

# Modification du PLU de Gentilly

## Réunion de lancement de la concertation

26 Septembre 2022



- 1. Qu'est-ce qu'un PLU et une modification?**
- 2. Pourquoi modifier le PLU ?**
- 3. Quel est le calendrier prévu ?**
- 4. Quelles modalités de concertation ?**

## Qu'est ce qu'un Plan Local d'Urbanisme ?

### Un diagnostic



Il permet de dresser l'état des lieux

### Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)



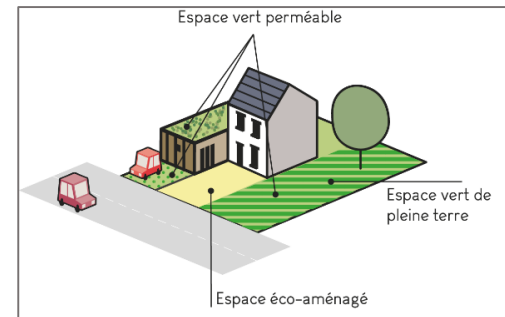
Le PADD fixe les grandes orientations pour les 10 à 15 prochaines années. C'est le document socle du PLU



Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



Un plan de zonage

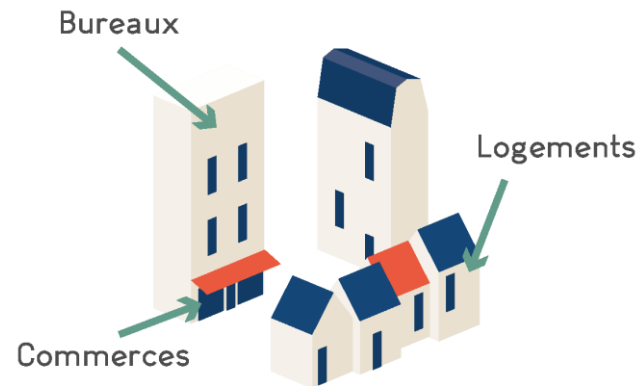


Un règlement

## Qu'est ce qu'un Plan Local d'Urbanisme ?

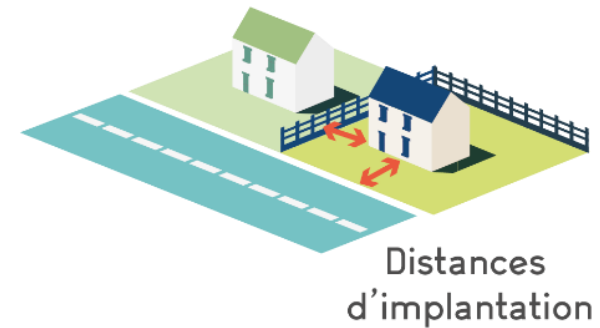
1

Les constructions autorisées ou interdites



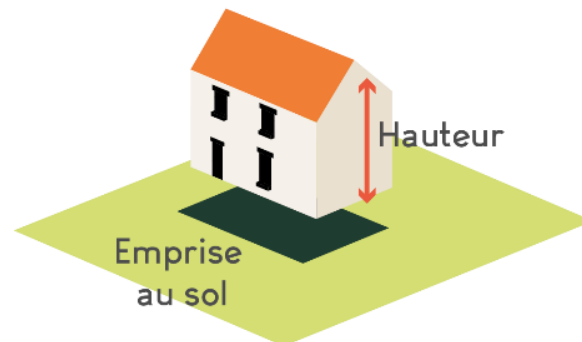
2

L'implantation des constructions



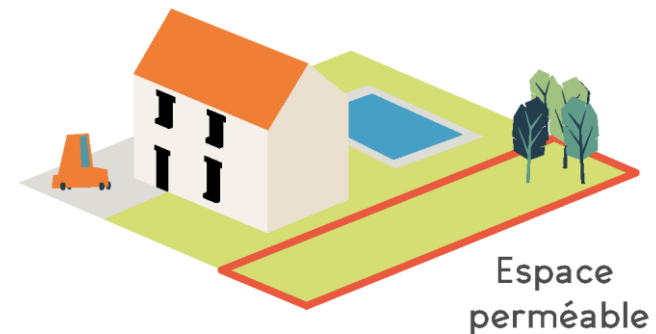
3

La hauteur et l'emprise au sol des constructions



4

La part obligatoire d'espaces perméables



## Que permet une modification du PLU ?

Il s'agit d'une **procédure d'évolution du PLU**, qui permet d'**ajuster le dispositif réglementaire**.

