISTANT ET NOUVEAU BATIMENT QUAND LA NOUVELLE OPERATION EST DE PLUS GRANDE HAUTEUR pour maîtriser l'impact des nouvelles opérations sur l'habitat existant et permettre du lien entre nos quartiers pavillonnaires et immeubles collectifs

PROPOSITION 5

INTEGRER DES POSITIONNEMENTS DE BATIMENTS PATRIMONIAUX pour protéger les derniers patrimoines bâtis encore présents dans la ville*, le patrimoine ordinaire, ainsi que paysages urbains de certaines rues. Exemple : le Collège Pierre Curie qui n'est pas protégé!

PROPOSITION 6

INTERDIRE TOUTE CONSTRUCTION DANS UN MARGE DE 6 M AU LIEU DE 4M AUJOURD'HUI A COMPTER DE L'AXE DE LA BIEVRE pour permettre de créer des séquences ouvertes de la rivière quand cela est possible et des cheminements le long.

PROPOSITION 7

SUPPRIMER L'OBLIGATION DU STATIONNEMENT POUR LES BUREAUX, pour réduire le trafic automobile, favoriser les transports en commun et le vélo **

PROPOSITION 8

INSTAURER DES SECTEURS DE PROJET SUR L'ENSEMBLE DES GRANDES PARCELLES ENCORE MUTABLES SUR LA VILLE pour y imposer des orientations d'aménagement spécifiques et réfléchies avec tous et permettre à la ville de suspendre leur constructibilité. Exemple : Air Liquide à côté du collège, les ateliers municipaux derrière la mairie, l'îlot vert, la fondation Vallée,...Et toutes les zones UE pour éviter de nouvelles opérations de bureaux sur la ville ?

**pas comme les gigantesques parkings de 500 places en construction actuellement qui ne profiteront pas aux habitants, gêneront du Traffic, n'inciteront pas les personnes à venir en transport en commun.

*pas comme l'opération de la regrettée cave Fillot

Cordialement,

Prise en compte / bilan de la concertation

Les règles de pleine terre sont ajustées dans le cadre de la modification du PLU :

30 % en UA1 et UA2 et UE

35% en UB1

40 % en UB2

Une grande part d'arbres de haute tige est repérée et protégée dans le cadre de la modification du PLU. Il est préférable de commencer par préserver l'existant pour conserver les îlots de fraîcheurs. Afin de favoriser la plantation d'arbres de haute tige et éviter la concurrence entre les arbres, le seuil d'un arbre par 100 m² d'espace libre est maintenu. La notion d'arbre de haute tige est également définie par le règlement modifié.

Pour les zones les plus denses (UA1, UA2, UE, UI et UH), il est introduit une règle de fractionnement d'un linéaire de façade supérieur à 45 m de longueur, ce qui n'était pas le cas jusqu'à présent dans le PLU. Il s'agit de favoriser des respirations visuelles et paysagères entre le domaine public et les opérations de constructions dans une logique de réduction de l'impression de fermeture visuelle et de densité de l'une des communes les plus denses de France. Dans la zone UB, les retraits devront être végétalisés.

Les transitions sont assurées entre zones de hauteurs différentes. Une règle est ainsi fixée à 12 m entre les zones UA1, UA2 et UE par rapport aux zones moins hautes que sont les zones UB1 et UB2.

La protection du patrimoine n'a pas été abordée dans le cadre de la modification du PLU. Elle nécessite une expertise qui demande du temps. Elle sera étudiée à l'occasion de la révision du PLU, dans une démarche cohérente globale. La proposition de retrait de 6 m par rapport à l'axe de la Bièvre est prise en compte, en accord avec le syndicat de gestion de la Bièvre.

Le stationnement pour les bureaux est mis en cohérence avec les obligations du PDUiF. (1 place maxi / 90mSDP dans les 500 m des gares. 1 place maxi / 70 m² SDP au delà des 500 m des gares).

Des périmètres d'études sont instaurés sur les grandes emprises afin de prendre le temps d'étudier leur évolution.

Un positionnement pourra être pris à l'occasion de l'élaboration du PLU.

La prise en compte de la concertation

Mails reçus sur l'adresse dédiée : modif-plu-gentilly@ville-gentilly.fr arrêté à la date du 31/03/2023

- L'ancienne parcelle "Air Liquide" contient beaucoup d'arbres de haute tige, qui constituent la base de la biodiversité des oiseaux de ce coteau (coté Plateau de Gentilly entre la rue d'Arcueil et la rue Raymond Lefèvre) : merles, geais, pies, rouge-gorge, tourterelle, accenteur mouchet, rouge-queue, fauvette à tête noire, mésanges, pinsons...

Je propose de protéger et sanctuariser ces arbres, qu'il soit interdit de les détruire, de même pour tous les arbres sains existant à Gentilly.

- Imposer 40% de pleine terre au lieu de 15% actuellement dans les parcelles de constructions de logements ou bureaux.

- Interdire toute construction dans une marge de 6m au lieu de 4m sur l'axe de la Bièvre.

Cordialement

Bonjour,

Je souhaite par ce mail rajouter mes suggestions à celles que vous avez déjà reçues :

Abandonner le projet de doubler la surface de bureaux à l'emplacement des anciens locaux SFR, et remettre le bâtiment actuel aux normes.

Agrandir les espaces de pleine terre devant la Mairie, autour des arbres.

Créer un grand espace de pleine terre devant le Service culturel, avec des chemins de circulation pour les piétons.

Agrandir le jardin en haut de la rue de la Division Leclerc, en face de l'Hôpital de Bicêtre, pour qu'il soit agréable et accessible à tous, petits et grands.

Réfection totale de l'espace-jeu qui se situe avenue Jean Jaurès.

Agrandir l'espace vert Moulin de la Roche au lieu de laisser construire encore un immeuble à côté de celui d'Intermarché.

Créer un espace vert de communication entre le Centre culturel et le quartier Reine Blanche.

Bonne réception,

Bonjour,

Ci-dessous quelques propositions à intégrer dans les modifications du PLU pour avoir une ville agréable à vivre

- 40% de pleine terre dans les parcelles de logements collectifs ou de bureaux au lieu de 15% actuellement pour laisser de la place aux plantations et à la fraîcheur au cœur des îlots privés.
- Planter un arbre de haute tige pour 20m² de pleine terre et préserver les arbres existants
- Instaurer des transitions entre bâtiments de grande hauteur et existant pour maîtriser l'impact des nouvelles opérations sur l'habitat existant et permettre du lien entre nos quartiers pavillonnaires et immeubles collectifs
- Protéger les derniers patrimoines bâtis encore présents dans la ville, en particulier le Collège Pierre Curie
- Conserver une marge de 8 m au lieu de 4 m à compter de l'axe de la Bièvre pour permettre d'aménager des cheminements le long.
- Instaurer des secteurs de projet pour les parcelles encore mutables pour y imposer des orientations d'aménagement réfléchies avec tous et permettre à la ville de suspendre leur constructibilité.

Bien cordialement

Prise en compte / bilan de la concertation

Les règles de pleine terre sont ajustées dans le cadre de la modification du PLU :

30 % en UA1 et UA2 et UE

35% en UB1

40 % en UB2

Une grande part d'arbres de haute tige est repérée et protégée dans le cadre de la modification du PLU. Il est préférable de commencer par préserver l'existant pour conserver les îlots de fraîcheurs. Afin de favoriser la plantation d'arbres de haute tige et éviter la concurrence entre les arbres, le seuil d'un arbre par 100 m² d'espace libre est maintenu. La notion d'arbre de haute tige est également définie par le règlement modifié.

Pour les zones les plus denses (UA1, UA2, UE, UI et UH), il est introduit une règle de fractionnement d'un linéaire de façade supérieur à 45 m de longueur, ce qui n'était pas le cas jusqu'à présent dans le PLU. Il s'agit de favoriser des respirations visuelles et paysagères entre le domaine public et les opérations de constructions dans une logique de réduction de l'impression de fermeture visuelle et de densité de l'une des communes les plus denses de France. Dans la zone UB, les retraits devront être végétalisés.

Les transitions sont assurées entre zones de hauteurs différentes. Une règle est ainsi fixée à 12 m entre les zones UA1, UA2 et UE par rapport aux zones moins hautes que sont les zones UB1 et UB2.

La protection du patrimoine n'a pas été abordée dans le cadre de la modification du PLU. Elle nécessite une expertise qui demande du temps. Elle sera étudiée à l'occasion de la révision du PLU, dans une démarche cohérente globale.

La proposition de retrait de 6 m par rapport à l'axe de la Bièvre est prise en compte, en accord avec le syndicat de gestion de la Bièvre.

Le stationnement pour les bureaux est mis en cohérence avec les obligations du PDUiF. (1 place maxi / 90mSDP dans les 500 m des gares. 1 place maxi / 70 m² SDP au-delà des 500 m des gares).

Des périmètres d'études sont instaurés sur les grandes emprises afin de prendre le temps d'étudier leur évolution.

Un positionnement pourra être pris à l'occasion de l'élaboration du PLU.

La prise en compte de la concertation

Mails reçus sur l'adresse dédiée : modif-plu-gentilly@ville-gentilly.fr arrêté à la date du 31/03/2023

Notre ville évolue, elle va bientôt dépasser les 20 000 habitants. Il faut considérer et affirmer que c'est une bonne chose, cela va conforter nos commerces et apporter de nouvelles ressources pour le développement de nos services. Il faut cependant maîtriser ce développement, cibler les endroits de densification encore possible.

De ce point de vue, nous considérons effectivement importante la notion de densification ciblée. L'EPT, le SCOT poussent à la densification dans la 1^{ère} couronne parisienne, mais il y a une nécessaire prise en compte des spécificités locales, pour tenir compte en particulier de la capacité à suivre en matière d'équipements publics. Il importe aussi que soit bien inscrit dans le PADD puis le PLUI la volonté de préserver les zones pavillonnaires, en leur donnant les moyens de résister à la pression des promoteurs. Il va s'agir en particulier d'empêcher les « remembrements » permettant de construire des immeubles dans ces zones. Il faut aussi s'interroger sur le fait de savoir si la zone dense doit absorber toute la densification, afin d'éviter l'hyper-densification, qui suscite des rejets forts. Parmi les solutions possibles, il faut considérer l'intérêt d'une verticalité importante, là où c'est possible, pour pouvoir garder suffisamment d'espaces pour la nature en ville.

Concrètement, pour Gentilly, les zones encore densifiables semblent être le secteur PVC et le secteur Gabriel Péri, dont les terrains du collège. Cela fait sens en particulier d'un point de vue écologique avec la proximité de moyens de transport lourds. Il est en effet essentiel de rapprocher via les transports en commun les lieux de logement et d'activité.

