

Modification du Plan Local d'Urbanisme

# Réunion de restitution et de présentation de la modification

1 février 2023

## Ordre du jour

- **Restitution de la concertation menée depuis septembre 2022**
- **Présentation des principales modifications du PLU**

## 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

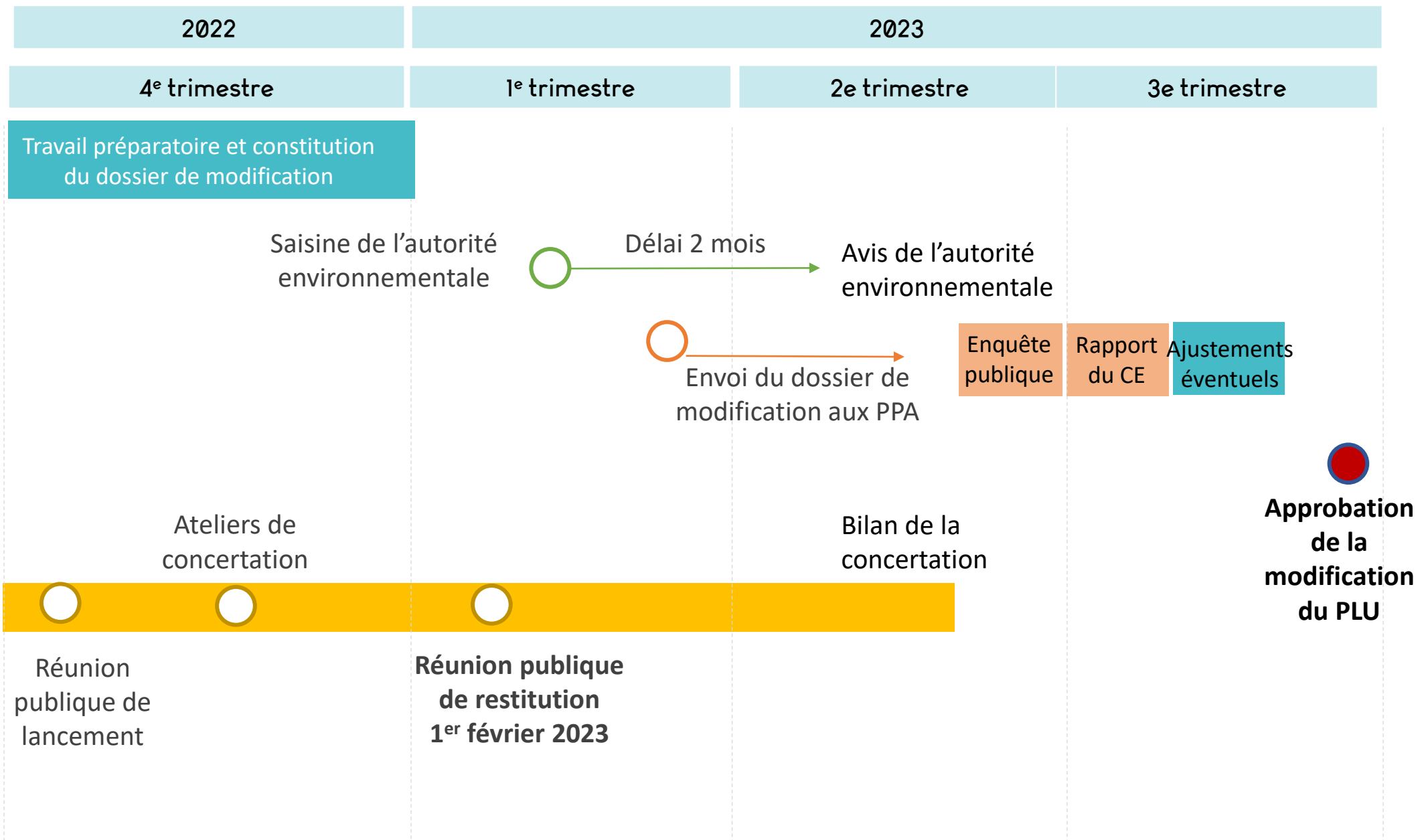
## Pourquoi modifier le Plan Local d'urbanisme ?

- 1) Renforcer la nature en ville,
- 2) Le droit à se loger et à la ville pour tout.es
- 3) Améliorer les transitions entre tissus urbains différents
- 4) Améliorer et augmenter la qualité architecturale et environnementale des constructions

Cette modification est un des **outils visant le ralentissement du rythme des projets dans l'attente du futur PLUi de Grand Orly Seine Bièvre**. Elle s'inscrit dans une temporalité qui verra parallèlement :



# Le calendrier



# Rappel de la concertation menée

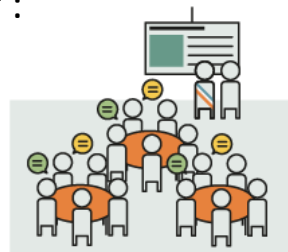
## 1 Réunion publique de lancement 26/09/22

Lancement de la procédure et écoute des attentes des habitants



## 2 ateliers de travail 21/11/22 05/12/22

Travail sous forme de tables rondes sur :



## 1 Réunion publique de restitution 01/02/22

Pour présenter les principaux changements et revenir sur la concertation menée



+



Une exposition évolutive au fil de la procédure

Renforcer la nature en ville

Maîtriser l'urbanisme et les formes urbaines

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

Les usages des rez-de-chaussée

+ 1 registre de concertation en mairie

1 adresse mail dédiée : [modif-plu-gentilly@ville-gentilly.fr](mailto:modif-plu-gentilly@ville-gentilly.fr)

# Restitution des ateliers

## EXPLICATION DES DONNÉES



Table 1



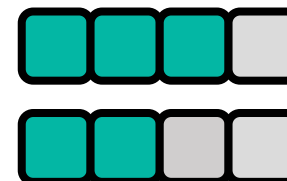
Table 2



Table 3

...

Les participants ont répondu à un **questionnaire** et ont restitués à l'oral en fin de séance.



Les résultats présentés formulent les **principales tendances** issues de la restitution orale et des questionnaires

1. Identifier et protéger des espaces de nature en ville (espaces verts des résidences, alignements d'arbres, arbres isolés)
2. Définir des périmètres d'études à instaurer tout de suite et des périmètres de projets dans le cadre de la modification
3. Réduire les emprises au sol maximum des projets et renforcer les surfaces d'espaces verts exigibles, notamment de pleine terre
4. Modifier les règles de retrait et de hauteur permettant de gérer les transitions entre tissus urbains de hauteurs différentes et protéger les formes urbaines
5. Ajuster les règles pour permettre une meilleure qualité architecturale et favoriser l'amélioration de l'existant



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*

Identifier et protéger des espaces de nature en ville (espaces verts des résidences, alignements d'arbres, arbres isolés)

# Identifier et protéger des espaces de nature en ville (espaces verts des résidences, alignements d'arbres, arbres isolés)

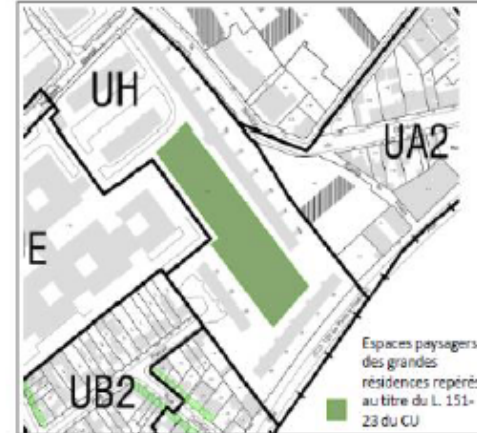
## 4 types de protections :

### Espaces récréatifs



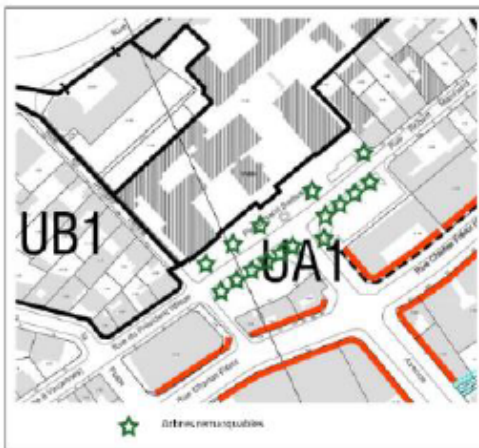
- ✗ Interdictions :  
Constructions
- ✓ Admis :  
Entretien, extensions  
limitées  
& mise en valeur

### Espaces paysagers



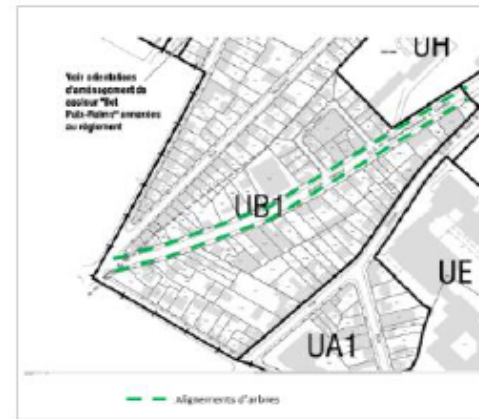
- ✗ Interdictions :  
Constructions
- ✓ Admis :  
Cheminements  
perméables, aires de  
jeu & SPIC

### Arbres isolés



- ✗ Interdictions :  
Coupes et abattages
- ✓ Admis :  
Sauf motifs  
sanitaires & sécurité  
publique