Procédure encadrée par le Code de l'urbanisme (L. 153-41 à L. 153-44)

La modification permet par exemple :

- **D'ajuster le règlement d'une zone** en majorant 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 sous 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 induire des risques supplémentaires*

Quel bilan du PLU de 2007 (toujours en vigueur) ?

**Un bilan positif dans son ensemble –  
Une mise en application qui a contribué à :**

- Inscrire Gentilly dans la dynamique métropolitaine, tant en termes de construction de logements que de création d'emplois ;
- Mieux répondre aux besoins des Gentilléens et aux évolutions sociétales constatées ;
- Diversifier et réhabiliter le parc de logements ;
- Améliorer le parcours résidentiel des Gentilléens ;
- Encourager le «vivre ensemble» ;
- Mettre en œuvre un urbanisme de projet, plus qualitatif ;
- Améliorer le cadre de vie ;
- Mettre la qualité urbaine, architecturale et environnementale au cœur de son projet de ville ;
- Renforcer la place de la nature en ville ;
- Impulser une transition écologique

Quel bilan du PLU de 2007 (toujours en vigueur) ?

## Les pistes d'actions issues du bilan du PLU et des choix de la Ville

- Augmenter la présence de la nature en ville :
- Renforcer l'accès au logement pour tous en :
  - insister sur la place de la nature en ville
  - insister sur la lutte contre le dérèglement climatique
  - luttant contre la spéculation foncière et immobilière
  - En poursuivant la construction de logements publics
- Ouvrir une phase de transitions urbaines : protection du tissu pavillonnaire, maîtrise de l'objectif démographique, digérer le précédent PLU et se projeter sereinement sur le PLUi.
- Élaborer un PLUi adapté à ces nouveaux enjeux et évolutif
- Engager une modification du PLU pour permettre de gérer la transition et modérer la densification non désirée

## Pourquoi modifier le Plan Local d'urbanisme ?

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

Désormais, il convient de **prendre en compte l'évolution du contexte local et l'exigence du combat et de l'adaptation au changement climatique**, ce qui sera possible avec le PLUi du Grand-Orly Seine Bièvre

L'échéance d'application du futur PLUi est estimé à minima en 2025.

La modification qui est une procédure plus courte permettrait une application effective courant 2023.