Les priorités pour ce PLUI sont à notre sens les suivantes :

- (1) Aller vers une ville verte, pour faire face aux effets du réchauffement climatique. Il faut utiliser les « vides » existants, végétaliser systématiquement les toits, entre autre.
- (2) Préserver une ville populaire aux portes de Paris, où tout le monde doit pouvoir se loger, pour, en particulier réduire les temps de transport, limiter l'usage de la voiture, contribuer à stopper l'étalement urbain, objectif écologique majeur.
- (3) Trouver le bon équilibre entre logements, espaces verts, services publics, activités économiques.

Cet équilibre va nécessiter des compromis entre les différentes exigences dans notre environnement contraint. Il est en effet essentiel de répondre aux aspirations de toutes les catégories de population. Les orientations pour la modification du PLU et le PLUI doivent rassembler tous ceux qui sont à la fois pour une poursuite d'une politique sociale forte et pour une politique audacieuse afin de lutter localement contre le réchauffement climatique. Le besoin d'un logement décent est primordial pour beaucoup. Le développement des îlots de fraîcheur, de la pleine terre est indispensable pour tous.

Cet équilibre va nécessiter des compromis entre les différentes exigences dans notre environnement contraint. Il est en effet essentiel de répondre aux aspirations de toutes les catégories de population. Les orientations pour la modification du PLU et le PLUI doivent rassembler tous ceux qui sont à la fois pour une poursuite d'une politique sociale forte et pour une politique audacieuse afin de lutter localement contre le réchauffement climatique. Le besoin d'un logement décent est primordial pour beaucoup. Le développement des îlots de fraîcheur, de la pleine terre est indispensable pour tous.

Sur le débat « y a t – il trop de bureaux à Gentilly », il faut être clair. Sous réserve des précautions énoncées précédemment, ils sont nécessaires pour alimenter le budget de la ville et financer les services, via principalement la taxe foncière. Les « bureaux » paient en effet immédiatement cette taxe alors que les logements sociaux sont exemptés pendant 15 ans (plus dans certains cas). Très concrètement, la seule alternative pour avoir les mêmes rentrées financières serait de construire des logements de standing (de standing du fait de la cherté du terrain), qui paient aussi immédiatement la taxe foncière. Une telle politique irait à l'encontre de la volonté de préserver une ville populaire aux portes de Paris. Ce débat traduit des enjeux politiques clairement antagoniques.

Un autre point nous paraît essentiel, c'est celui des mobilités liées aux grandes infrastructures et tout particulièrement le réseau de bus à créer autour de la nouvelle gare de la ligne 14. Nous sommes inquiets sur ce point, rien ne semblant encore prévu à quasiment 1 an de l'ouverture de la gare.

Un dernier point concerne tout particulièrement notre commune, c'est celui des coupures urbaines. Il faut effectivement insister sur la couverture, au moins partielle, du RER B et sur le franchissement avec une passerelle entre la cité universitaire et la gare nord du RER B, ainsi que sur la nécessité de récupérer un couloir sur le périphérique parisien, pour permettre une restructuration sérieuse de l'avenue

Paul Vaillant Couturier (PVC).

Prise en compte / bilan de la concertation

Le PADD du PLUi a été débattu par le conseil de territoire. Il comprend des objectifs visant à la protection des quartiers d'habitat individuel. Ces objectifs devront être traduits dans le dispositif réglementaire. À l'échelle de la modification du PLU de Gentilly, la prise en compte d'une maîtrise de la densification s'applique à travers la réduction des règles d'emprises au sol maximale au profil d'une hausse des dispositions de pleine terre favorable à la végétalisation et aux îlots de fraîcheur.

La maîtrise de l'urbanisme passe également par la mise en œuvre de périmètres de projet et périmètres d'études pour gérer de manière différenciée dans l'espace et dans le temps le principe des transitions urbaines à l'échelle de la commune, permettant, sur les sites d'enjeux de mutabilité du foncier, de geler les droits à construire tant que le projet n'est pas abouti.

La prise en compte de la concertation

Mails reçus sur l'adresse dédiée : modif-plu-gentilly@ville-gentilly.fr arrêté à la date du 31/03/2023

Le Zan (Zéro Artificialisation Nette) a des effets sur le métier d'architecte, mais aussi sur la responsabilité des maires. Il nous impose de densifier, donc monter, est une des conditions indispensables pour éviter l'étalement qui représente des coûts environnementaux et économiques considérables, mais monter, peut aussi permettre de préserver les espaces végétalisés existants.

Dans les formes denses, les espaces végétalisés occupent une place assez restreinte. Il faut tenir compte de la place des jardins privés, de leur superficie de la variété des végétaux plantés de la gestion de ces espaces va dépendre la richesse de la biodiversité.

Plus les clôtures seront perméables, mieux les espèces animales pourront circuler, avec également une meilleure dispersion des espèces végétales, ce sont des îlots de fraîcheur « naturellement frais ».

C'est aux collectivités de veiller à la préservation des espaces de pleine terre en privilégiant la réhabilitation du bâti existant, en surélevant côté rue quand cela est possible, l'idéal serait 50% bâti 50% pleine terre.

Dans une étude récente, la Fondation pour la recherche sur la biodiversité présente les formes urbaines les plus favorables et leur articulation avec l'objectif de densification. Cette étude parle notamment d'une forme urbaine idéale pour le maintien de la biodiversité en ville :

Elle serait constituée d'un habitat en bande aligné le long d'une rue avec des jardins en arrière aux perméabilités importantes, ce qui évoque le modèle anglais, compatible avec une certaine densité.

Dans Gentilly existe des configurations proches de cette vision, un exemple : l'îlot délimité par les rues de la Poste, Victor Marquigny, Dr Tenine et Président Wilson.

Plusieurs jardins plantés d'arbres d'une certaine importance sont présents au centre de l'îlot, pour que ces jardins puissent subsister, il leur faut de la lumière et du soleil, il est impératif de rendre inconstructible les fonds de parcelles. Pour les bâtiments existants en milieu et fond de parcelle, pas de surélévation possible, le gabarit existant reste en l'état, avec une évolution possible dans son découpage.

Il serait souhaitable de recenser et préserver ces îlots.

Sur des opérations importantes un diagnostic écologique du site à aménager est fondamental, il peut éclairer sur les espèces animales présentes dans l'environnement du quartier ainsi que sur leurs déplacements, des insectes au hérisson.

Il faut arriver à valoriser l'existant et éviter de nettoyer le site comme on peut le voir actuellement sur les grosses opérations à Gentilly ou la totalité du site devient une plateforme terrassée, adieu la biodiversité...

L'équation surdensité/ bien être sera difficile à résoudre.

Chaque projet devrait constituer une portion de trame verte, d'où la nécessité d'insérer le projet dans sa relation avec les autres parcelles et à l'échelle du quartier.

Chaque quartier a une structure interne, en termes d'agencement d'espaces, il serait intéressant qu'une OAP indique les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone.

Les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) peuvent être thématiques, sectorielles ou hybrides.

Prise en compte / bilan de la concertation

Les règles de pleine terre sont augmentées sensiblement dans le cadre de la modification du PLU :

30 % en UA1 et UA2 et UE

35% en UB1

40 % en UB2

Une grande part d'arbres de haute tige est repérée et protégée afin de préserver des cœurs d'îlots notamment. Il est indispensable de préserver l'existant pour conserver les îlots de fraîcheurs. Afin de favoriser la plantation d'arbres de haute tige et éviter la concurrence entre les arbres, le seuil d'un arbre par 100 m² d'espace libre est maintenu. La notion d'arbre de haute tige est également définie par le règlement modifié.

AVIS SUR LE PLUI

Le PADD ne cartographie pas l'application de ses orientations en fonction des diagnostics des villes.

1) Les villes les plus denses de l'EPT se situent en lisière de Paris : Le Kremlin Bicêtre 16 215 hbts/km² et Gentilly 15 945 hbts/km².

Ces villes sont celles qui manquent le plus d'espaces verts (amélioration du cadre de vie paysager et de la biodiversité) et donc d'îlots de fraîcheur (lutte contre le réchauffement climatique). Plus ces villes construisent de logements, plus l'objectif de l'OMS1 de 15 m² d'espaces verts par habitant s'éloigne. Cette analyse sur la densité ne prend pas en compte la densité du bâti qui, elle, prendrait en compte les bureaux ! A Gentilly, les opérations en cours démolissent 45 350 m² de bureaux pour en construire 92450m² ! Le prix du foncier et les possibilités financières de ces villes rendent quasiment impossible la création d'îlots de fraîcheur publics (axe 1 du projet de PADD) notamment dans les quartiers déjà denses. De plus, le prix du foncier explose avec l'arrivée de la ligne 14 à la frontière de ces deux villes.

Pour Gentilly, une solution existe : utiliser ses réserves foncières pour créer des espaces verts publics, notamment sur le quartier du Plateau, autour de la station RER, particulièrement dense et donc en cohérence avec le SDRIF !. Les réserves foncières de l'îlot entouré par les rues de la Paix, Raymond Lefebvre, de Reims et Benoit Malon le permettraient. Il faudrait dans la PLU modifiée et dans le PLUI, en conséquence, classer cet îlot en zone N avec possibilité de construire un équipement public collectif (maison des associations) ! la géographie particulière à Gentilly rend difficile aux personnes âgées et aux personnes avec poussettes l'accès au parc Picasso vu la pente de la rue du Souvenir !

2) Une autre idée : la petite surface du territoire gentilléen est occupée par des grandes entreprises qui coupent la ville comme SANOFI ou sont en cours d'extension (SCOR), ainsi d'ici 2024, 100 000m² de nouveaux bureaux sont en cours soit l'équivalent de 2 tours de la Défense ! Pour les espaces de bureaux en zone Ue pas encore transformées, je propose que leur zone soit transformée en zone de logement, je la parcelle d'ex SFR et en zone UB2 ex Air liquide en face du lycée professionnel rue Charles Frérot (les arbres et espaces verts devront être entièrement préservés).

3) A Gentilly, l'espace public a particulièrement été sacrifié depuis 2007, notamment avenue Paul Vaillant Couturier, avenue Raspail, pour l'accès au gymnase pour les enfants, rue Blanqui, autour de la gare RER ce qui implique de prévoir des servitudes de retraits obligatoires pour les nouvelles constructions pour motif d'intérêt général et de respect des normes réglementaires des trottoirs et permettre ainsi leur accès aux personnes à mobilité réduite ! De manière plus générale, le PLUI doit notamment cartographier les servitudes nécessaires, à partir d'un diagnostic précis, les espaces publics nécessaires à une bonne circulation des piétons et des cyclistes sur tout le territoire du GOSB et insérer dans cette cartographie, comme une servitude, le RER Vélo. Il n'y a que le PLUI qui puisse assurer la continuité entre les différents territoires et communes du GOSB.