### Alignements d'arbres



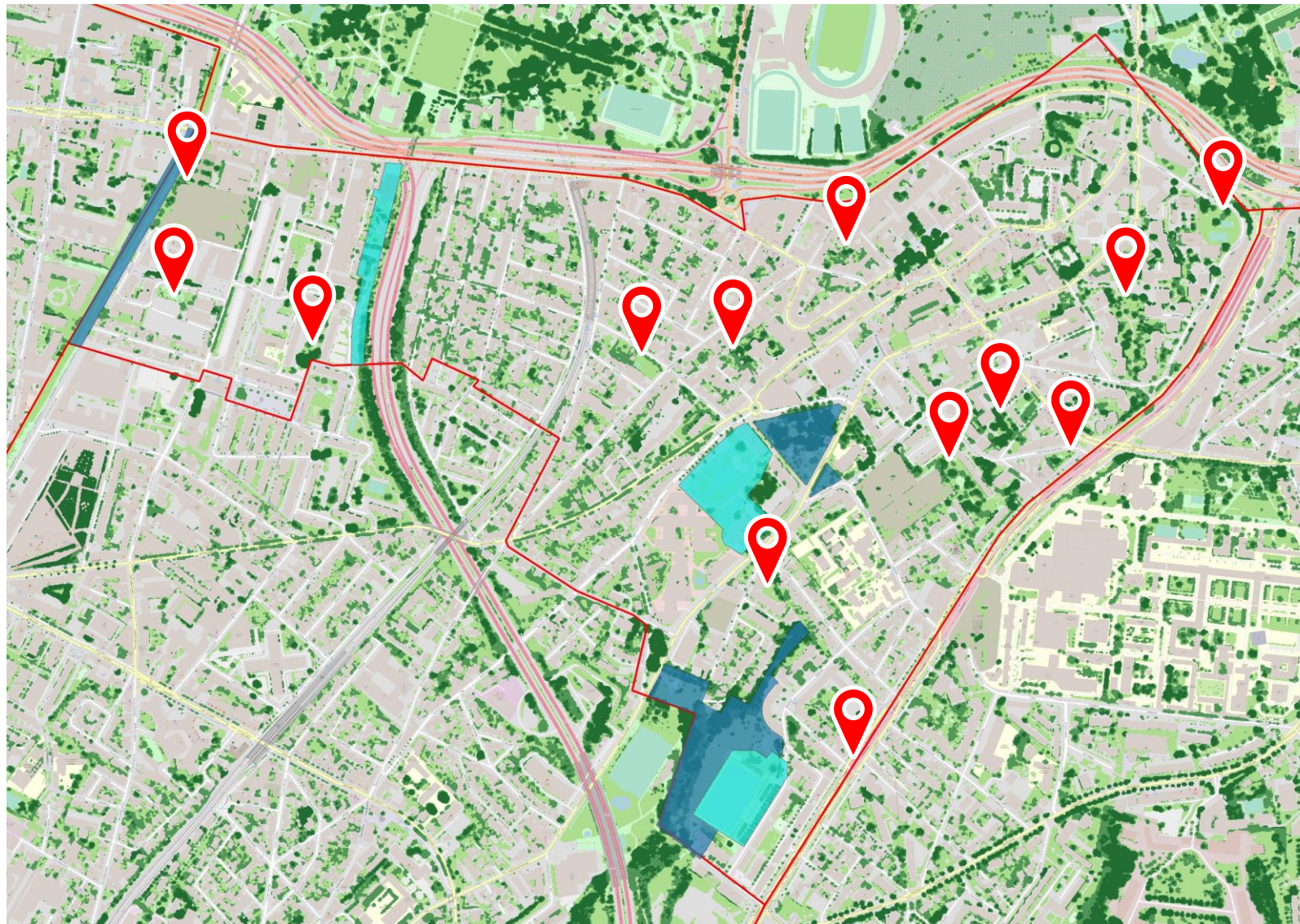
- ✗ Interdictions :  
Coupes et abattages
- ✓ Admis :  
Sauf motifs  
sanitaires & sécurité  
publique



# Identifier et protéger des espaces de nature en ville (espaces verts des résidences, alignements d'arbres, arbres isolés)

Retour de l'atelier concertation :

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





# Identifier et protéger des espaces de nature en ville (espaces verts des résidences, alignements d'arbres, arbres isolés)



- Arbres isolés
- Alignements d'arbres
- Espace paysager
- Espace récréatif

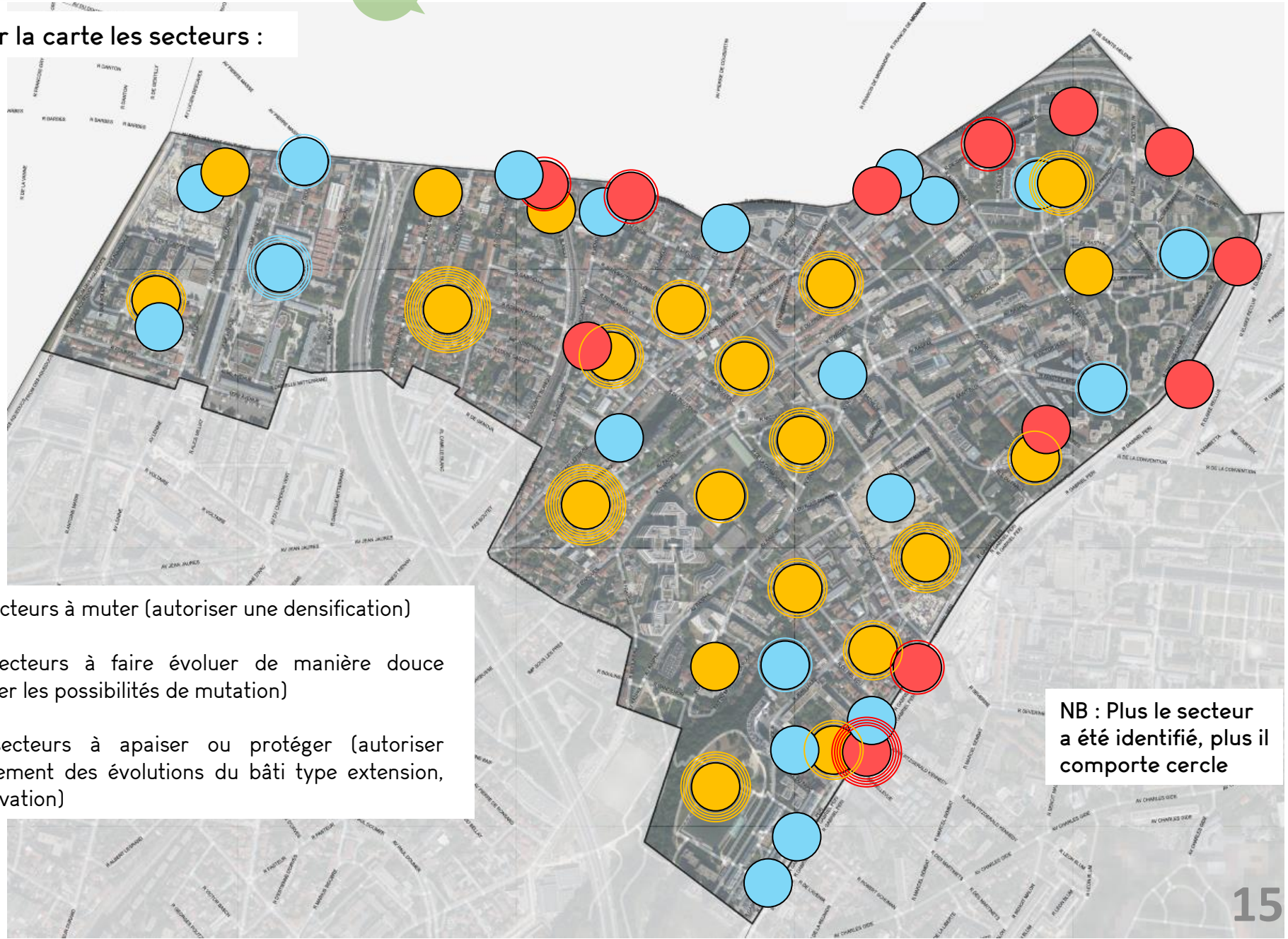
Définir des périmètres d'études à instaurer tout de suite et des périmètres de projets dans le cadre de la modification



# Définir des périmètres d'études à instaurer tout de suite et des périmètres de projets dans le cadre de la modification

Retour de l'atelier concertation :

Dessinez sur la carte les secteurs :

