

Direction de l'Aménagement, de l'Innovation  
et des Solidarités Territoriales  
Service Aménagement  
Affaire suivie par Antoine MANGEOT  
courriel : antoine.mangeot@valdemarne.fr  
tél. : 01 49 56 53 75  
DAIST / SAME - 2023/083

**Monsieur Michel LEPRETRE**  
**Président**  
**Etablissement Public Territorial**  
**Grand Orly Seine Bièvre**  
Bâtiment ASKIA  
11, rue Henri Farman  
BP748  
94398 Orly Aéroport Cedex

Créteil, le **- 5 JUIN 2023**

**OBJET** : Avis du Département sur le projet de modification n°6 du Plan Local  
d'Urbanisme de la commune de Gentilly



Monsieur le Président,

Par courrier du 3 avril 2023, vous avez bien voulu me transmettre le projet de modification simplifiée n°6 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Gentilly pour avis et je vous en remercie.

J'ai bien noté les principaux objectifs du présent projet de modification du PLU annoncés dans ledit courrier à savoir :

- Augmenter les surfaces d'espaces verts de pleine terre et réduire les emprises au sol possibles sur certains secteurs de la commune.
- 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'étude permettant de gérer de manière différenciée dans l'espace et dans le temps le principe de pause urbaine à l'échelle de la commune.
- Faciliter dans le même temps les possibilités de parcours résidentiel notamment des Gentilléens et l'accès au logement des plus modestes.

**Concernant l'évolution du règlement du Plan Local d'Urbanisme pour faciliter l'évolution des projets**, je prends note de la dérogation créée au bénéfice des constructions à usage des services publics et/ou d'intérêt collectif qui peuvent bénéficier de règles particulières prévalant sur les règles générales et permettre ainsi leur évolution. Il est bien noté que le règlement du Plan Local d'Urbanisme en dispose ainsi aux articles U6- *Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques*, U9- *Emprise au sol des constructions* et U10- *Hauteurs maximales des constructions*.

**Concernant l'augmentation des surfaces d'espaces verts de pleine terre et les modifications afférentes**, je salue l'adoption de mesures encourageant la gestion des eaux pluviales à la parcelle, conformément à la politique départementale. Il est également apprécié que la notion d'espace perméable soit introduite dans les modifications apportées, afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales et d'éviter les risques de ruissellement. D'autre part, ces espaces de pleine terre permettent de créer des îlots de fraîcheur et de favoriser le développement de la biodiversité.

Il est bien noté également le souhait de renforcer le recul de protection par rapport à la rivière Bièvre en le portant de 4 à 6 mètres par rapport à l'axe du cours d'eau. Il serait opportun d'également protéger les espaces verts attenants à la rivière et son emplacement réservé, le cas échéant, pour dès à présent constituer une trame verte le long du cours d'eau.

**Concernant les modifications du règlement sur les espaces libres et plantations**, je souhaite attirer votre attention sur le fait que le rayon de protection fixé à trois mètres autour des arbres remarquables dans l'objectif d'interdire tout impact sur leur houppier semble faible. Une protection variable tenant compte de la dimension du houppier de l'arbre serait plus réaliste pour une protection optimale. La règle pourrait ainsi être d'établir un périmètre de protection de trois mètres minimum autour du houppier existant. Cette règle pourrait par ailleurs être déployée pour les alignements d'arbres.

D'autre part, dans la phrase indiquant « *les accès aux propriétés devront expressément prendre en compte la présence des arbres ou plantations existantes* » il pourrait être ajouté « *ou emplacement d'arbres existants* ». En effet, pour les alignements anciens le long des RD les remplacements d'arbres ne sont envisagés qu'après un certain pourcentage de mitage justifiant un renouvellement par unité de gestion complète, pour éventuellement changer d'essence et lutter contre un risque prophylactique, par exemple. Aussi il arrive que certains emplacements d'arbres soient laissés vacants avant d'envisager un projet de replantation global. Pour autant leur emplacement reste à protéger des risques d'urbanisation.