Il s'agit de dessiner une cartographie contraignante de mise aux normes qui s'impose lors de la délivrance de permis de construire avec obligation de retrait pour le permissionnaire. Il s'agit d'une mesure d'intérêt général qui améliorera la circulation des piétons et celle des deux roues et évitera tout processus irréversible. Trop de permis de construire sont délivrés actuellement dans le mépris de la circulation notamment piétonne. Les maires sacrifient l'espace public sur l'autel de la pure promotion immobilière à but lucratif sous couvert de construire des logements ou des bureaux ! Les maires sont prisonniers collectivement d'un système qu'ils organisent par de multiples décisions, sans finalement le contrôler (accorder un permis de construire, rencontrer des promoteurs pour modification, valider un dessin de pistes cyclables mal conçues, en n'anticipant pas les difficultés pourtant patentées de circulation des piétons) et surtout sans défendre l'intérêt général dont ils ont la responsabilité !

4) Le PLUI doit prévoir une cartographie des servitudes nécessaires, cohérentes et contraignantes pour permettre la concrétisation des trames vertes et bleues et leur continuité d'une commune à l'autre. La trame verte et bleue (TVB) est une démarche qui vise à maintenir et à reconstituer un réseau d'échanges pour que les espèces animales et végétales puissent, comme l'homme, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer... et assurer ainsi leur cycle de vie. La trame verte et bleue porte l'ambition d'inscrire la préservation de la biodiversité dans les décisions d'aménagement du territoire, contribuant à l'amélioration du cadre de vie et à l'attractivité résidentielle.

5) Le PLUI doit prévoir sur Gentilly la protection de la Bièvre, couverte ou non couverte, pour permettre la mise en place d'un circuit piétonnier et cycliste du Parc du Coteau à l'église Saint Saturnin en centre-ville, qui desservirait le gymnase, le centre culturel, le parc Picasso.... Et étudier la possibilité de réappropriation de ses abords privatisés par l'entreprise SANOFI alors qu'il s'agit d'un bien commun !

6) Le PLUI doit interdire toute destruction d'espaces arborés ou de biodiversité et rendre obligatoire quelle que soit la zone l'obligation de prévoir 30 % d'espaces verts de pleine terre sur les parcelles à construire !

7) Le PLUI doit prévoir lors de la délivrance des permis de construire d'immeubles de logements ou de bureaux l'obligation de réaliser une toiture végétalisée ou/et la pose de panneaux photovoltaïques.

8) Le PLUI doit rendre obligatoire pour tout permis de construire délivré, la mise en place de bacs de récupération des eaux de pluie et cela à la parcelle

"Une grande part d'arbres de haute tige est repérée et protégée dans le cadre de la modification du PLU. Il est préférable de commencer par préserver l'existant pour conserver les îlots de fraîcheurs. La proposition de retrait de 6 m par rapport à l'axe de la Bièvre est prise en compte, en accord avec le syndicat de gestion de la Bièvre. Le PLUI de GOSB permettra d'assurer des cohérences de politiques publiques avec les villes voisines en matière d'espaces publics, et de protection du patrimoine naturel."

La prise en compte de la concertation

Mails reçus sur l'adresse dédiée : modif-plu-gentilly@ville-gentilly.fr arrêté à la date du 31/03/2023

Habitant de Gentilly , je souhaite faire les propositions de modification de PLU suivantes:

PROPOSITION 1: 40% DE PLEINE TERRE DANS LES PARCELLES DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT COLLECTIF OU DE BUREAUX AU LIEU DE 15% ACTUELLEMENT

PROPOSITION 2: EXIGER UN ARBRE DE HAUTE TIGE POUR 20 m² DANS CES ESPACES DE PLEINE TERRE

PROPOSITION 3: SUPPRIMER L'ALIGNEMENT OBLIGATOIRE SUR LES RUES .

PROPOSITION 4: INSTAURER UN DISPOSITIF DE TRANSITION ENTRE EXISTANT ET NOUVEAU BATIMENT QUAND LA NOUVELLE OPERATION EST DE PLUS GRANDE HAUTEURS

PROPOSITION 5: INTEGRER DE NOUVEAUX BATIMENTS DANS LA LISTES DES BATIMENTS PATRIMONIAUX EXISTANTES ,PLUS PARTICULIEREMENT L' ANCIEN COLLEGE CURIE

PROPOSITION 6: INTERDIRE TOUTE CONSTRUCTION DANS UNE MARGE DE 6 M AU LIEU DE 4M AUJOURD'HUI A COMPTER DE L'AXE DE LA BIEVRE

PROPOSITION 7: SUPPRIMER L'OBLIGATION DE PARKING POUR LES BUREAUX COMME SUR PARIS

PROPOSITION 8: INSTAURER DES SECTEURS DE PROJET SUR L'ENSEMBLE DES GRANDES PARCELLES ENCORE MUTABLES SUR LA VILLE (ancien site Air Liquide à côté du collège, les ateliers municipaux derrière la mairie, l'îlot vert, la fondation Vallée,...Et toutes les zones UE pour éviter de nouvelles opérations massives de bureaux sur la ville)

Prise en compte / bilan de la concertation

Les règles de pleine terre sont ajustées dans le cadre de la modification du PLU :

30 % en UA1 et UA2 et UE

35% en UB1

40 % en UB2

Une grande part d'arbres de haute tige est repérée et protégée dans le cadre de la modification du PLU. Il est préférable de commencer par préserver l'existant pour conserver les îlots de fraîcheurs. Afin de favoriser la plantation d'arbres de haute tige et éviter la concurrence entre les arbres, le seuil d'un arbre par 100 m² d'espace libre est maintenu. La notion d'arbre de haute tige est également définie par le règlement modifié.

Pour les zones les plus denses (UA1, UA2, UE, UI et UH), il est introduit une règle de fractionnement d'un linéaire de façade supérieur à 45 m de longueur, ce qui n'était pas le cas jusqu'à présent dans le PLU. Il s'agit de favoriser des respirations visuelles et paysagères entre le domaine public et les opérations de constructions dans une logique de réduction de l'impression de fermeture visuelle et de densité de l'une des communes les plus denses de France. Dans la zone UB, les retraits devront être végétalisés.

Les transitions sont assurées entre zones de hauteurs différentes. Une règle est ainsi fixée à 12 m entre les zones UA1, UA2 et UE par rapport aux zones moins hautes que sont les zones UB1 et UB2.

La protection du patrimoine n'a pas été abordée dans le cadre de la modification du PLU. Elle nécessite une expertise qui demande du temps. Elle sera étudiée à l'occasion de la révision du PLU, dans une démarche cohérente globale.

La proposition de retrait de 6 m par rapport à l'axe de la Bièvre est prise en compte, en accord avec le syndicat de gestion de la Bièvre.

Le stationnement pour les bureaux est mis en cohérence avec les obligations du PDUiF. (1 place maxi / 90mSDP dans les 500 m des gares. 1 place maxi / 70 m² SDP au-delà des 500 m des gares).

En ce qui concerne le stationnement vélo une mise à jour a été effectuée, conformément aux obligations du SDRIF.

Des périmètres d'études sont instaurés sur les grandes emprises afin de prendre le temps d'étudier leur évolution. Un positionnement pourra être pris à l'occasion de l'élaboration du PLU.

La proposition de retrait de 6 m par rapport à l'axe de la Bièvre est prise en compte, en accord avec le syndicat de gestion de la Bièvre.

La prise en compte de la concertation

Mails reçus sur l'adresse dédiée : modif-plu-gentilly@ville-gentilly.fr arrêté à la date du 31/03/2023

Voici les différentes propositions de modifications du prochain PLU que j'aimerais apporter à l'enquête publique:

-40% de pleine terre dans les parcelles de construction de logement collectif ou du bureau au lieu de 15% actuellement pour laisser de la place aux plantations et à la fraîcheur au cœur des îlots privés. Favoriser la perméabilité des sols extérieurs, la récupération et l'utilisation des eaux pluviales pour l'arrosage.

- Exiger la plantation d'un arbre de haute tige pour 20 m² dans ces espaces de pleine terre pour préserver les arbres existants et en planter de nouveaux. Créer des taillis sous les arbres plantés en pleine terre, chaque fois que c'est possible, pour favoriser la Biodiversité et le rafraîchissement. Choisir la plantation d'arbres d'essences variées, adaptées au réchauffement climatique.

- Protéger tous les terrains plantés d'arbres de comme celui d' Air Liquide.

-Supprimer l'alignement obligatoire sur les rues pour permettre des respirations et des plantations aux abords des trottoirs. Favoriser la plantation de "grimpantes" en bordure de propriété, pour favoriser la Biodiversité, le rafraîchissement des façades et des rues.

- Instaurer un dispositif de transition entre existant et nouveau bâtiment quand la nouvelle opération est de plus grande hauteur pour maîtriser l'impact des nouvelles opérations sur l'habitat existant et permettre du lien entre nos quartiers pavillonnaires et immeubles collectifs.

- Présenter les projets d'architecture avec toutes les coupes de terrain incluant les bâtiments environnants permettant d'apprécier leur intégration.

- Se préoccuper du fort impact visuel des projets et de la dégradation du cadre de vie pour les habitants environnants.

- Intégrer des positionnements de bâtiments patrimoniaux pour protéger les derniers patrimoines bâtis encore présents dans la ville*, le patrimoine ordinaire, ainsi que paysages urbains de certaines rues. S'appuyer sur l'histoire pour la ville de ces bâtiments, mener des recherches historiographiques et en correspondance avec la qualité architecturale de ce patrimoine pour mieux les protéger. - - Attribuer de nouvelles destinations d'intérêt général à ces bâtiments.

- Prendre davantage en compte les préconisations de l'Architecte des Bâtiments de France.

- Interdire toute construction dans une marge de 6 m au lieu de 4 m aujourd'hui à compter de l'axe de la Bièvre pour permettre de créer des séquences ouvertes de la rivière quand cela est possible et des cheminements le long.

- Interdire la privatisation du cours de la Bièvre comme accordé au site Sanofi.

- Supprimer l'obligation du stationnement pour les bureaux, pour réduire le trafic automobile, favoriser les transports en commun et le vélo **

- Instaurer des secteurs de projet sur l'ensemble des grandes parcelles encore mutables sur la ville pour y imposer des orientations d'aménagement spécifiques et réfléchies avec tous et permettre à la ville de suspendre leur constructibilité.

- Charger un atelier d'urbanisme indépendant de l'étude d'impact environnemental à chaque grand projet.

- Prévoir la construction d'ateliers artistes individuels et collectifs aux rez de chaussées des constructions pour créer de la convivialité dans les différents quartiers. Sans oublier les locaux pour les associations actives sur la ville.

- Faire un lexique et un guide des termes utilisés par le service urbanisme pour instruire les permis de construire en direction des habitants.

- Étude d'impact des futurs projets sur tous les déplacements dans la ville. Multiplication du nombre de passagers RER. Trafic des vélos, voitures, piétons et des bus.

- Étude d'impact sur les capacités des crèches et écoles à recevoir plus d'habitants.

- Ne plus créer d'îlots de bureaux compacts infranchissables aux piétons.

- Dépollution préalable des sols avant plantations.

- Prendre davantage en compte les préconisations de l'Architecte des Bâtiments de France.