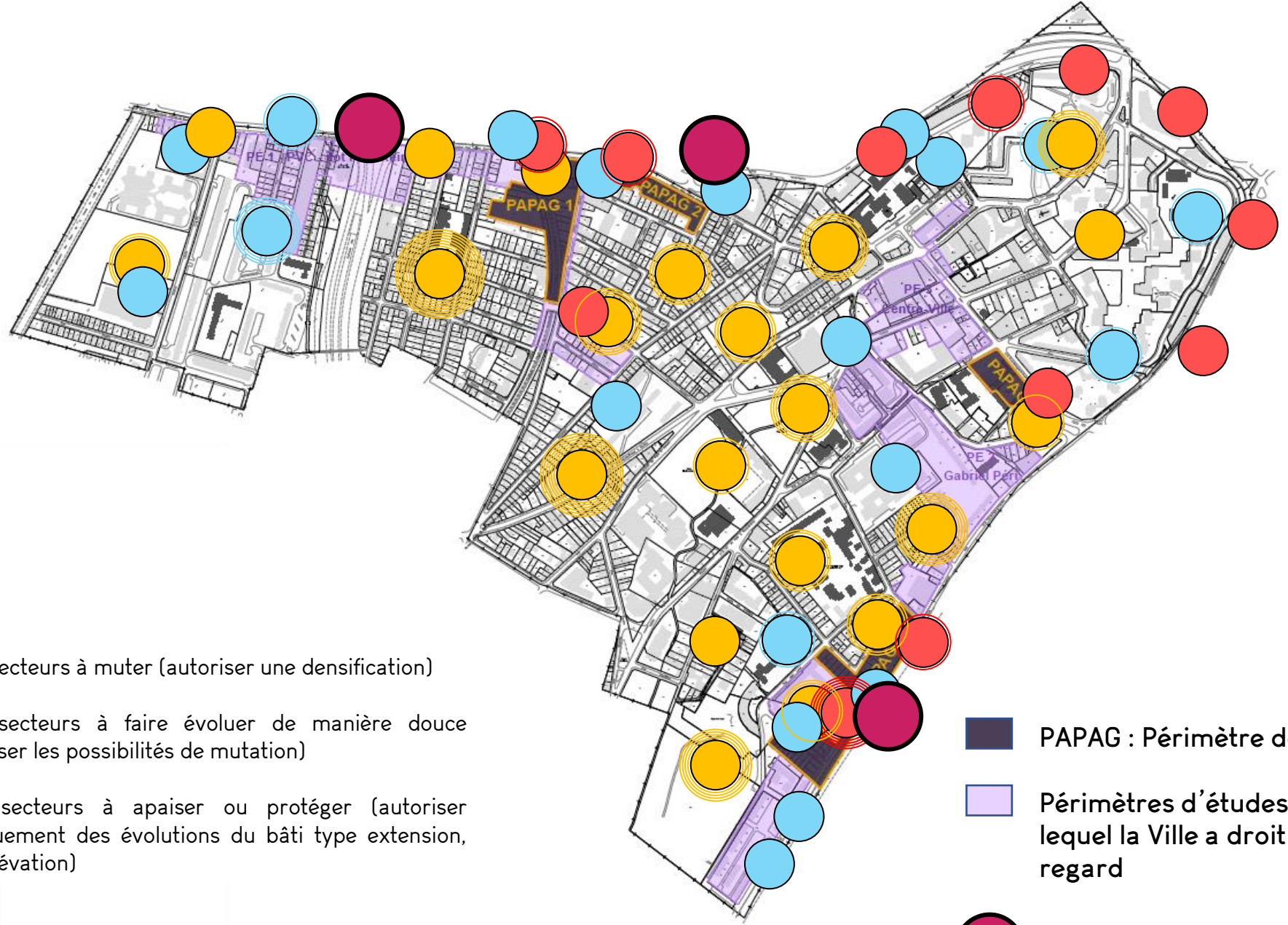


- Les secteurs à muter (autoriser une densification)
- Les secteurs à faire évoluer de manière douce (baisser les possibilités de mutation)
- Les secteurs à apaiser ou protéger (autoriser uniquement des évolutions du bâti type extension, surélévation)

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



# Définir des périmètres d'études à instaurer tout de suite et des périmètres de projets dans le cadre de la modification



- 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)

- PAPAG : Périmètre de gel
- Périmètres d'études sur lequel la Ville a droit de regard
- Intensifications portées par la Ville



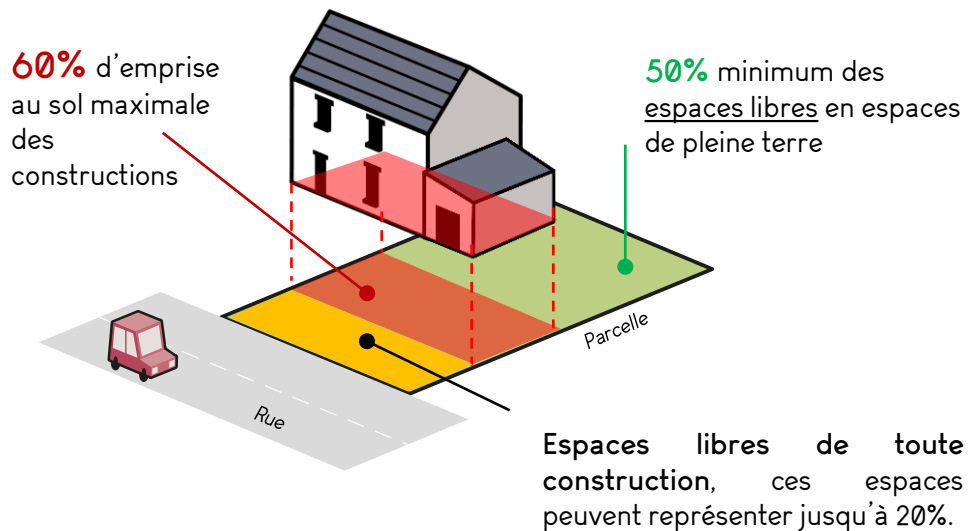
Réduire les emprises au sol maximum des projets et renforcer les surfaces d'espaces verts exigibles, notamment de pleine terre

# Retour de l'atelier concertation :

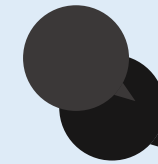
UB1

UB2

Dans les quartiers mixtes et à dominante pavillonnaire classés en zones UB1 et UB2, le PLU fixe les règles suivantes :



→ 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 55% en zone UB1 et 45% en zone UB2.



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 (cf. schéma ci-dessous à compléter)

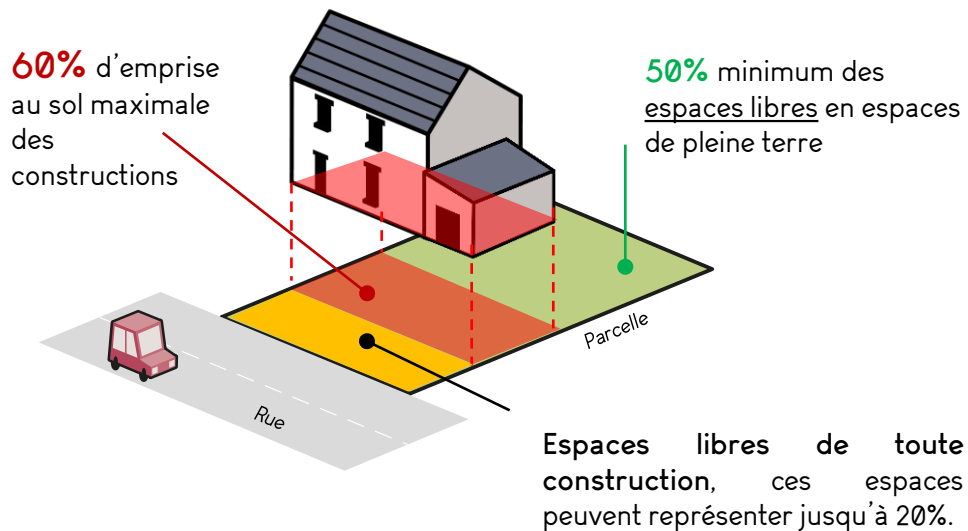
+ limiter le regroupement de parcellaire

# Retour de l'atelier concertation :

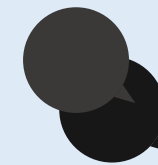
UB1

UB2

Dans les quartiers mixtes et à dominante pavillonnaire classés en zones UB1 et UB2, le PLU fixe les règles suivantes :



→ 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 55% en zone UB1 et 45% en zone UB2.



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

60% :

40% :

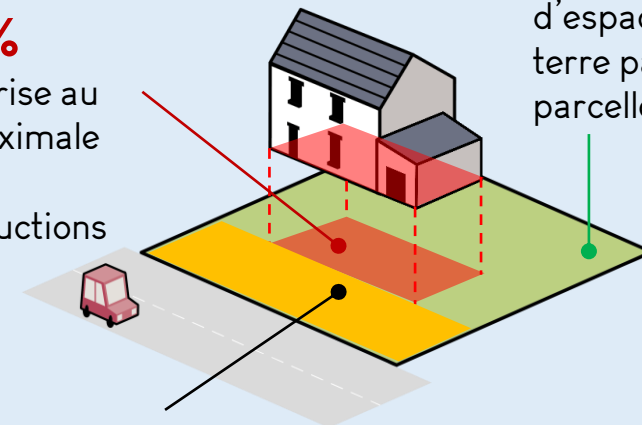
50% :

30% :

40% :