Temporalité de la modification du PLU

→ 2023

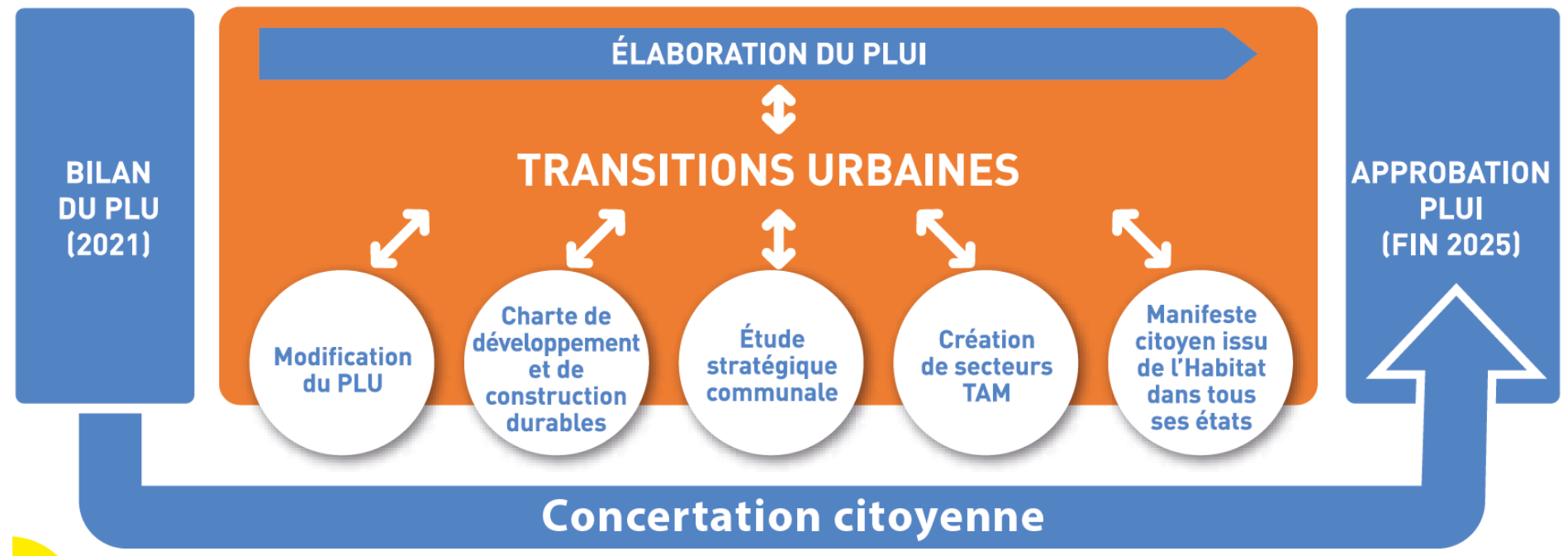
Temporalité du PLUi

→ 2025



## Pourquoi modifier le Plan Local d'urbanisme ?

Cette modification est un des outils visant le ralentissement du rythme des projets dans l'attente du futur PLUi de Grand Orly Seine Bièvre.

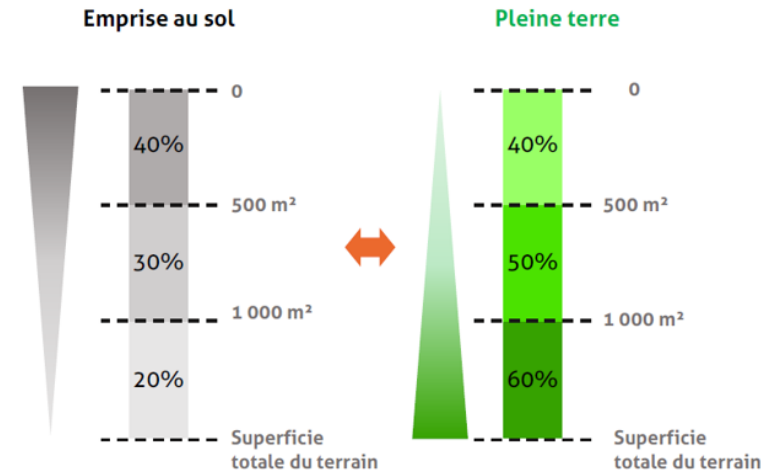
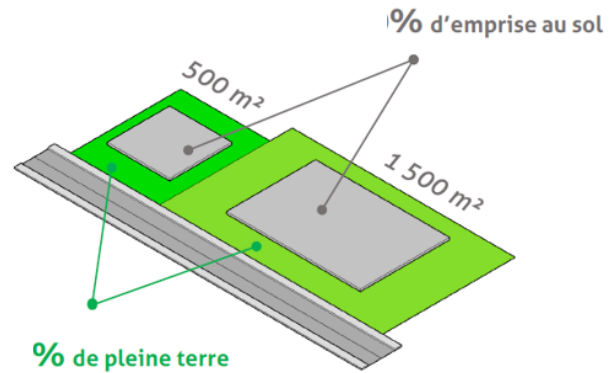