- Les demandes privées de Modification du PLU instruite par le Maire devraient aussi prendre en compte les intérêts des riverains du projet.

- Le « bonus écologique » devrait encourager l'utilisation de matériaux vertueux, tels que le bois. Mais aussi le mode de destruction et le recyclage des matériaux des anciens bâtiments en rapport avec l'empreinte carbone.

Le bonus ne devrait pas être accordé si les dépenses énergétiques globales du futur bâtiment sont toujours énergivores, comme la climatisation.

- Prendre d'avantage en compte les impacts sur la vie et la santé des riverains suite à l'exposition prolongée aux nuisances des chantiers. Dans le Val de Bièvre en chantier depuis 12 ans!

- Mieux sécuriser les abords des chantiers pour les piétons et cyclistes.

Merci de l'attention que vous porterez à faire évoluer les règles du futur PLU en lien avec la politique de la ville.

Prise en compte / bilan de la concertation

Les règles de pleine terre sont ajustées dans le cadre de la modification du PLU :

30 % en UA1 et UA2 et UE

35% en UB1

40 % en UB2

Une grande part d'arbres de haute tige est repérée et protégée dans le cadre de la modification du PLU. Il est préférable de commencer par préserver l'existant pour conserver les îlots de fraîcheurs. Afin de favoriser la plantation d'arbres de haute tige et éviter la concurrence entre les arbres, le seuil d'un arbre par 100 m² d'espace libre est maintenu. La notion d'arbre de haute tige est également définie par le règlement modifié.

Pour les zones les plus denses (UA1, UA2, UE, UI et UH), il est introduit une règle de fractionnement d'un linéaire de façade supérieur à 45 m de longueur, ce qui n'était pas le cas jusqu'à présent dans le PLU. Il s'agit de favoriser des respirations visuelles et paysagères entre le domaine public et les opérations de constructions dans une logique de réduction de l'impression de fermeture visuelle et de densité de l'une des communes les plus denses de France. Dans la zone UB, les retraits devront être végétalisés.

Les transitions sont assurées entre zones de hauteurs différentes. Une règle est ainsi fixée à 12 m entre les zones UA1, UA2 et UE par rapport aux zones moins hautes que sont les zones UB1 et UB2. Ces nouvelles règles permettront de mieux protéger les riverains d'opérations immobilières. Il n'est pas possible d'exiger davantage de coupes et vues d'architectes que celles imposées dans le cadre du dépôt d'un dossier de demande d'autorisation d'urbanisme.

La protection du patrimoine n'a pas été abordée dans le cadre de la modification du PLU. Elle nécessite une expertise qui demande du temps. Elle sera étudiée à l'occasion de la révision du PLU, dans une démarche cohérente globale.

La proposition de retrait de 6 m par rapport à l'axe de la Bièvre est prise en compte, en accord avec le syndicat de gestion de la Bièvre.

Le stationnement pour les bureaux est mis en cohérence avec les obligations du PDUiF. (1 place maxi / 90mSDP dans les 500 m des gares. 1 place maxi / 70 m² SDP au-delà des 500 m des gares).

En ce qui concerne le stationnement vélo une mise à jour a été effectuée, conformément aux obligations du SDRIF.

Des périmètres d'études sont instaurés sur les grandes emprises afin de prendre le temps d'étudier leur évolution. Un positionnement pourra être pris à l'occasion de l'élaboration du PLU.

La proposition de retrait de 6 m par rapport à l'axe de la Bièvre est prise en compte, en accord avec le syndicat de gestion de la Bièvre.

La mixité est permise par le PLU en pied d'immeuble, pour permettre l'implantation de services et salles associatives.

De nombreux termes sont définis dans le cadre de la modification du PLU afin de clarifier leur sens.

Les autres observations, dont certaines ne sont pas directement liées au PLU (étude d'impact...) sont intégrés dans les prochaines réflexions notamment relatives au PLU.

La prise en compte de la concertation

Mails reçus sur l'adresse dédiée : modif-plu-gentilly@ville-gentilly.fr arrêté à la date du 31/03/2023

Voici les différentes propositions de modifications du prochain PLU que j'aimerais apporter à l'enquête publique:

PROPOSITION : PREVOIR LA CREATION DES ATELIERS D'ARTISTES et locaux associatifs dans les nouveaux projets immobiliers.

PROPOSITION : 40% DE PLEINE TERRE DANS LES PARCELLES DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT COLLECTIF OU DE BUREAUX AU LIEU DE 15% ACTUELLEMENT pour laisser de la place aux plantations et à la fraîcheur au coeur des îlots privés.

PROPOSITION 2

EXIGER UN ARBRE DE HAUTE TIGE POUR 20 m² DANS CES ESPACES DE PLEINE TERRE pour préserver les arbres existants (ce qui n'est pas correctement appliqué actuellement) et en planter de nouveaux autant que possible...

PROPOSITION 3

SUPPRIMER L'ALIGNEMENT OBLIGATOIRE SUR LES RUES pour permettre des respirations aux abords des trottoirs dans les rues étroites...

Encourager la plantation des grimpants et fleurs près des trottoirs, le long des murs.

PROPOSITION 4

INSTAURER UN DISPOSITIF DE TRANSITION ENTRE EXISTANT ET NOUVEAU BATIMENT QUAND LA NOUVELLE OPERATION EST DE PLUS GRANDE HAUTEUR pour maîtriser l'impact des nouvelles opérations sur l'habitat existant et permettre du lien entre nos quartiers pavillonnaires et immeubles collectifs

PROPOSITION 5

INTEGRER DES POSITIONNEMENTS DE BATIMENTS PATRIMONIAUX

pour protéger les derniers patrimoines bâtis encore présents dans la ville*, le patrimoine ordinaire qui témoigne de l'histoire de la ville, ainsi que paysages urbains de certaines rues. Exemple : le Collège Pierre Curie qui n'est pas protégé !

PROPOSITION 6

INTERDIRE TOUTE CONSTRUCTION DANS UNE MARGE DE 6 M AU LIEU DE 4M AUJOURD'HUI A COMPTER DE L'AXE DE LA BIEVRE pour permettre de réouvrir la rivière quand cela est possible et d'aménager des cheminements le long.

PROPOSITION 7

SUPPRIMER L'OBLIGATION DU STATIONNEMENT POUR LES BUREAUX, pour réduire le trafic automobile, favoriser les transports en commun et le vélo

PROPOSITION 8

INSTAURER DES SECTEURS DE PROJET SUR L'ENSEMBLE DES GRANDES PARCELLES ENCORE MUTABLES SUR LA VILLE pour y imposer des orientations d'aménagement spécifiques et réfléchies avec tous et permettre à la ville de suspendre leur constructibilité.

Exemple : Air Liquide à coté du collège, les ateliers municipaux derrière la mairie, l'îlot vert, la fondation Vallée,...Et toutes les zones UE pour éviter de nouvelles opérations massives de bureaux sur la ville ?

Merci de l'attention que vous porterez à faire évoluer les règles du futur PLU en lien avec la politique de la ville.

Prise en compte / bilan de la concertation

Une grande part d'arbres de haute tige est repérée et protégée dans le cadre de la modification du PLU. Il est préférable de commencer par préserver l'existant pour conserver les îlots de fraîcheurs. Afin de favoriser la plantation d'arbres de haute tige et éviter la concurrence entre les arbres, le seuil d'un arbre par 100 m² d'espace libre est maintenu. La notion d'arbre de haute tige est également définie par le règlement modifié.

Pour les zones les plus denses (UA1, UA2, UE, UI et UH), il est introduit une règle de fractionnement d'un linéaire de façade supérieur à 45 m de longueur, ce qui n'était pas le cas jusqu'à présent dans le PLU. Il s'agit de favoriser des respirations visuelles et paysagères entre le domaine public et les opérations de constructions dans une logique de réduction de l'impression de fermeture visuelle et de densité de l'une des communes les plus denses de France. Dans la zone UB, les retraits devront être végétalisés.

Les transitions sont assurées entre zones de hauteurs différentes. Une règle est ainsi fixée à 12 m entre les zones UA1, UA2 et UE par rapport aux zones moins hautes que sont les zones UB1 et UB2.

La protection du patrimoine n'a pas été abordée dans le cadre de la modification du PLU. Elle nécessite une expertise qui demande du temps. Elle sera étudiée à l'occasion de la révision du PLUi, dans une démarche cohérente globale.

La proposition de retrait de 6 m par rapport à l'axe de la Bièvre est prise en compte, en accord avec le syndicat de gestion de la Bièvre.

Le stationnement pour les bureaux est mis en cohérence avec les obligations du PDUiF. (1 place maxi / 90mSDP dans les 500 m des gares. 1 place maxi / 70 m² SDP au-delà des 500 m des gares).

En ce qui concerne le stationnement vélo une mise à jour a été effectuée, conformément aux obligations du SDRIF.

Des périmètres d'études sont instaurés sur les grandes emprises afin de prendre le temps d'étudier leur évolution. Un positionnement pourra être pris à l'occasion de l'élaboration du PLUi.

La proposition de retrait de 6 m par rapport à l'axe de la Bièvre est prise en compte, en accord avec le syndicat de gestion de la Bièvre.

La prise en compte de la concertation

Mails reçus sur l'adresse dédiée : modif-plu-gentilly@ville-gentilly.fr arrêté à la date du 31/03/2023

Veillez trouver ci-dessus mes propositions:

Inscrire l'ancien collège Pierre et Marie Curie comme bâtiment patrimonial pour éviter la démolition

Se soucier de l'impact visuel des projets

Ne pas construire des immeubles trop rapprochés

Mettre en cohérence la capacité des équipements publics en fonction des besoins et de l'évolution de la population de chaque quartier

Protéger les arbres existants au maximum (un arbre met du temps à pousser !)

Favoriser sur les bâtiments et les espaces publics la couleur claire (pour diminuer l'absorption de la chaleur), cela jouera sur l'impact visuel des projets ;

Favoriser la perméabilisation des sols (pleine terre et revêtement absorbant pour les sols durs)

En vous remerciant

Bien cordialement

Prise en compte / bilan de la concertation

La question de la protection du patrimoine bâti sera abordée à l'occasion de l'élaboration du PLUi.

L'impact visuel des projets est un souci constat. Plusieurs points de la modification du PLU permet d'y répondre : maîtrise de la hauteur des transitions notamment entre les zones UA1/UA2 et UB1 /UB2, fractionnement des linéaires de façade des immeubles dans les zones les plus denses.

Les équipements publics sont autorisés en toutes zones du PLU. La modification du PLU permet de favoriser davantage de souplesse pour l'implantation et l'évolution des équipements existants afin de favoriser la mise en cohérence de la capacité des équipements publics au regard des besoins des habitants.

Une grande part d'arbres de haute tige est repérée et protégée dans le cadre de la modification du PLU. Il est préférable de commencer par préserver l'existant pour conserver les îlots de fraîcheurs.