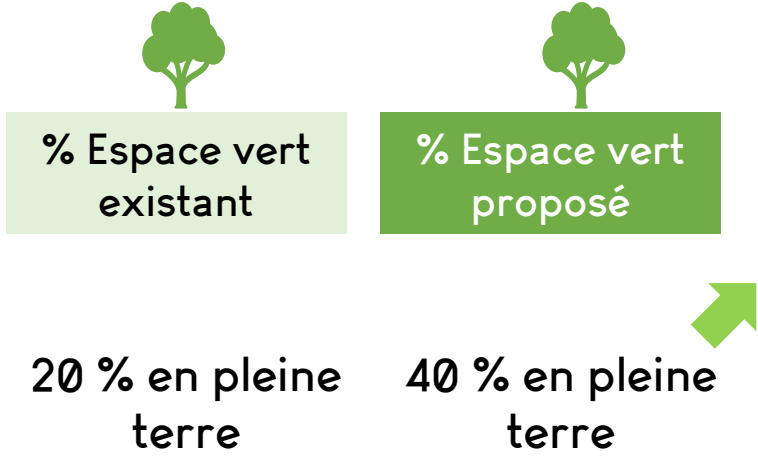
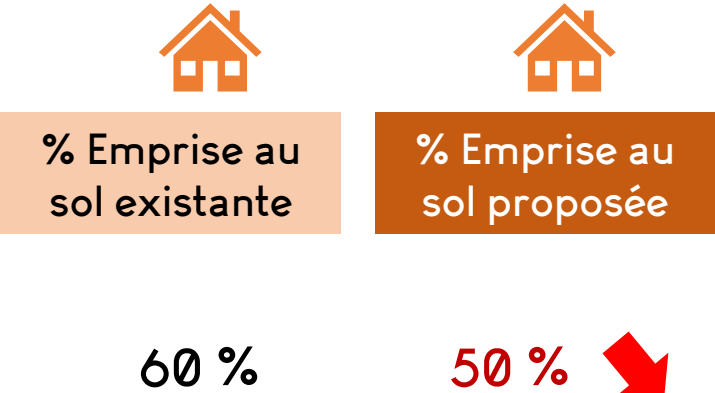
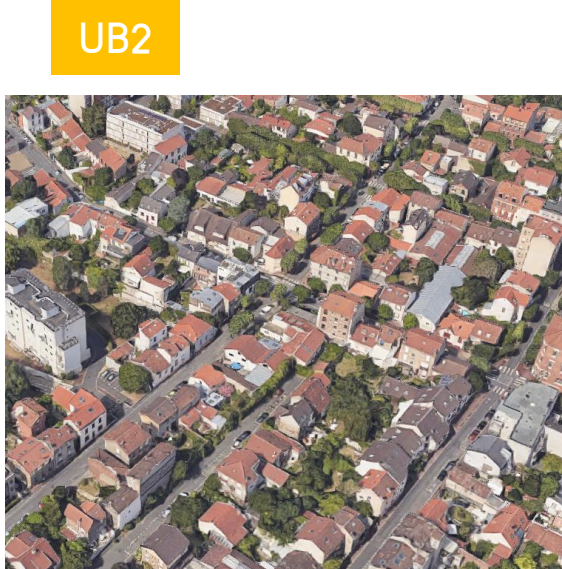
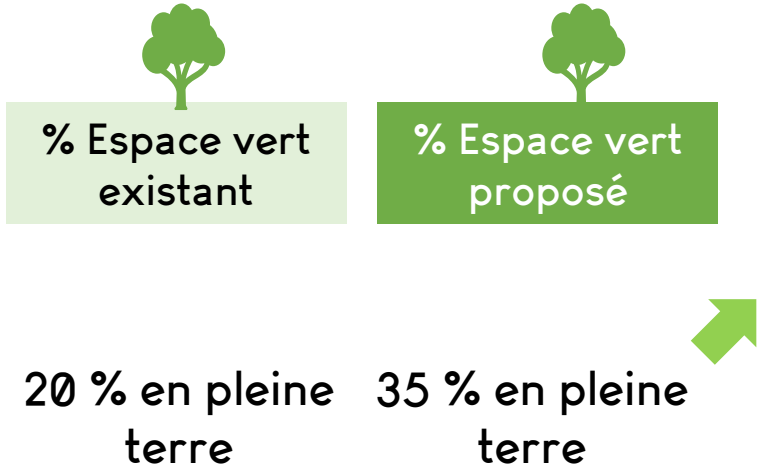
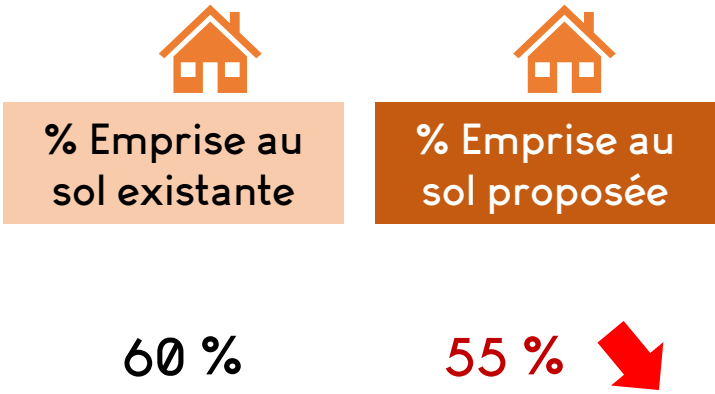
.....% d'emprise au sol maximale des constructions

.....% minimum d'espaces de pleine terre par rapport à la parcelle



..... % maximum d'espaces libres de toutes constructions (allées, places de stationnement, terrasses...).

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

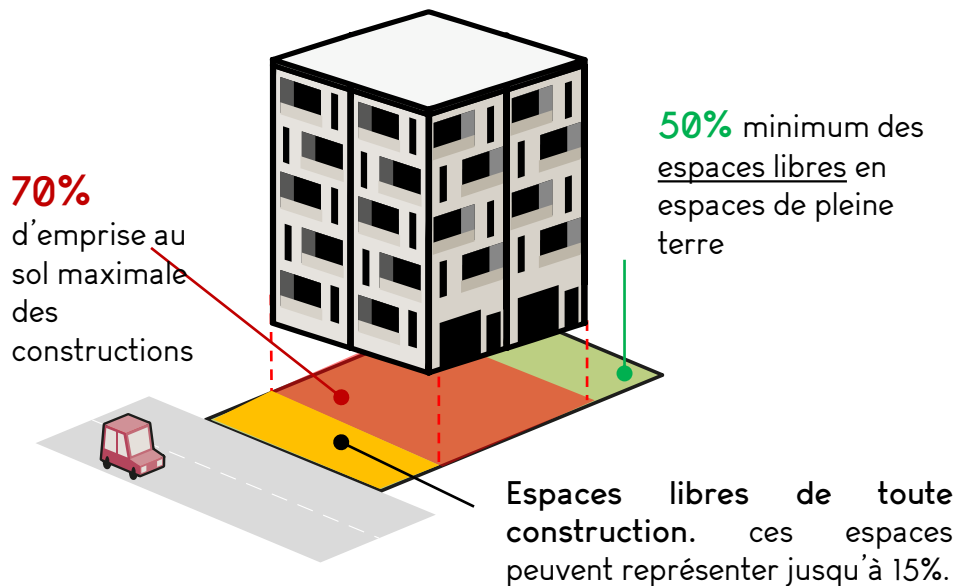


## Retour de l'atelier concertation :

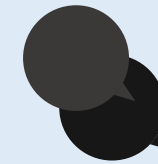
UA1

UA2

Dans les quartiers mixtes à dominante d'immeubles collectifs classés en zones UA1 et UA2, le PLU fixe les règles suivantes :



→ 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 45% en zone UA1 et 48% en zone UA2.



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 (cf. schéma ci-dessous à compléter)



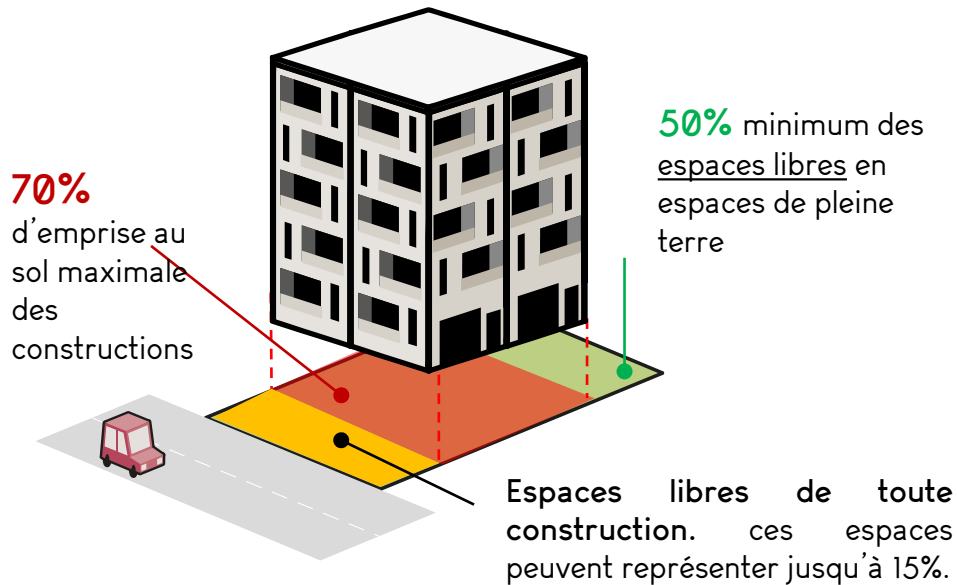
Autoriser des constructions verticales en contrepartie d'une augmentation de la part d'espace vert à maintenir

# Retour de l'atelier concertation :

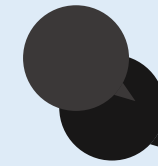
UA1

UA2

Dans les quartiers mixtes à dominante d'immeubles collectifs classés en zones UA1 et UA2, le PLU fixe les règles suivantes :



→ 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 45% en zone UA1 et 48% en zone UA2.



