



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE DE LA CULTURE

Vincennes, le 20 juin 2023

Direction Régionale
des Affaires Culturelles d'Ile de France
Unité Départementale de l'Architecture et du
Patrimoine du Val de Marne

L'Architecte des Bâtiments de France

à

Affaire suivie par: Ghislaine FINAZ
Service: UDAP 94
Tél: 01 43 65 25.34
Courriel: ghislaine.finaz@culture.gouv.fr
Référence: 2023 / 029 / GF/PR
PJ: néant

EPT Grand Orly Seine Bièvre
Bâtiment Askia
11 rue Henri Farman
BP 748
94398 ORLY AEROGARE CEDEX

A l'attention de Mme SEREMET Elise

Objet : Avis sur le projet de modification du PLU de Gentilly

Vos réf : votre courrier IL/ZA/EJ/ES/CA-D2300896 du 20 avril 2023

Madame,

Veuillez trouver ci-dessous mes observations sur le projet de modification du PLU de Gentilly :

Rapport de présentation :

1. Augmenter les surfaces de pleine terre et réduire les emprises au sol sur certains secteurs :
 - **Page 13** : L'identification des *espaces verts protégés, des arbres remarquables et alignements d'arbres* sur le plan est peu lisible, en raison des couleurs trop claires peu contrastées.
 - **Page 14** : *Pour protéger les arbres remarquables*, l'article 13 est modifié pour toutes les zones, et impose désormais que : « Dans un rayon de 3 m autour des arbres, il est interdit d'implanter une construction. »
Or, pour permettre à l'arbre de se développer et protéger son système racinaire, le CAUE 77 et l'association ARBRES préconisent de ménager autour de l'arbre un espace libre au moins équivalent au diamètre de son houppier. Les 2X3 = 6m proposés sont donc le plus souvent largement insuffisants.
 - **Page 14** : Le terme « *replantation de compensation* » devrait être précisée comme par exemple : par un arbre de même essence ou de développement équivalent.
Comme pour les arbres remarquables, ajouter une distance minimale à respecter pour l'implantation des constructions.
 - **Page 23** : *Définition d'un coefficient de biotope/ coefficient de valeur écologique* pour les espaces verts alternatifs à la pleine terre :
Les espaces verts sur dalles ou à revêtement drainant, ont des propriétés d'absorption, de support et de réservoir biologique très différentes de la pleine terre et ne peuvent être comparables. Les

coefficients de pondération devraient être réduits de 0,2 pour chacune des 5 catégories de surface. La pleine terre est un patrimoine à préserver.

- **Page 30** : *Modification de l'article UA-6 : Implantation le long de la Bièvre.*

Parce que le recul est calculé depuis le centre du cours d'eau, un recul de 6 m (+ 2m par rapport à la règle actuelle) paraît encore insuffisant pour atteindre les objectifs de verdissement et de développement de la biodiversité.

4. Adapter le règlement pour faciliter l'instruction :

- **Page 55** : *Définition de la hauteur d'un arbre* : La définition pourrait être améliorée en se référant aux fiches arbres du CAUE 77 « Quel arbre pour quel site - Mesurer les arbres ». Il faut planter un arbre là où il pourra se développer. Il est préférable de parler d'arbre de grand ou moyen développement et de projeter l'arbre avec sa taille adulte.

- **Page 61** : *Modification de l'article U11-Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords (...)*

11. *Edicules et installations techniques* :

Si l'on pense aux projets d'antennes-relais, il faudrait introduire la notion de proportions à l'échelle de la construction ou du paysage.

- **Page 71** : *modification de l'article 11- aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords (...)*

11.7 « En outre, *tous les éléments en toiture en vue de l'utilisation des énergies renouvelables ne devront pas, dans la mesure du possible, présenter de saillie par rapport à la ligne de toiture* »

Il est proposé la formulation suivante :

Les installations solaires photovoltaïques ou thermiques implantées en toiture devront faire l'objet d'une intégration architecturale, à la fois par la limitation des saillies, par le positionnement et par les teintes.

11.11 « *Les isolations thermiques extérieures ne doivent pas porter atteinte au paysage urbain* ».

Il est proposé la formulation suivante :

Les isolations thermiques extérieures doivent permettre de conserver la qualité architecturale des façades. Les matériaux et les techniques mises en œuvre doivent être compatibles avec les maçonneries existantes et ne pas porter atteinte au paysage urbain.

- **Page 77** : *Définition de pièce principale* : Il semble que cette définition disparaît, remplacée par la définition des baies (principales et secondaires). Or c'est la nature de la pièce qui importe pour la règle des reculs dans les cas de vis à vis.

Je vous remercie de votre attention, et vous prie de recevoir, Madame, l'expression de ma considération distinguée.

Ghislaine FINAZ

Architecte des Bâtiments de France,
Chef de l'UDAP du Val-de-Marne