La couleur claire sur les bâtiments sera introduite dans le cadre de la réflexion sur le PLUi

Les règles de pleine terre, favorables à l'infiltration des eaux pluviales, sont ajustée dans le cadre de la modification du PLU :

30 % en UA1 et UA2 et UE

35% en UB1

40 % en UB2

La prise en compte de la concertation

Mails reçus sur l'adresse dédiée : modif-plu-gentilly@ville-gentilly.fr arrêté à la date du 31/03/2023

"Dans le cadre de la modification du PLU je veux1) - le renforcement de la trame verte d'intérêt régional inscrite au PADD 2008 : continuité écologique entre le parcours de la vanne et le centre de Gentilly Parc Picasso, continuité écologique qui se redistribue ensuite vers le parc du coteau et la vallée de la Bièvre.2) - classement de l'îlot Vert dit Paix-Reims, en zone N, et non en zone UA2p comme actuellement. C'est l'unique espace vert de pleine terre conséquent (2000 m2 actuels, plus des friches) du plateau Mazagran, soit 4000 habitants de Gentilly, plus des habitants de Arcueil distribués sur le plateau, donc un accès à des espaces verts de détente, fraîcheur et respiration pour > 4000 personnes à moins de 5min de marche sans pénibilité3) - diverses mesures à prendre en considération pour l'amélioration du cadre de vie. Renforcer la trame verte d'agglomération, notamment Bièvre et axe rue de la Paix. 10 m2 d'espaces verts accessibles à moins de 5 mn par habitant. Doubler la canopée urbaine en 20 ans renforcer la préservation du patrimoine architectural vernaculaire et local. Mettre en place un velum urbain pour empêcher les tours, trop consommatrice d'énergie. Ouvrir la Bièvre et dégager plus largement l'espace public à ses abords (12 mètres de part et d'autre). Trame brune (continuité pleine terre)Trame noire. Désimperméabilisation. Favoriser l'urbanisme tactique sur les friches urbaines et les espaces à désimperméabiliser. Réaménagement des cimetières. Réaménagement climat des cours d'écoles, collèges, lycées, universités. Réaménager les zones d'activités, notamment leurs espaces ouverts pour une plus grande biodiversité. Mieux répartir le logement social dans le Territoire. Penser la mobilité résidentielle à l'échelle du Grand Paris et de la Région Ile-de-France, et non à l'échelle de Gentilly. Améliorer les aménagements pour les liaisons douces (véloroutes, voiries partagées...)Dégager de la place en face de la gare en déplaçant les voies du périphérique sur les voiries non utilisées au milieu du périphérique. Limiter la production de logements et de bureaux vides. Favoriser la mutabilité des bureaux en logements. Réduire la place de la voiture. Réaménager les centres commerciaux et leurs grands parkings (futurs friches urbaines) : désimperméabiliser. Mieux répartir les densités : repousser la densification autour de A 86 et du Grand Paris Express, réduire les densités près de Paris. Favoriser les jardins partagés et l'agriculture urbaine dans les espaces encore ouverts

Merci pour votre attention

Prise en compte / bilan de la concertation

Parmi les objectifs souvent très généraux fixés par cette demande, tous trouvent une réponse dans le cadre de l'élaboration du PLU étant donné que cette élaboration générale permet d'ouvrir tous les sujets et qu'un regard transversal à l'échelle territoriale permet une réponse cohérente, sur la question de la répartition en logement, de la densité, de la trame verte et bleu, de la trame noire, etc..

Dans le cadre de la modification du PLU, la priorité a été fixée par les élus, à savoir :

- Augmenter les surfaces d'espaces verts de pleine terre et réduire les emprises au sol possibles sur certains secteurs
- Mieux gérer les transitions dans les secteurs à vocation de densification importante et les secteurs les moins denses de la commune
- Adapter ponctuellement les hauteurs permises sur certains secteurs
- Mettre en place des périmètres de projet et des périmètres d'études permettant de gérer de manière différenciée dans l'espace et dans le temps le principe des transitions urbaines à l'échelle de la commune
- Faciliter dans le même temps les possibilités de parcours résidentiel notamment des Gentiliens et l'accès au logement des plus modestes
- Adapter et ajuster le règlement du PLU en vigueur pour faciliter l'instruction des projets

La prise en compte de la concertation

Mails reçus sur l'adresse dédiée : modif-plu-gentilly@ville-gentilly.fr arrêté à la date du 31/03/2023

Dans le cadre de la modification du PLU je veux que soit considérée la marchabilité dans la ville, pour que le piéton y (re) trouve sa place. Cela est d'autant plus pertinent, que la superficie de Gentilly est de 1,22 km² (122 ha) pour accueillir 19600 habitants.

Autant marcher pour se déplacer dans une ville aussi petite (36 000ème de France en superficie).

Or une étude très récente sur la "marchabilité" dans les villes montre clairement que Gentilly NE REPOND PAS aux critères objectifs de marchabilité.

https://www.institutparisregion.fr/fileadmin/NewEtudes/Etude_1452/A3_cartes_gab_MGP090922.pdf

<https://www.institutparisregion.fr/les-chroniques-et-dossiers/#.filtre-chroniques-de-la-marche-et-de-l-espace-public>

<https://www.institutparisregion.fr/mobilite-et-transports/modes-actifs/chroniques-de-la-marche-et-de-lespace-public/ville-vivable-ville-marchable/>

Merci de considérer cet aspect dans les modifications du PLU à venir

Dans le PLU modifié, je demande que l'îlot Paix-Reims soit classé en zone N ou Ne, afin de préserver de la nature en ville, de limiter l'imperméabilisation des sols et d'atténuer les conséquences du réchauffement climatique ?

"Bonjour ,Dans le cadre de la consultation sur le PLU modifié à Gentilly, je souhaite vous faire part que je suis particulièrement favorable au classement de l'îlot Paix-Reims en zone N ou Ne, afin de lutter pour la préservation de la nature en ville, contre l'imperméabilisation des sols et le réchauffement climatique. Merci. Cordialement"

Pour un classement en zone N du cœur du Plateau

Je souhaite que l'îlot Paix-Reims de Gentilly soit classé en zone N ou Ne.

Merci
Cordialement

"bonsoir,je souhaite préserver la nature en ville à Gentilly. Où se trouve la pétition à signer, s'il vous plaît?Merci"

Prise en compte / bilan de la concertation

La marchabilité est considérée dans le cadre de la modification du PLU : élargissement des berges de la Bièvre, mixité fonctionnelle permettant d'apporter les services et commerces et activités en pied d'immeuble, préservation du couvert végétal, hausse de la part de pleine terre, césure sur les linéaires de façades : toutes ces mesures sont favorables aux déplacements de proximité, en faveur des mobilités actives.

La protection de la nature en ville est le cœur de la modification du PLU : l'objectif de préservation des espaces verts existants et le renforcement important de la part d'espaces verts de pleine terre doit être souligné dans le cadre de cette modification du PLU. La ville s'est ainsi servi des cartes de la hauteur de la végétation établie par l'APUR pour assurer un repérage significatif à l'occasion du diagnostic. Des arbres remarquables, alignements d'arbres, cœurs d'îlots et espaces récréatifs à protéger ont été identifiés. Chacune de ces catégories fait l'objet d'un classement au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme dans l'article 13 des zones du règlement. afin d'assurer leur protection, ce qui est bénéfique sur le plan de la biodiversité, et favorable aux corridors écologiques.

La prise en compte de la concertation

Mails reçus sur l'adresse dédiée : modif-plu-gentilly@ville-gentilly.fr arrêté à la date du 31/03/2023

"Madame, monsieur Installée avec ma famille depuis 1992 sur le plateau de Gentilly, je fais partie des privilégiés qui disposent d'un jardin privé. C'est ce qui me permet de témoigner de l'importance vitale de conserver sur notre commune et en particulier sur le quartier du plateau mazargan des espaces verts de respiration et de rafraîchissement. On connaît aujourd'hui le rôle majeur que jouent les espaces verts de pleine terre : - permettre l'évacuation des eaux de pluie dans les sols et alimenter les nappes phréatiques- empêcher des phénomènes grandissants d'inondation parfois meurtrière en cas de fortes précipitations- de constituer des espaces de rafraîchissement devenus indispensables aux populations pour supporter les chaleurs accablantes de l'été- contribuer, même petitement, à la préservation de la biodiversité gravement menacée- apporter aux habitants de Gentilly et aux personnels des entreprises des lieux de repos et de convivialité sans barrière sociale ou culturelle- apporter aux écoliers de Gentilly des lieux d'apprentissage scientifique en lien avec leurs enseignants- permettre, comme c'est le cas à Arcueil, de mettre en place des jardins potagers partagés permettant à tous ceux qui en ont besoin de se nourrir à moindre coût La liste pourrait être encore longue... C'est pourquoi nous vous demandons solennellement, dans le cadre de la modification du PLU, de nous garantir la préservation des espaces situés le long des rues de la Paix et de Reims, et plus encore, d'en faire de véritables lieux de vie. La question est suffisamment grave pour faire l'objet de nombreuses doléances de la part des riverains et usagers de ce secteur. Veuillez croire en l'expression de mes sentiments respectueux"

Prise en compte / bilan de la concertation

La protection de la nature en ville est le cœur de la modification du PLU : l'objectif de préservation des espaces verts existants et le renforcement important de la part d'espaces verts de pleine terre doit être souligné dans le cadre de cette modification du PLU. La ville s'est ainsi servie des cartes de la hauteur de la végétation établies par l'APUR pour assurer un repérage significatif à l'occasion du diagnostic. Des arbres remarquables, alignements d'arbres, cœurs d'îlots et espaces récréatifs à protéger ont été identifiés. Chacune de ces catégories fait l'objet d'un classement au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme dans l'article 13 des zones du règlement. Afin d'assurer leur protection, ce qui est bénéfique sur le plan de la biodiversité, et favorable aux corridors écologiques. Comme d'autres sites de la commune, l'îlot Paix - Reims est un site de réflexion important de la Ville de Gentilly. Le classement en zone N ne serait pas possible dans le cadre de la procédure de modification du PLU, puisque une modification doit être compatible avec le PADD (qui date de 2007) et qui n'identifie pas ce secteur en zone naturelle ou zone verte. La modification n'est néanmoins permise dans un premier temps de classer une partie de cet îlot en espace vert à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Afin de poursuivre la réflexion, le site fait l'objet d'un périmètre d'attente dans le cadre de la modification du PLU. L'élaboration en cours du PLU de Grand Orly Seine Bièvre qui permettra une réflexion globale à l'échelle de l'EPT de l'évolution des sites d'enjeux, logique propre à Gentilly mais qui s'inscrit dans une réflexion plus globale indispensable.