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

70%

60% :

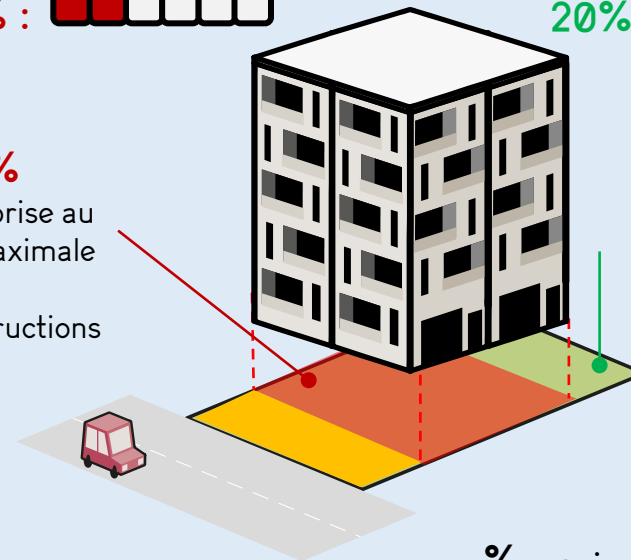
50% :

40% :

30% :

20% :

.....% d'emprise au sol maximale des constructions



.....% minimum d'espaces de pleine terre par rapport à la parcelle

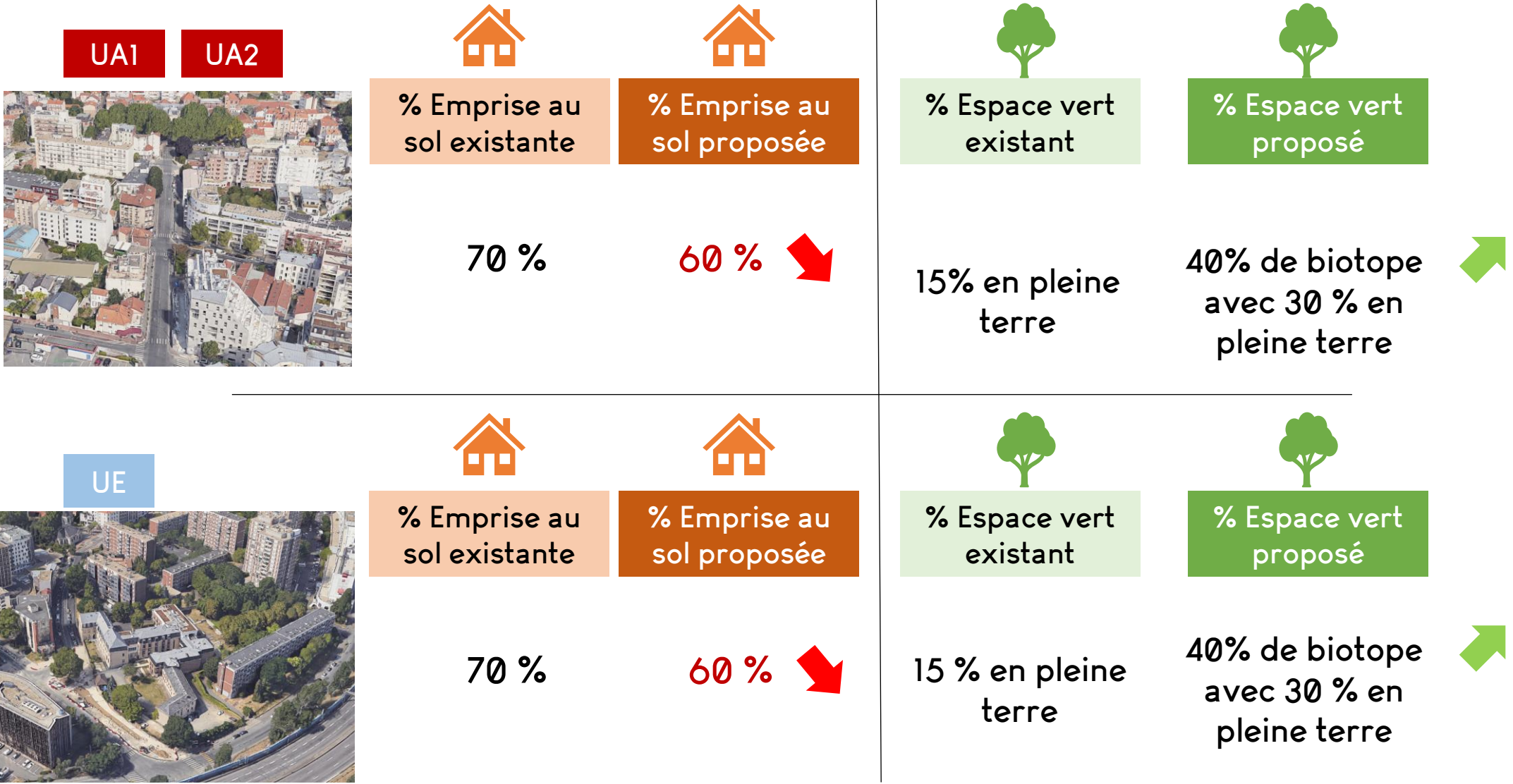
..... % maximum d'espaces libres de toute construction (allées, places de stationnement, terrasses...).



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

## De manière générale :

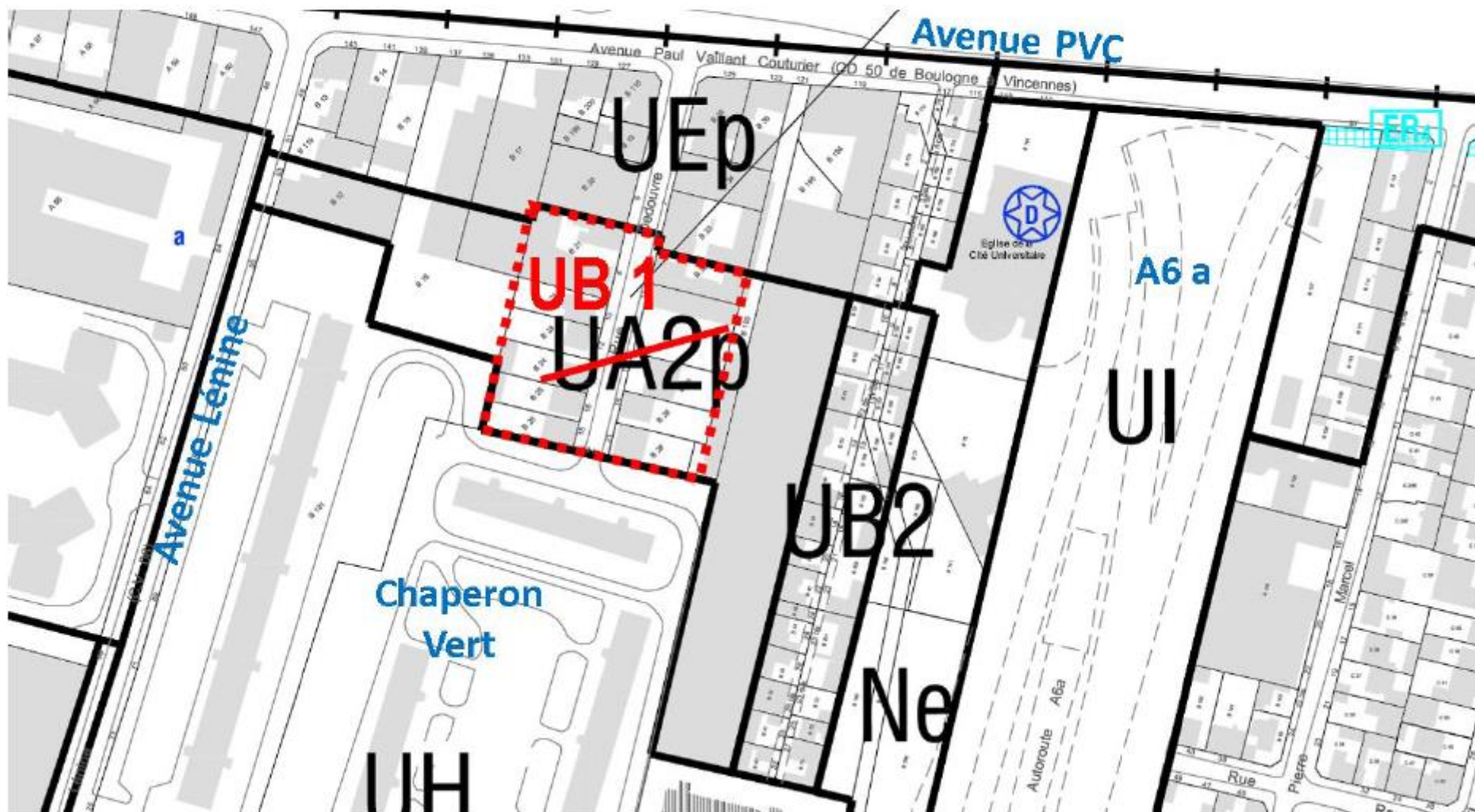
Baisse de l'emprise au sol et exigence d'espace vert fixé à minimum à 30% de pleine terre



