



**PRÉFET  
DU VAL-  
DE-MARNE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction régionale et interdépartementale de l'environnement,  
de l'aménagement et des transports d'Île-de-France  
Unité départementale du Val-de-Marne**

SECRETARIAT CENTRAL

11 JUIL. 2023

COURRIER ARRIVE LE

Créteil, le

**30 JUIN 2023**

**Affaire suivie par :** Olivier BRODIN

Service de la planification et de l'aménagement des territoires

Pôle Territorial

Tél. : 01 49 80 26 69

Courriel : olivier.brodin@developpement-durable.gouv.fr

SPAT N°9 2023 - 49

Monsieur le Président,

Le Conseil Territorial de l'Établissement Public Grand-Orly-Seine-Bièvre a prescrit le 3 février 2022 la modification n°6 du plan local d'urbanisme (PLU) de Gentilly, que vous m'avez transmise pour avis en date du 3 avril 2023, avant sa mise à l'enquête publique.

Ce projet de modification du PLU précité appelle les observations suivantes de ma part.

Celle-ci vise principalement à une « dédensification » de la commune du fait notamment, sur certains secteurs, de la baisse de l'emprise au sol, de l'adaptation ponctuelle des hauteurs permises, de l'augmentation de la surface d'espaces verts, de la suppression du coefficient de biotope et du changement de zonage impliquant une baisse des hauteurs maximales autorisées.

Or, le SDRIF, qui s'impose dans un rapport de compatibilité au PLU, fixe pour l'ensemble de la commune des objectifs de densification à atteindre d'ici 2030. Plus précisément, les espaces de la commune sont qualifiés au SDRIF de « secteur à fort potentiel de densification » et de « quartier à densifier à proximité d'une gare », pour lesquels une hausse à minima de 15 % de la densité est attendue.

Par ailleurs, le PADD du PLU prévoit, que pour lutter contre la baisse démographique et permettre une croissance maîtrisée de la population il est nécessaire de maintenir une densité du nombre d'habitants autour de 18 000 habitants (p.7).

De plus l'article R151-5 du code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation comporte l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le PLU est modifié. Or, les justifications figurant dans le rapport de présentation du PLU ne permettent pas d'apprécier dans quelle mesure les changements apportés au PLU permettent d'atteindre les objectifs de densification fixés par le SDRIF et restent cohérent avec le principe de lutte contre la baisse démographique inscrit dans le PADD.

J'attire votre attention sur le fait qu'il est de jurisprudence constante que l'insuffisance du rapport de présentation peuvent conduire à l'annulation du PLU. Aussi, je vous invite à apporter des précisions dans le

**Monsieur le Président  
De l'EPT Grand Orly Seine Bièvre  
Bâtiment Askia  
11 avenue Henri Farman  
BP748  
94 398 Orly aérogare Cedex**

rapport de présentation pour expliquer comment les évolutions des dispositions du PLU figurant dans le projet de modification sont compatibles avec les objectifs de densification fixés par le SDRIF (art. L131-1 et L131-4 du code de l'urbanisme) et restent cohérentes avec le principe du PADD précité.

Cette modification vise également l'instauration d'un périmètre d'attente afin de réfléchir au développement d'un secteur, au titre de l'article L.151-415° du code de l'urbanisme.

Il convient de faire apparaître sur le plan de zonage, le seuil (en m<sup>2</sup> surface de plancher) au-delà duquel les constructions sont interdites et la date à laquelle la contrainte sera levée (art. R151-32 du code de l'urbanisme).

Les autres points de la modification n'appellent pas d'observation de ma part.

Les Services de l'État, en particulier l'Unité Départementale du Val-de-Marne de la DRIEAT, sont à votre disposition pour tout complément ou précision qui vous semblerait nécessaire.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'expression de ma considération la plus distinguée.

  
La Préfète  
La Préfète du Val-de-Marne  
**Sophie THIBAUT**

Copie :  
Madame la Maire de Gentilly