La prise en compte de la concertation

Mails reçus sur l'adresse dédiée : modif-plu-gentilly@ville-gentilly.fr arrêté à la date du 31/03/2023

"Bonjour Mr Gehier, Suite à notre échange sur l'aménagement du petit bois, je vous soumetts un projet que nous avons montré à mr Aggoune ainsi qu'à Mme Herrati. Évidemment, il s'agit d'un projet pour échange. Les plans et la 3D ont été réalisés par nos propres soins. Nous avons quelques compétences dans le coin. ;) N'hésitez pas à me joindre pour aller plus avant et présenter l'idée du projet Bonne journée

"Bonjour, Je suis habitant du quartier du Plateau, où je réside depuis ma naissance, et je souhaite attirer votre attention sur l'importance de l'îlot Paix Reims pour les habitants et les visiteurs qui y passent à pied ou à vélo. Dans le cadre de la révision prochaine du PLU, je souhaite que l'îlot Paix Reims passe en zone N dans le cadre du périmètre d'étude programmé. Cela permettrait de préserver intégralement des espaces verts en pleine terre et d'y développer des jardins partagés, voire de l'agriculture urbaine, en lien avec les habitants du quartier. Je pense aussi aux élèves de l'école Lamartine, qui pourraient y faire des activités de jardinage et de découverte de la biodiversité. Le lieu pourrait aussi accueillir des moments conviviaux, tels que des fêtes de quartier. Il y a un vrai potentiel pour développer un jardin, une aire de jeux moderne et de l'agriculture urbaine et/ou des jardins partagés. On pourrait aussi installer devant ces espaces verts des arceaux à vélo. Notre quartier est densément peuplé et les îlots de nature doivent y être préservés et développés. Face au réchauffement climatique, la place de la nature en ville doit être renforcée, et à Gentilly nous manquons cruellement d'espaces verts. En espérant que mon souhait du classement de l'îlot en zone N soit pris en compte, agréez l'expression de mes sentiments les meilleurs,"

Prise en compte / bilan de la concertation

Comme d'autres sites de la commune, l'îlot Paix - Reims est un site de réflexion important de la Ville de Gentilly. Le classement en zone N ne serait pas possible dans le cadre de la procédure de modification du PLU, puisque une modification doit être compatible avec le PADD (qui date de 2007) et qui n'identifie pas ce secteur en zone naturelle ou zone verte. La modification a néanmoins permis dans un premier temps de classer une partie de cet îlot en espace vert à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Afin de poursuivre la réflexion, le site fait l'objet d'un périmètre d'attente dans le cadre de la modification du PLU. L'élaboration en cours du PLUi de Grand Orly Seine Bièvre qui permettra une réflexion globale à l'échelle de l'EPT de l'évolution des sites d'enjeux, logique propre à Gentilly mais qui s'inscrit dans une réflexion plus globale indispensable.

"La protection de la nature en ville est le cœur de la modification du PLU : l'objectif de préservation des espaces verts existants et le renforcement important de la part d'espaces verts de pleine terre doit être souligné dans le cadre de cette modification du PLU. La ville s'est ainsi servi des cartes de la hauteur de la végétation établie par l'APUR pour assurer un repérage signification à l'occasion du diagnostic. Des arbres remarquables, alignements d'arbres, cœurs d'îlots et espaces récréatifs à protéger ont été identifiés. Chacune de ces catégories fait l'objet d'un classement au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme dans l'article 13 des zones du règlement. afin d'assurer leur protection, ce qui est bénéfique sur le plan de la biodiversité, et favorable aux corridors écologiques. Comme d'autres sites de la commune, l'îlot Paix - Reims est un site de réflexion important de la Ville de Gentilly. Le classement en zone N ne serait pas possible dans le cadre de la procédure de modification du PLU, puisque une modification doit être compatible avec le PADD (qui date de 2007) et qui n'identifie pas ce secteur en zone naturelle ou zone verte. La modification a néanmoins permis dans un premier temps de classer une partie de cet îlot en espace vert à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Afin de poursuivre la réflexion, le site fait l'objet d'un périmètre d'attente dans le cadre de la modification du PLU. L'élaboration en cours du PLUi de Grand Orly Seine Bièvre qui permettra une réflexion globale à l'échelle de l'EPT de l'évolution des sites d'enjeux, logique propre à Gentilly mais qui s'inscrit dans une réflexion plus globale indispensable."

La prise en compte de la concertation

Mails reçus sur l'adresse dédiée : modif-plu-gentilly@ville-gentilly.fr arrêté à la date du 31/03/2023

Bonjour,
Dans le PLU modifié, je suis favorable au classement de l'îlot Paix-Reims en zone N ou Ne , pour la préservation de la nature en ville, contre l'imperméabilisation des sols et le réchauffement climatique .
Cordialement,

Madame, Monsieur,
en tant que citoyen et riverain de l'îlot Paix-Reims, je vous fais part de mon souhait que celui-ci soit classé en zone N ou Ne dans le nouveau PLU, afin de lutter pour la préservation de la nature en ville, contre l'imperméabilisation des sols et le réchauffement climatique.
Il me paraît en effet plus qu'indispensable de préserver les rares parcelles de verdure dans notre ville, par définition artificialisée. L'urgence climatique nous oblige, nous citoyens et vous élus, à tout faire pour maintenir les espaces verts, voire à les étendre autant que nécessaire.
Je vous remercie par avance de prendre en compte ma voix.
Cordialement,

Prise en compte / bilan de la concertation

La protection de la nature en ville est le cœur de la modification du PLU : l'objectif de préservation des espaces verts existants et le renforcement important de la part d'espaces verts de pleine terre doit être souligné dans le cadre de cette modification du PLU. La ville s'est ainsi servi des cartes de la hauteur de la végétation établie par l'APUR pour assurer un repérage signification à l'occasion du diagnostic. Des arbres remarquables, alignements d'arbres, cœurs d'îlots et espaces récréatifs à protéger ont été identifiés. Chacune de ces catégories fait l'objet d'un classement au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme dans l'article 13 des zones du règlement. afin d'assurer leur protection, ce qui est bénéfique sur le plan de la biodiversité, et favorable aux corridors écologiques.

Comme d'autres sites de la commune, l'îlot Paix - Reims est un site de réflexion important de la Ville de Gentilly. Comme d'autres sites de la commune, l'îlot Paix - Reims est un site de réflexion important de la Ville de Gentilly. Le classement en zone N ne serait pas possible dans le cadre de la procédure de modification du PLU, puisque une modification doit être compatible avec le PADD (qui date de 2007) et qui n'identifie pas ce secteur en zone naturelle ou zone verte. La modification a néanmoins permis dans un premier temps de classer une partie de cet îlot en espace vert à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Afin de poursuivre la réflexion, le site fait l'objet d'un périmètre d'attente dans le cadre de la modification du PLU. L'élaboration en cours du PLUi de Grand Orly Seine Bièvre qui permettra une réflexion globale à l'échelle de l'EPT de l'évolution des sites d'enjeux, logique propre à Gentilly mais qui s'inscrit dans une réflexion plus globale indispensable.

Conclusion

La volonté d'associer les habitants à l'élaboration du dossier de modification n°6 du PLU s'est traduite dans les faits.

La concertation a permis aux habitants de s'informer, via le site internet et les panneaux d'exposition notamment, mais aussi et surtout de s'exprimer, de contribuer directement sous différentes formes :

- Écrite par courrier, courriel et sur le registre,
- Orale lors des ateliers de concertation et les réunions publiques.

La réunion publique de lancement a réuni les personnes intéressées, ce qui a permis de partager les différents thèmes abordés dans la modification du PLU. Les habitants ayant pris part à la concertation ont par la suite pu participer aux ateliers de concertation en apportant leurs contributions. La réunion publique de synthèse a permis de présenter les conclusions des apports de la concertation.

Il a été répondu à toutes les questions ou demandes d'explications en direct. Par ailleurs de nombreuses observations ont été transmises par mail postérieurement.

Toutes les remarques ou propositions ont été étudiées par la commission PLU. À chaque fois que cela a été possible, elles ont été prises en compte dans le projet de PLU dans la mesure où elles ne remettaient pas en cause les principaux objectifs fixés initialement. Les réponses qui ont été apportées aux demandes formulées par mail figurent ci-après, en détail. Les contributions et propositions ont notamment porté sur les points suivants :

- La question de la pleine terre, dont les taux ont été largement réhaussés dans les différentes zones, pour préserver des sols vivants, support de végétalisation,
- Les exigences en matière d'arbres, dont la protection sera assurée grâce à la mise en œuvre de protections paysagères dans la modification du PLU,
- Les implantations et les hauteurs de transitions entre les zones, pour cela la modification du PLU a prévu des césures entre les façades à l'alignements pour développer des espaces de respiration, et les transitions seront développées entre les zones de hauteur différentes,
- Le retrait par rapport à la Bièvre, qui a également été prise en compte en passant de 4 m à 6 m,

Conclusion

- La suppression de certaines obligations en matière de stationnement pour les bureaux : là encore, la modification du PLU prend en compte les obligations en matière de stationnement fixée par le PDUiF
- La mise en œuvre de périmètres d'attente sur les sites d'enjeux, afin de temporiser pour permettre d'approfondir la réflexion, dans le cadre du PLUi.
- La protection d'une grande partie de l'îlot Paix-Reims par l'application d'une trame d'« espace récréatif à préserver » au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, afin de maintenir la trame paysagère de ce secteur dans le contexte de la ville dense qu'est Gentilly, à proximité immédiate de Paris.

La temporalité de l'élaboration du PLUi du territoire de Grand Orly Seine Bièvre permettra d'approfondir les protections à l'échelle intercommunale, dans le cadre d'une réflexion sur la trame verte et bleue notamment.

Cela a permis d'aboutir à une modification du PLU répondant aux objectifs.

À travers les nombreux rendez-vous avec les habitants dans le cadre de la concertation préalable, le projet de modification techniques du PLU a été véritablement co-construit.

Le bilan de la concertation apparaît ainsi positif, il a permis de conforter le projet de modification n°6 du PLU élaboré par l'équipe municipale, de le compléter et de l'enrichir sur un certain nombre de points. Il apparaît donc opportun désormais de passer à la phase d'enquête publique, avant que la modification du PLU soit approuvée par le conseil municipal et le conseil territorial.

Communication sur le site internet

Gentilly VIE MUNICIPALE • GENTILLY ET MOI • AU QUOTIDIEN 🔍 📱 📧

MODIFICATION DU PLU

INVENTONS
LES TRANSITIONS URBAINES
POUR une ville à notre image

ACCUEIL > AU QUOTIDIEN > CADRE DE VIE > AMÉNAGEMENT ET URBANISME > MODIFICATION DU PLU EN COURS

Modification du PLU en cours

🔊 Ecoutez ▶

📄 📧 🔄 Partager

En 2021, le bilan d'application du Plan local d'urbanisme (PLU) de Gentilly a été présenté. Globalement positif, il a néanmoins mis en évidence des points de vigilance sur la nécessité d'une maîtrise des rythmes de croissance de la démographie locale et de la construction privée dans le diffus, au bénéfice des surfaces d'espaces verts notamment en pleine terre, mais sans remettre en cause la nécessité de production de logements accessibles aux populations modestes, notamment par la construction publique.