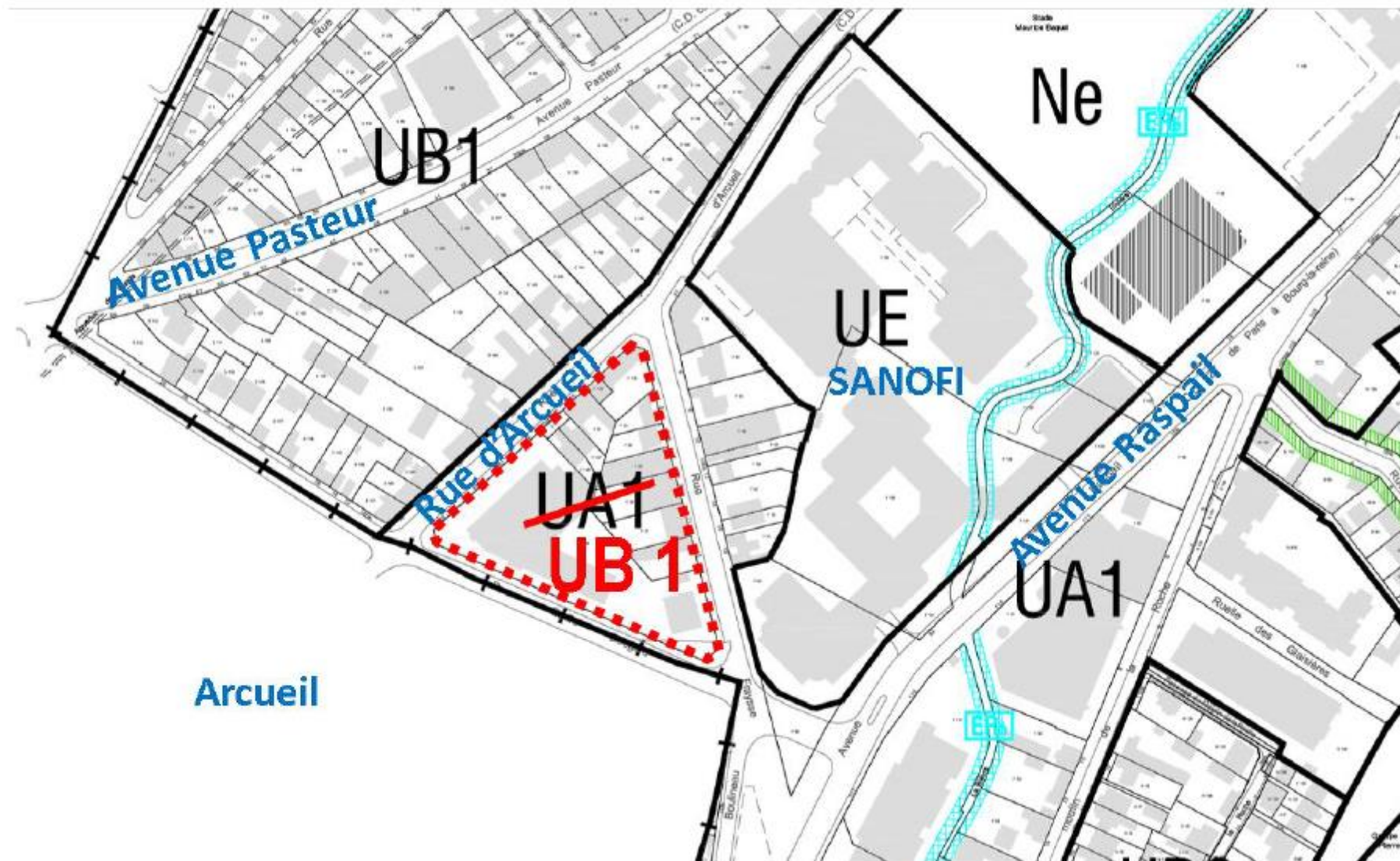
Modifier les règles de retrait et de hauteur permettant de gérer les transitions entre tissus urbains de hauteurs différentes et protéger les formes urbaines



## ➤ Modification ponctuelle du zonage : rue Dedouvre

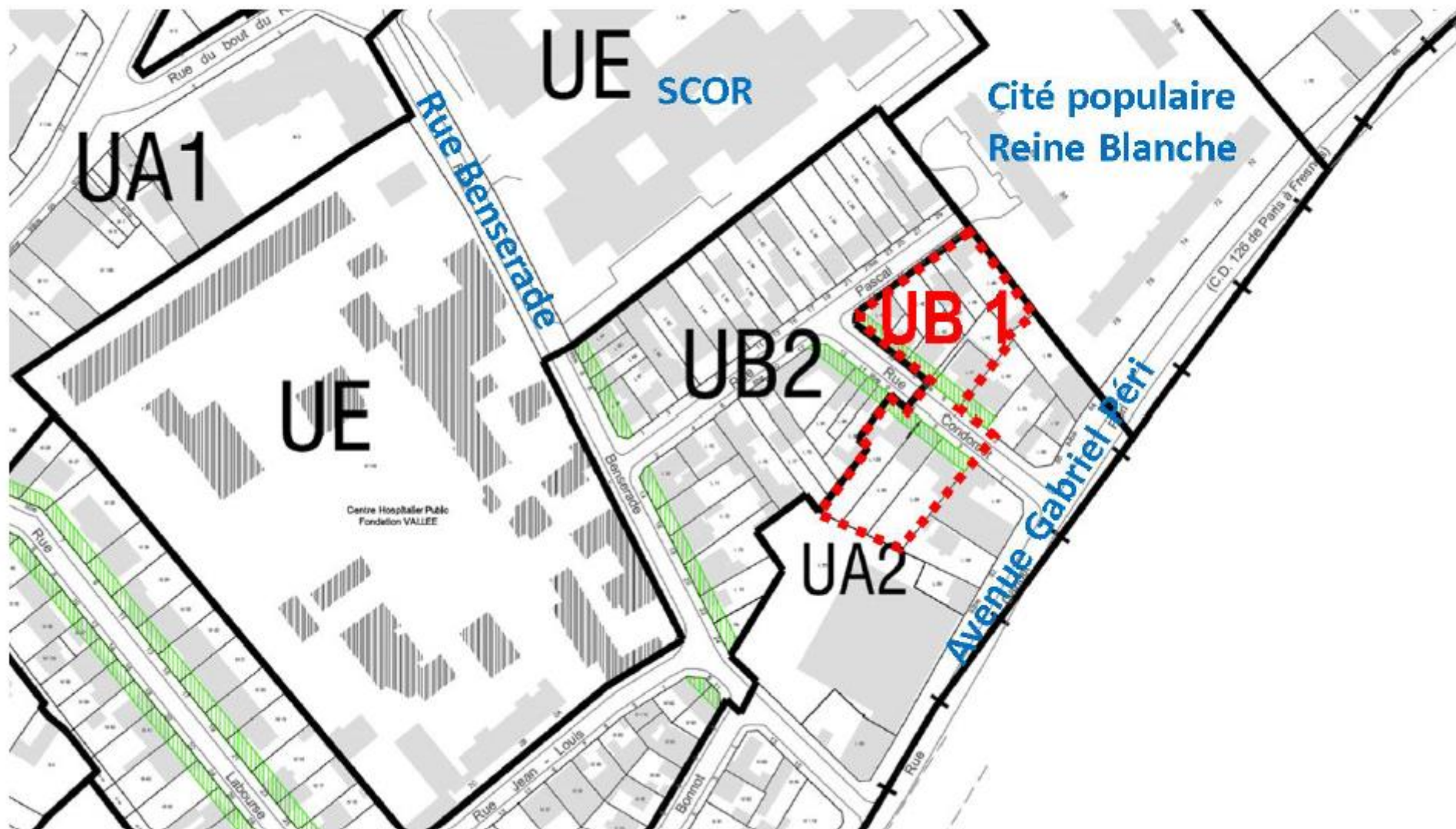


➤ **Modification ponctuelle du zonage : rue Fraysse/rue d’Arcueil**





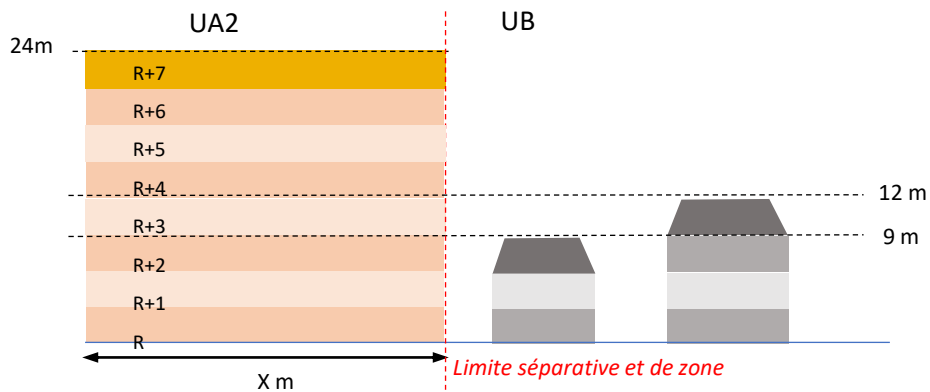
## ➤ Modification ponctuelle du zonage : rue Condorcet/rue Pascal



# Mieux gérer les transitions dans les secteurs à vocation de densification

## UA2

Règles autorisées par le règlement en vigueur



Il convient de trouver la solution qui vous paraît la plus adaptée pour assurer une intégration qualitative des nouvelles constructions (UA2) avec les quartiers pavillonnaires (UB) en choisissant parmi les options ou en dessinant votre proposition.