## Quels sont les grands objectifs de la modification ?

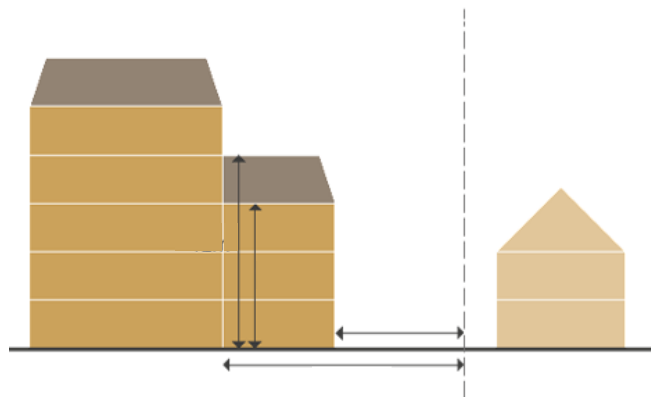
1. **Augmenter les surfaces d'espaces verts de pleine terre ;**
2. **Faciliter dans le même temps les possibilités de parcours résidentiel** notamment des Gentilléens et l'accès au logement des plus modestes ;  
Garantir le droit à la ville pour toutes et tous en matière de logement, équipements publics, espaces verts pour tous...
3. **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 ;**
4. **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 transitions urbaines** globales à l'échelle de la commune ;
5. **Adapter le règlement du PLU en vigueur** pour faciliter l'instruction des projets.

## Quels sont les grands objectifs de la modification ?

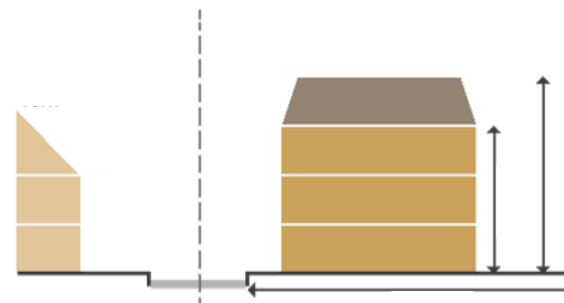
Augmenter les surfaces d'espaces verts de pleine terre



En limite séparative :

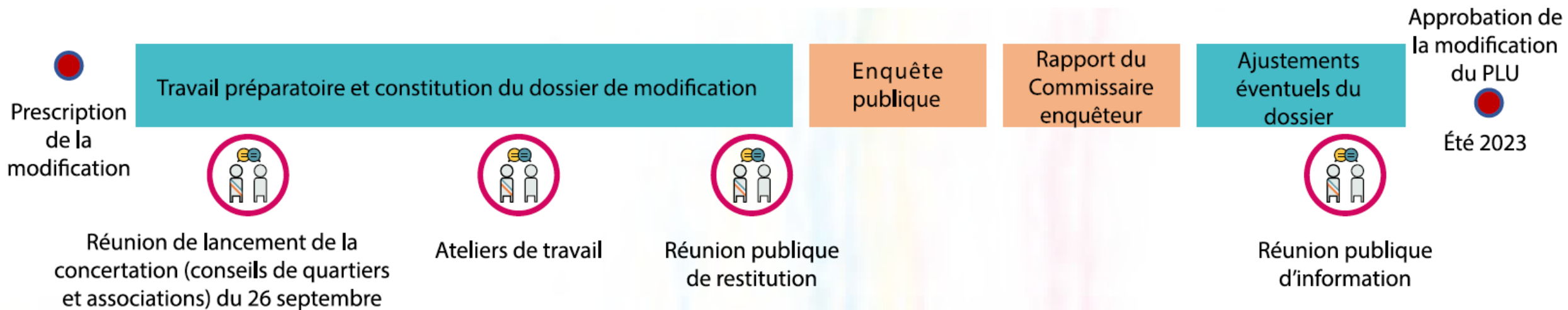


En limite de rue :



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

## Quel calendrier ?



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

### 1 Réunion de lancement

Lancement et présentation des objectifs et écoute des attentes des habitants



### Des ateliers de travail

Des ateliers de travail avec les gentilléens seront organisés sous forme de tables rondes afin de préciser les attentes et objectifs des habitants



### 1 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.



### 1 Réunion publique

Avant approbation du dossier, une réunion publique d'information permettra de rendre compte des changements apportés suite à la consultation des partenaires et de l'enquête publique



+ Registre de concertation

+ Adresse mail dédiée : [modif-PLU-gentilly@ville-gentilly.fr](mailto:modif-PLU-gentilly@ville-gentilly.fr)



**Une exposition évolutive** au fil de la procédure



### Une enquête publique

L'enquête publique sera également un temps pour émettre 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 électronique ou 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.