Dès lors, par délibération du Conseil municipal du 31 mai 2021, la Ville de Gentilly a sollicité l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre (EPT OSB) concernant en matière de PLU afin qu'il annonce une procédure de

Restitution des ateliers et présentation du projet de modification.

Prochainement...
Enquête publique en Septembre 2023,
Dates préliminaires à venir

Flyer d'invitation aux ateliers

VILLE DE GENTILLY

MODIFICATION DU PLU

ATELIERS thématiques

LUNDI 21 NOVEMBRE 2022 À 19H
au CMAC, 2 rue Jules-Ferry

INVENTONS
LES TRANSITIONS URBAINES
POUR une ville à notre image

Gentilly
VILLE-GENTILLY.FR

Une modification du PLU basée sur un bilan et préparant les transitions urbaines

Globalement positif, le bilan présenté par la Ville de Gentilly en 2021 a néanmoins mis en évidence des enjeux et des points de vigilance pour l'avenir : maîtriser les rythmes de croissance démographique et de constructions privées dans le diffus, renforcer les surfaces en espaces verts, produire des logements accessibles aux Gentilliens.

Dès lors, à la demande de la Ville, l'Établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre (EPT GOSB), compétent en matière de PLU, a engagé une procédure de modification permettant de gérer la phase de transition en attendant l'adoption Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) envisagée fin 2025.

Les objectifs de la modification :

- Augmenter les surfaces d'espaces verts de pleine terre et réduire les emprises au sol possibles sur certains secteurs ;
- Faciliter dans le même temps les possibilités de parcours résidentiel des Gentilliens et l'accès au logement des plus modestes ;
- Mieux gérer les transitions entre les secteurs à vocation de densification importante et les secteurs les moins denses de la commune ;
- Adapter ponctuellement les hauteurs permises sur certains secteurs ;
- Mettre en place des périmètres de projet et des périmètres d'études permettant de gérer de manière différenciée dans l'espace et dans le temps le principe de ralentissement urbain global à l'échelle de la commune.

Le calendrier prévisionnel :

- **Septembre à janvier 2023** : constitution du dossier de modification.
- **Février à avril 2023** : consultation des personnes publiques associées.
- **Mai 2023** : enquête publique.
- **Juin 2023** : rapport du commissaire enquêteur.
- **Septembre 2023** : approbation.

Les modalités de concertation :

Réunions publiques et ateliers thématiques.

Une exposition permanente et évolutive aux Services urbains, 19 rue du Val-de-Marne.

Un registre d'observations mis à disposition du public aux Services urbains.

Une adresse mail dédiée à vos contributions et observations : modif-plu-gentilly@ville-gentilly.fr

Les ateliers thématiques du 21 novembre :

Afin de faire vivre la concertation sur l'évolution souhaitable des règles du PLU, la Ville de Gentilly, accompagnée par le bureau d'études Espace Ville, vous propose des ateliers sur les thématiques suivantes :

1. Renforcer la nature en ville

2. Se loger en maîtrisant l'urbanisme et ses formes urbaines

En petits groupes les participants seront invités à partager leur point de vue et leurs idées sur ces deux sujets.

i Restez informés sur le site de la ville
www.ville-gentilly.fr

Exemples de modalités de la concertation

Supports de l'atelier n°1

Atelier 1 : Renforcer la nature en ville UBI

Dans les quartiers pavillonnaires classés en zone UB1 et UB2, le PLU fixe les règles suivantes :

Exemple : 0,8% d'emprise au sol maximale des constructions / 50% minimum des espaces libres en espaces de pleine terre

Espaces libres de toutes constructions (allées, places de stationnement, terrasses, ...). En respectant les autres règles (emprise au sol, et pleine terre), ces espaces peuvent représenter jusqu'à 20%.

Les règles du PLU actuel sont plus généreuses que la situation existante (cf. carte ci-jointe). En effet, la moyenne constatée des emprises au sol est d'environ 12%.

Selon vous, quelles sont les dispositions à retenir pour mieux protéger les jardins des quartiers pavillonnaires (autres réponses possibles) ?

- Limiter les divisions parcellaires
- Autoriser seulement une emprise par terrain
- N'autoriser que des extensions
- Agir sur les règles d'emprise au sol et de pleine terre (cf. schéma ci-dessous à compléter)

Atelier 1 : Renforcer la nature en ville UB2

Dans les quartiers pavillonnaires classés en zone UB1 et UB2, le PLU fixe les règles suivantes :

Exemple : 0,8% d'emprise au sol maximale des constructions / 50% minimum des espaces libres en espaces de pleine terre

Espaces libres de toutes constructions (allées, places de stationnement, terrasses, ...). En respectant les autres règles (emprise au sol, et pleine terre), ces espaces peuvent représenter jusqu'à 20%.

Les règles du PLU actuel sont plus généreuses que la situation existante (cf. carte ci-jointe). En effet, la moyenne constatée des emprises au sol est d'environ 12%.

Selon vous, quelles sont les dispositions à retenir pour mieux protéger les jardins des quartiers pavillonnaires (autres réponses possibles) ?

- Limiter les divisions parcellaires
- Autoriser seulement une emprise par terrain
- N'autoriser que des extensions
- Agir sur les règles d'emprise au sol et de pleine terre (cf. schéma ci-dessous à compléter)

Atelier 1 : Renforcer la nature en ville

Quels sont les espaces verts, arbres remarquables qu'il conviendrait de protéger en priorité ?

Protection de l'espace vert : Reconstructible

Atelier 2 : Maîtriser l'urbanisme

Règles autorisées par le règlement en vigueur

Choisissez parmi une option :

ou dessinez la vôtre :

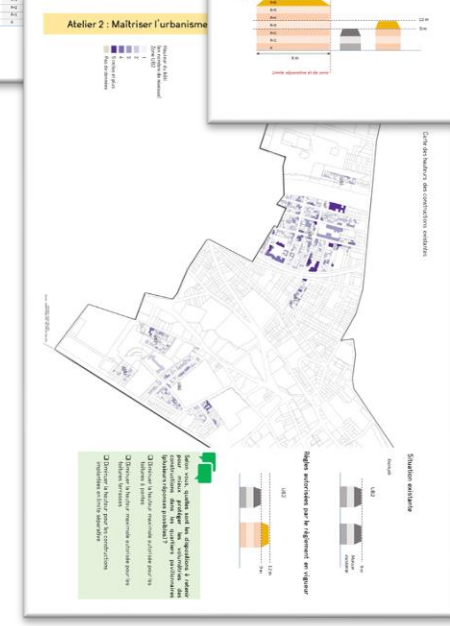
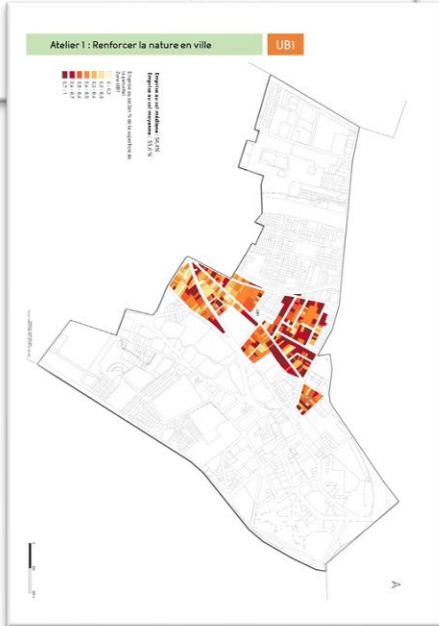
Atelier 2 : Maîtriser l'urbanisme et les transitions urbaine

Dans le cadre du projet de modification, cet objectif se concentre notamment entre la zone UA2 (secteur dense aux abords des grands axes) et UB (secteurs résidentiels pavillonnaires).

Aujourd'hui, l'évolution de la zone UA2 plus dense pose des problématiques de transitions urbaine avec l'habitat pavillonnaire (ci-dessous).

Situation existante

Règles autorisées par le règlement en vigueur



Supports de l'atelier n°2

Atelier : Maîtriser les évolutions urbaines : densité, forme urbaine et rythme de mutation

Selon vous, classez du plus dense au moins dense :

Classez selon vous, du plus dense au moins dense :

Atelier : Maîtriser les évolutions urbaines : densité, forme urbaine et rythme de mutation

Selon vous, quelle densification est acceptable :

Selon vous, quelle évolution est souhaitée :

Atelier : Maîtriser les évolutions urbaines : densité, forme urbaine et rythme de mutation

La densité bâtie

La densité bâtie est le rapport entre le coefficient d'emprise au sol (CES) c'est-à-dire le rapport entre l'emprise au sol totale des bâtiments et la surface de filot sur lequel ils sont implantés multiplié par le nombre moyen de niveaux. Elle s'exprime en nombre de mètres carrés de surface construite par hectare.

$$DB = \frac{\text{emprise au sol du bâti} \times \text{hauteur moyenne}}{\text{surface de filot}}$$

Atelier : Les usages des rez-de-chaussée

1. Quel type d'activité autoriser en rez-de-chaussée ?

- Logement
- Commerce
- Commerce et autre(s) destination(s) :
 - Artisanat
 - Bureau
 - Équipement (sportif, culturel...)
- Autres usages :

2. Quelle implantation ?

Uniquement logement

- Alignement systématique
- Retrait systématique
- Alignement/retrait selon la localisation (localisez sur la carte)
- Autres :

Hors logement (commerce*, artisanat, bureaux, équipement)

- Alignement systématique
- Retrait systématique
- Alignement/retrait selon la localisation (localisez sur la carte)
- Autres :

Atelier : Maîtriser les évolutions urbaines : densité, forme urbaine et rythme de mutation

Selon vous, classez du plus dense au moins dense :

Selon vous, qu'est-ce qui fait densité ?

Atelier : Maîtriser les évolutions urbaines : densité, forme urbaine et rythme de mutation

Dessinez sur la carte les secteurs :

- Les secteurs à muter (autoriser une densification)
- Les secteurs à faire évoluer de manière douce (laisser les possibilités de mutation)
- Les secteurs à stabiliser ou protéger (autoriser uniquement des évolutions du bâti type extension, surélévation)

Atelier : Maîtriser les évolutions urbaines : densité, forme urbaine et rythme de mutation

La densité de population

Le densité de population et le rapport entre le nombre d'habitants et la surface d'assiette. Ramenée à l'hectare elle permet de déterminer la concentration de la population sur un secteur donné.

$$\text{Densité de population} = \frac{\text{nombre d'habitants}}{\text{surface (kilomètres carrés ou hectares)}}$$

Les densités de logements et de population, rapportées à l'hectare permettent d'apprécier la capacité d'accueil des formes urbaines produites.