Oui

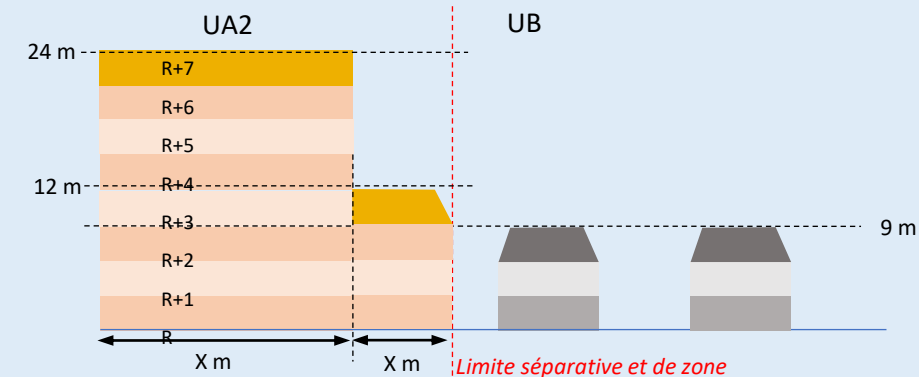
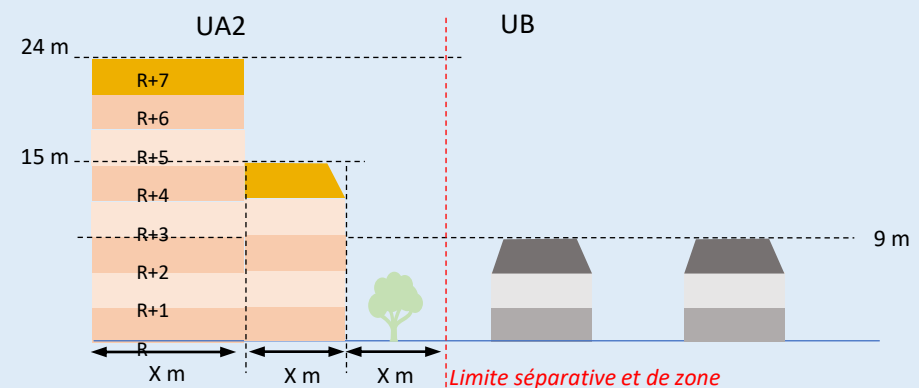
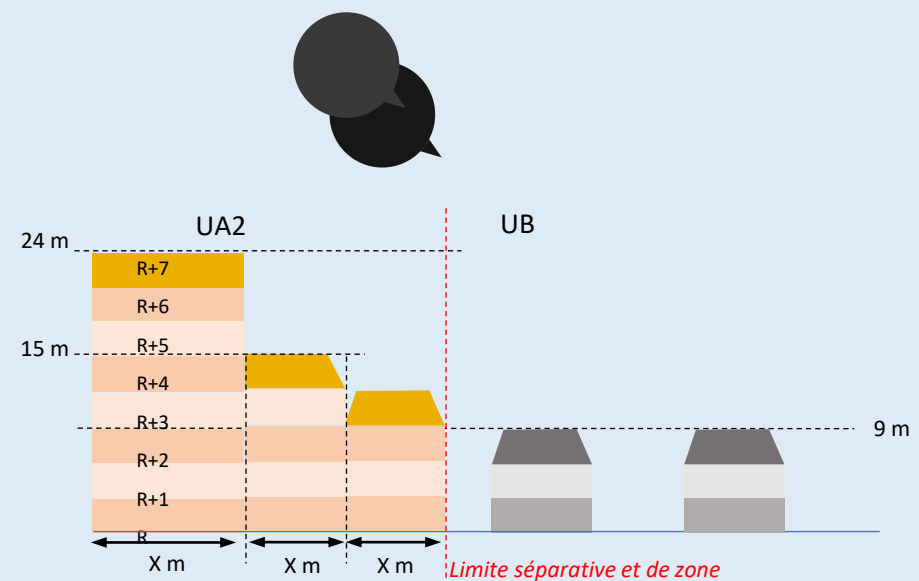
Non

Oui

Non

Oui

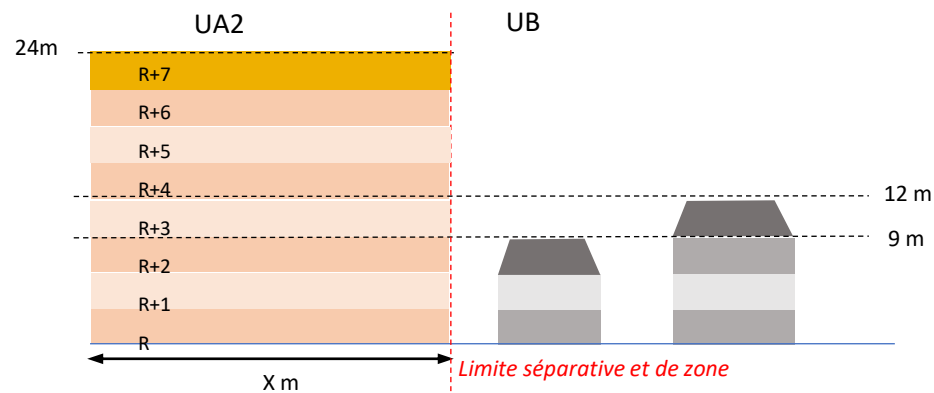
Non



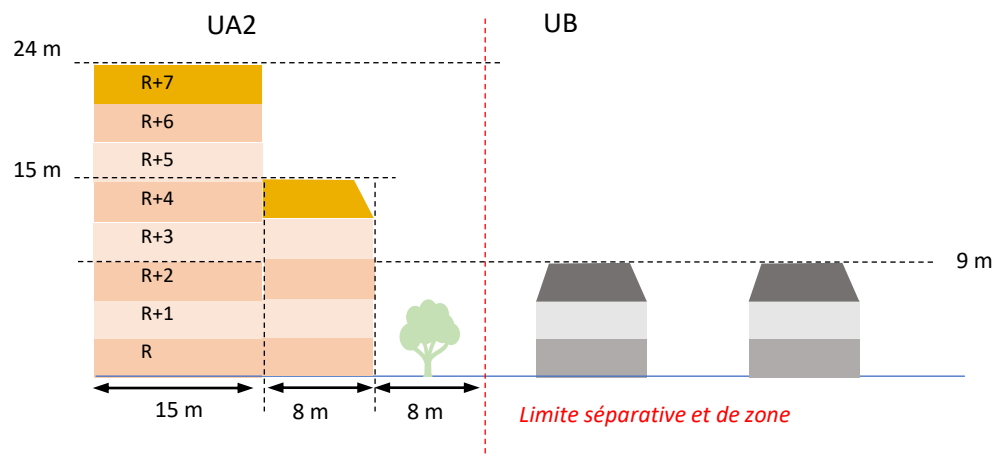
# Mieux gérer les transitions dans les secteurs à vocation de densification

## UA2

### Règles autorisées par le règlement en vigueur

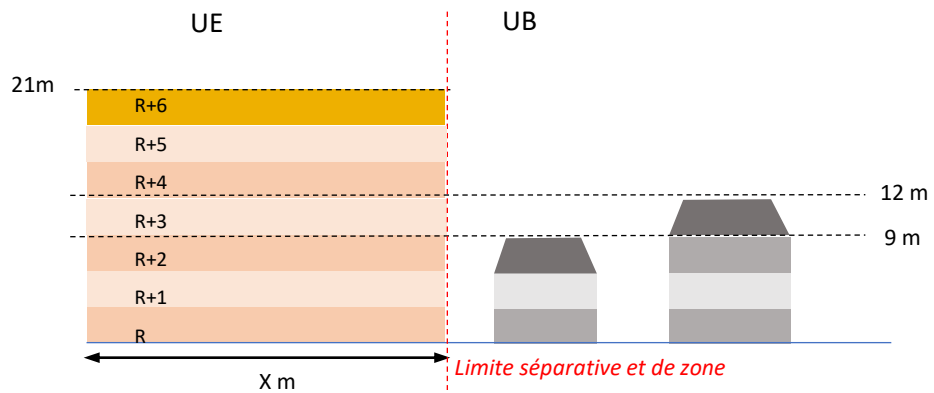


### Proposition :

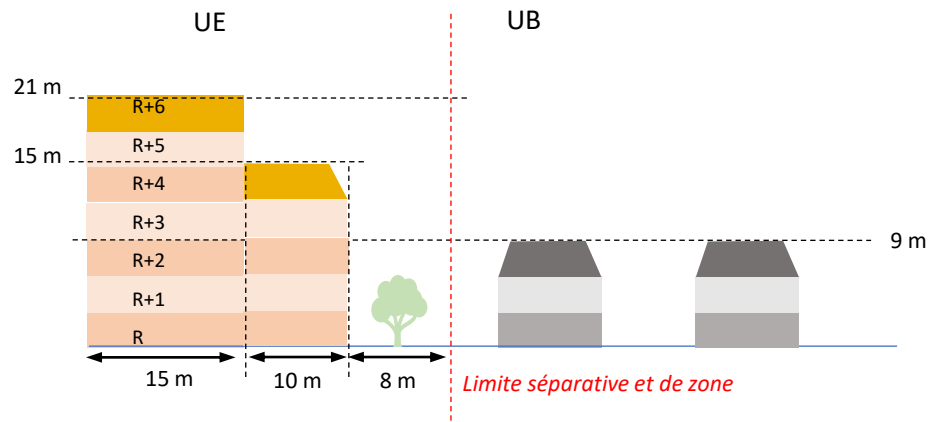


## UE

### Règles autorisées par le règlement en vigueur



### Proposition :



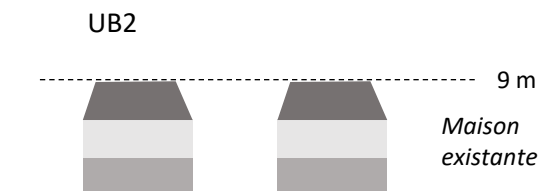
# Mieux gérer les transitions dans les secteurs à vocation de densification

UB1

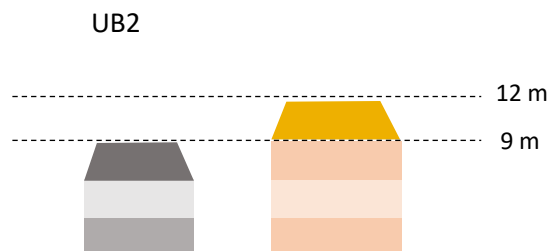
UB2

## Situation existante

Exemple



## Règles autorisées par le règlement en vigueur

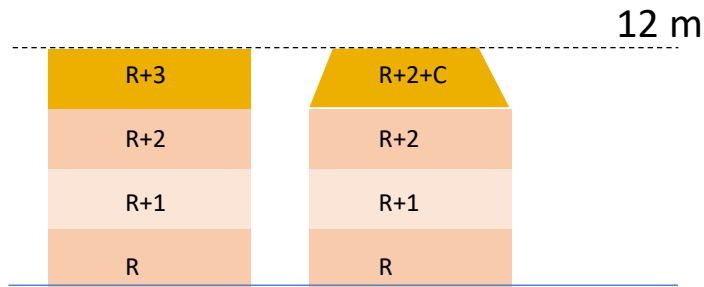


Selon vous, quelles sont les dispositions à retenir pour mieux protéger les volumétries des constructions dans les quartiers pavillonnaires (plusieurs réponses possibles) ?