Enfin, concernant la règle sur l'interdiction des coupes et abattages d'arbres (remarquables ou d'alignement), je souhaite porter à votre attention qu'il est parfois nécessaire ou opportun d'abattre des arbres pour des raisons de gestion des milieux ou de gestion sélective afin, par exemple, de ne pas laisser certaines essences envahissantes concurrencer d'autres espèces. Il peut y avoir un travail nécessaire de sélection à opérer sur des essences arborées.

La phrase pourrait être modifiée ainsi : « *Sont interdits les coupes et abattages d'arbres existants, sauf pour des motifs sanitaires, de sécurité des personnes et des biens dûment justifiés par un diagnostic sanitaire réalisé par un organisme indépendant, ou pour des motifs écologiques pouvant nécessiter une gestion sélective visant à améliorer la qualité des milieux.* »

**Concernant les normes de stationnement dans le projet de règlement modifié**, je souhaite attirer votre attention sur trois points qui mériteraient d'être précisés.

Pour les normes de stationnement des cycles, il est bien prévu d'adapter les obligations en matière de stationnement vélo aux besoins et conformément au PDUIF. Toutefois, les recommandations relatives aux établissements scolaires ne sont pas précisées. Je me permets de vous rappeler les prescriptions du PDUIF à cet effet :

- Ecoles primaires : une place pour huit à douze élèves ;
- Collèges et lycées : une place pour trois à cinq élèves ;
- Universités et autres : une place pour trois à cinq étudiants.

Concernant le vélo à assistance électrique (VAE), l'existence d'une offre grand public constitue un atout supplémentaire pour promouvoir le déplacement à vélo, à condition toutefois de pouvoir proposer des stationnements vélos sécurisés, compte-tenu du coût d'achat des VAE, supérieur à celui d'un vélo standard.

Concernant les normes de stationnement automobile, je vous propose d'apporter les modifications suivantes en retirant la mention en rouge :

*« Lors de la construction des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés au premier alinéa du présent article, si ces derniers sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre **et que la qualité de la desserte le permet**, le nombre d'aires de stationnement exigible par logement ne peut dépasser 0.5 nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme.*

*Pour les autres catégories de logements situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement ».*

En effet, la desserte, à moins de 500 m d'un transport collectif guidé ou en site propre doit, dans tous les cas, nécessiter un abaissement du nombre d'aires de stationnement exigible par logement. L'offre sur ce type de transports dits « structurants » reste importante et de qualité. L'intégration de la notion « dès lors que la qualité de desserte le permet » ne correspond pas aux recommandations du PDUIF, notamment sur ce territoire communal, situé en zone dense et bien desservi par les transports en commun.

**Concernant la carte de zonage**, il a été constaté que certains arbres de propriété et de gestion départementale le long des routes départementales (avenues Raspail et Pasteur, rues Charles Frérot et d'Arcueil, et devant la mairie) sont concernés par le classement. A cet égard, je souhaiterais connaître les critères qui ont conduit à l'adoption de ce classement et pouvoir disposer de la liste ou « fiche d'identité » des arbres classés.

Concernant les autres objectifs de la modification simplifiée du PLU de Gentilly, après analyse par les services concernés, je vous informe qu'ils n'appellent pas de remarques particulières du Département.

D'autre part, au-delà des éléments portant sur la modification du PLU, je souhaite profiter de cet avis pour préciser que le parc départemental du Coteau, situé sur le territoire de la commune et celui de la commune d'Arcueil, fait actuellement l'objet d'une démarche de classement en Espace Naturel Sensible visant à conforter le parc et la Bièvre ouverte en tant qu'éléments de la trame verte locale et départementale. Le zonage N actuel du parc au PLU de Gentilly est compatible avec le classement ENS. Le futur périmètre ENS pourra être intégré dans le cadre du PLUi en cours d'élaboration par l'EPT GOSB, en accord avec les communes concernées.

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à ces remarques et vous prie de bien vouloir me transmettre, sous format numérique, la modification du PLU dès que celle-ci aura été approuvée.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'assurance de mes salutations distinguées.

*Bien à toi,*

**Le Président du Département  
du Val-de-Marne**

  
Olivier CAPITANIO