Atelier : Les usages des rez-de-chaussée

3. En cas de retrait, quel traitement ?

Uniquement logement

- Retrait végétalisé (hors accès, rampes de stationnement, stockage ordure ménagère, abris-vois...)
- Retrait pour une terrasse en rdc
- Dimension du retrait :
- Autres :

Hors logement (commerce, artisanat, bureaux, équipement)

- Retrait sur lequel on accepte un prolongement du commerce (terrasse de restaurant, étal d'épicerie...)
- Retrait végétalisé
- Autres :

4. Quelle adaptation réglementaire en cas de réalisation d'un rez-de-chaussée à vocation autre que logement ?

- Autoriser une emprise bâtie supplémentaire
- Autoriser une hauteur de bâti supplémentaire
- Réduire l'exigence d'espace vert de pleine terre
- Adapter la hauteur du rez-de-chaussée en autorisant une hauteur sous plafond plus importante
- Autres :

Commerce* : cette destination intègre les commerces de bouche, les restaurants, et les activités de services (type agence immobilière, banque, magasin de téléphonie mobile, etc.)


Exemples de modalités de la concertation

Photos des ateliers



Exemples de modalités de la concertation

Registre en mairie



DÉPARTEMENT Val-de-Marne

COMMUNE Gentilly

Registre de concertation du public

Cocher la case correspondante

- Schéma de Cohérence Territorial (S.C.O.T.)
- Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)
- Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.)
- Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.)
- Opération d'aménagement
- Autre

Relatif à : Modification du Plan Local d'Urbanisme
concertation facultative

Lieu de la concertation : Ville de Gentilly - Services Urbain
49, rue du Val-de-Marne

réf. 501 071 Berger Levraut

Registre de concertation du public


Concertation préalable à : Modification du Plan Local d'urbanisme (PLU)
de la ville de Gentilly (concertation facultative)

Vanté

En exécution de la délibération du ⁽¹⁾ Président de l'établissement public territorial Grand Orly Seine Bièvre
en date du 12 septembre 2022 (n° A 2022.768)
je soussigné(e) ⁽²⁾ Patricia TORDJIAN, Maire de Gentilly
ai ouvert, ce jour, le présent registre coté et paraphé, pour recevoir les observations du public.

à Gentilly, le 26.09.2022

signature



(1) Conseil Municipal
Conseil Directeur
Conseil Communautaire
(2) Maire de ... Président du ... Préfet de ...
réf. 501 071 Berger-Levrault (1990)

OBSERVATIONS DU PUBLIC

Réunion de lancement (Conseils de Quartiers + Associations) 26/09/2022 (07h)

Atelier de Concertation - Lundi 24 Novembre 2022
Concertation sur l'accès à la mer sans problème politique,
sans vision ou des bases qui laissent toute latitude aux
projets futurs portuaires diversifiés.

Atelier de Concertation - Lundi 5 Décembre 2022
Il y a toujours 12 questions qui semblent au début de ce jour
lucris champs

Exposition évolutive de la modification

La modification du PLU de Gentilly

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pourquoi modifier le Plan Local d'Urbanisme ?

Le Plan Local d'Urbanisme date de 2007, les enjeux et objectifs définis ont globalement été atteints.

En effet, l'échéance d'application du futur PLU est estimée à minima en 2025. La modification qui est une procédure plus courte permettrait une application effective courant 2022.

De surcroît, dans un contexte contraint (inflation, spéculation immobilière et foncière, tension à l'indivisualisme), il convient de continuer à renforcer le droit de la ville et à faciliter l'accès au logement pour tous, tout en développant la nature en ville sous toutes ses formes et en adaptant au changement climatique, afin que Gentilly conserve son caractère de ville résidente au cœur de Paris. Cela suppose de créer les conditions permettant de définir le développement local mais aussi d'adapter les modalités de hauteur selon les secteurs et le contexte urbain, ce qui devra être rendu possible avec le Plan Local d'Urbanisme communautaire (PLU) du Grand-Orly Seine Bièvre.

Toutefois, pour répondre à un rythme de construction devenu trop important ces dernières années et accompagner le développement des enjeux de transition écologique, la Ville a engagé une procédure de modification de droit commun de son Plan Local d'Urbanisme communautaire.

Quels sont les grands objectifs ?

- Agencer les surfaces d'espace vert de pleine terre et réduire les emprises au sol possibles sur certains secteurs ;
- Mieux gérer les transitions dans les secteurs à vocation de densification importante et les secteurs moins denses de la commune ; Adapter particulièrement les hauteurs permises sur certains secteurs ;
- Mettre au place des périmètres de projet et des priorités d'études permettant de gérer de manière différenciée dans l'espace et dans le temps le principe de parcelles globales à l'échelle de la commune ;
- Faciliter dans le même temps les possibilités de parcours résidentiels notamment des Gentilliens et l'accès au logement des plus modestes ;
- Adapter le règlement du PLU en vigueur pour faciliter l'inscription des projets.

Quel calendrier ?

Préparation de la modification → Réunion de lancement de la concertation (semaine de quartiers et lancement de 21 ateliers) → Travaux préparatoires et constitution du dossier de modification → Ateliers de travail → Enquête publique → Réunion publique de restitution → Rapport du Commissaire enquêteur → Réunion publique d'information → Approbation de la modification du PLU → Juin 2023

Comment prendre connaissance et réagir sur le contenu de la modification ?

La Ville a souhaité associer les habitants dans la démarche de modification du PLU pour connaître leurs avis, leurs souhaits et leurs ressentis.

La concertation se déroulera en trois étapes principales :

- Réunion de lancement**
Lancement et présentation des objectifs et écoute des attentes des habitants.
- Des ateliers de travail**
Des ateliers de travail avec les gentilliens seront organisés sous forme de tables rondes afin de préciser les attentes et objectifs des habitants.
- Réunion publique de restitution**
Une réunion de présentation sera organisée afin de présenter le projet de modification. L'objectif sera de restituer synthétiquement les principaux changements.

Une enquête publique

L'enquête publique sera également en temps pour permettre vos observations. Vous êtes invités à venir durant les permanences du commissaire enquêteur pour lui faire part de vos contributions.

Vous pourrez également déposer vos observations en ligne sur le registre papier disponible en mairie. Le dossier sera consultable sur le site de la ville et en format papier lors de l'enquête publique.

Au sein du dossier, un document nommé « rapport de présentation » expose la totalité des évolutions introduites par la modification sur chacune des plates de dossier modifiées (plan de zonage, règlement...)

grandorlyseinebièvre.fr Agir pour et avec vous

La modification du PLU de Gentilly

PLAN LOCAL D'URBANISME

Les principaux points de la modification du PLU :

Identifier et protéger des espaces de nature en ville

4 types de protections ont été ajoutés au PLU afin de protéger les alignements, d'activer les axes routiers, les espaces verts existants et de faciliter l'habitat à l'échelle de la commune.

- d'agencer le règlement d'une zone en agaçant modérément ou réduisant les possibilités de construire ;
- de mettre en place des outils complémentaires pour encadrer les évolutions ;
- d'intégrer de nouvelles protections environnementales ou contre les risques.

La procédure de modification du PLU est possible à condition de ne pas :

- Changer les orientations du PADD
- Réduire un espace boisé, agricole ou naturel ou des protections de site, paysage, patrimoine
- Réduire une protection contre les risques ou indiquer des risques supplémentaires.

Définir des périmètres de projets dans le cadre de la modification

Un périmètre d'étude de projet d'aménagement global est défini au titre de l'article L.151-43-5° du Code de l'urbanisme.

Cette nouvelle limite au plan local d'urbanisme (PLU) permet de figer les constructions pour une durée de plus de 5 ans dans l'intérêt de l'équité et de la transparence du projet d'aménagement global. Seuls sont autorisés des constructions ou installations d'une superficie inférieure à un milli-carré par le règlement du PLU.

Réduire les emprises au sol maximum des projets et renforcer les surfaces d'espaces verts exigibles, notamment de pleine terre

Dans les quartiers relatifs à dominante pavillonnaire (zones UH1 et UH2) :

- 30% d'espaces verts exigibles
- 20% d'espaces verts exigibles

Dans les quartiers relatifs à dominante d'immeubles collectifs, classés en zones UA1 et UA2 :

- 20% d'espaces verts exigibles
- 15% d'espaces verts exigibles

Favoriser la concertation

Quelle est la disposition à adopter pour mieux protéger les jardins de quartier (particuliers, plusieurs jardins possédés) ?

Quelles emprises au sol sont-elles possibles ?

Après les règles d'alignement, quel est le plus grand espace vert possible ?

Après les règles d'alignement, quel est le plus grand espace vert possible ?

Retenir de la concertation

Subvenir, dans une certaine mesure, pour garantir des espaces verts de qualité ?

Après les règles d'alignement, quel est le plus grand espace vert possible ?

Quelle emprise au sol est-elle possible ?

Quel minimum d'espaces verts exigibles est possible ?

grandorlyseinebièvre.fr Agir pour et avec vous

La modification du PLU de Gentilly

PLAN LOCAL D'URBANISME

Les principaux points de la modification du PLU :

Modifier les règles de retrait et de hauteur permettant de gérer les transitions entre tissus urbains de hauteurs différentes et protéger les formes urbaines

Modifier la possibilité de l'usage :

Le changement de classement du zonage vise à assurer un usage cohérent avec les formes urbaines existantes afin notamment de maintenir les natures et petits immeubles aux jardins végétalisés dans un secteur à l'environnement assez dense.

Mettre plus les transitions dans les secteurs à vocation de densification

La modification de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives vise à encadrer des transitions paysagères plus qualifiées entre les immeubles. Ces transitions sont de nature à assurer une entité plus équilibrée et un meilleur encadrement des constructions.

Les adaptations des règles de hauteur permettant d'assurer une bonne intégration des constructions dans leur environnement en matière de volumes bâtis.

Adapter les règles pour permettre une meilleure qualité architecturale et favoriser l'amélioration de l'existant

- Favoriser l'implantation des constructions existantes qui ne respectent pas les règles d'implantation du PLU. Cette règle permet d'assurer l'évolution des constructions existantes réalisées antérieurement à la mise en place du PLU (sans se reporter sur les règles du PLU en matière d'implantation). Cette évolution permet ainsi d'être en phase de synchronie pour des interventions ou substitutions, sans aggraver le non-conformité par rapport à la règle de retrait.
- Intégrer la définition d'une construction annexée. La définition d'une construction annexée est égale au règlement afin de définir son emprise au sol et sa hauteur maximum ainsi que son usage et son implantation non soumise à une construction principale.
- Agencer le recul minimum des constructions depuis l'axe de la Bièvre au passant de 4 à 6 mètres. La règle actuelle devrait être modifiée. Ainsi, le règle de retrait est accordable afin de laisser plus d'espaces verts nécessaires à des jardins végétalisés, et à l'environnement du Bièvre dense.
- Preciser en considération des matériaux le gain du retrait 54 pour l'application de règles de stationnement des véhicules.

grandorlyseinebièvre.fr Agir pour et avec vous