- 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

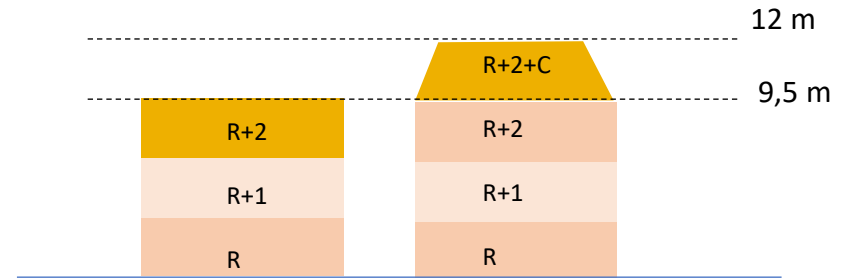
## Règles autorisées par le règlement en vigueur

Aujourd'hui la hauteur maximale est de 12m plafonds sans distinction

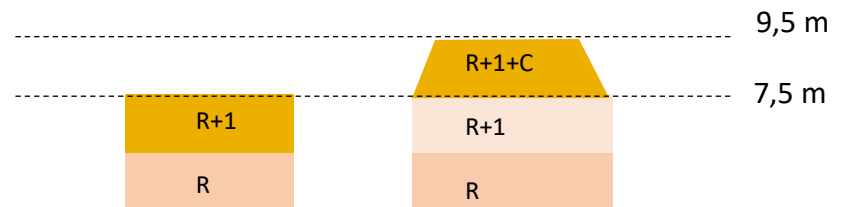


## Proposition :

### UB1



### UB2



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

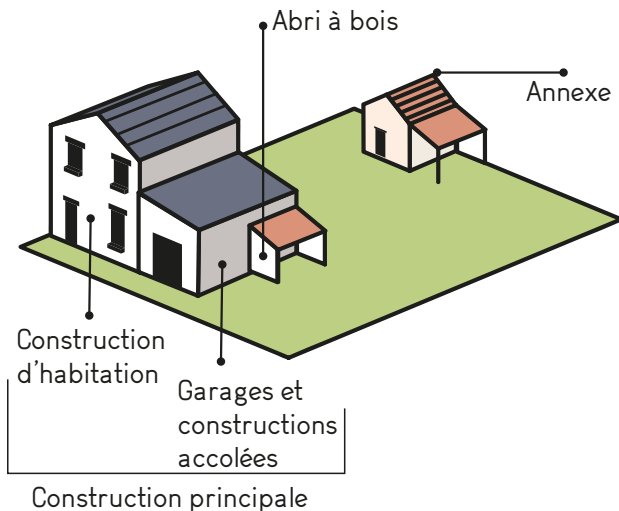


# Ajuster les règles pour permettre une meilleure qualité architecturale et favoriser l'amélioration de l'existant

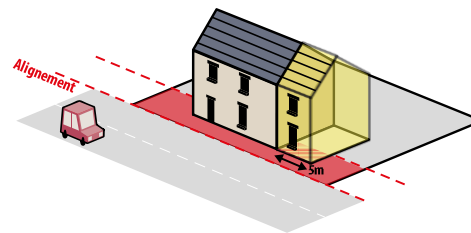
## ➤ Définition d'une construction annexe :

Une construction qui répond simultanément aux trois conditions ci-après :

- une construction d'une **emprise au sol inférieure à 9 m<sup>2</sup>** et d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres ;
- une construction **non affectée à l'habitation** ou à l'activité mais à usage d'abri de jardin, locaux techniques des *piscines*, remise à bois, chaufferie ;
- une construction **non contiguë à une construction principale.**

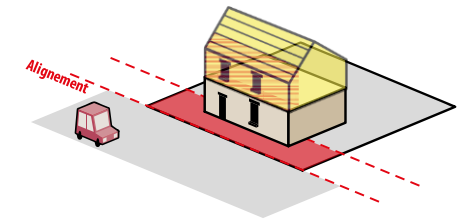


## ➤ Favoriser l'amélioration des constructions existantes qui ne respectent pas les règles d'implantation du PLU



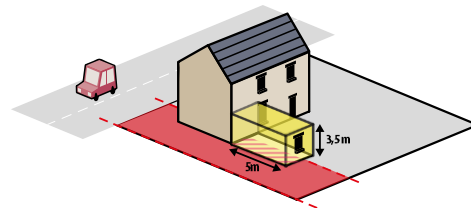
Règle de retrait du présent règlement

Extension autorisée dans la limite de 5 mètres de linéaire, dans le prolongement de la construction existante



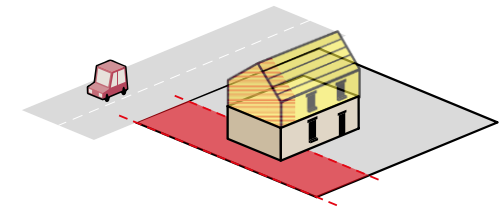
Règle de retrait du présent règlement

Surélévation autorisée dans le prolongement de la construction existante



Règle de retrait du présent règlement

Extension autorisée dans la limite de 5 mètres de linéaire, dans le prolongement de la construction existante

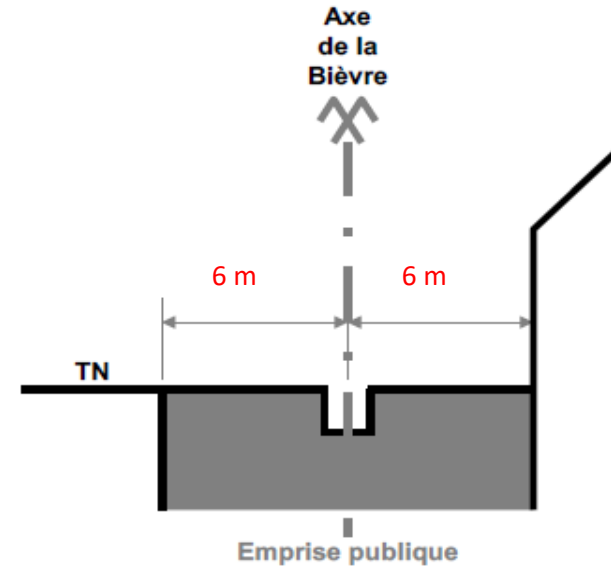


Règle de retrait du présent règlement

Surélévation autorisée dans le prolongement de la construction existante

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

- Augmentation du recul minimum des constructions depuis l'axe de la Bièvre en passant de 4 à 6 mètres



- Prendre en considération dès maintenant la gare du métro 14 pour l'application de règles de stationnement plus favorables

## Retour de l'atelier concertation :

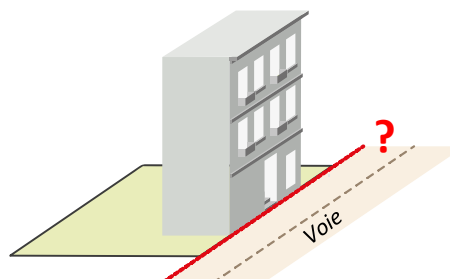


### 1. Quel type d'activité autoriser en rez-de-chaussée ?

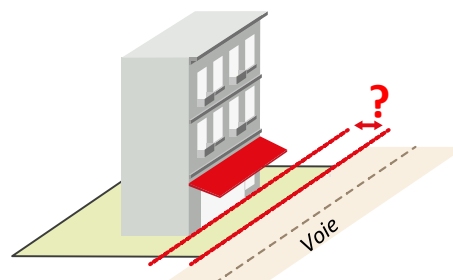
- Logement
- Commerce
- Commerce et autre(s) destination(s) :
  - Artisanat
  - Bureau
  - Équipement (sportif, culturel...)
- Autres usages : locaux vélos/poussettes, logistiques
- Autoriser des activités uniquement sur certains secteurs à délimiter
- Autoriser de manière systématique dans les zones denses (UA)

### 2. Quelle implantation ?

#### Uniquement logement



#### Hors logement (commerce\*, artisanat, bureau, équipement)



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

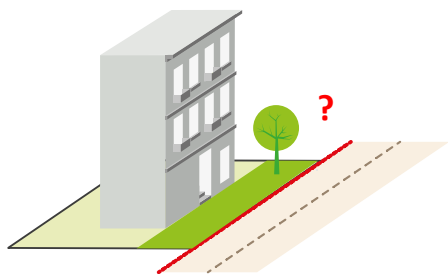
- Alignement systématique
- Retrait systématique
- Alignement/retrait selon la localisation (localisez sur la carte)
- Autres : \_\_\_\_\_

## Retour de l'atelier concertation :



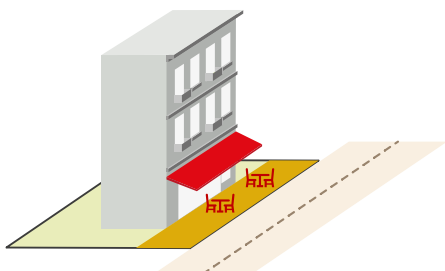
### 3. En cas de retrait, quel traitement ?

#### 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 : \_\_\_\_\_

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

### Proposition :

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

### Proposition :

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

