

MODIFICATION DU P.L.U.
de
GENTILLY

RAPPORT

I- PRÉAMBULE

- cadre juridique
- objet et contexte
- dossier d'enquête

II- ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

- désignation du commissaire-enquêteur
- modalités de l'enquête-information du public
- visite des lieux -climat de l'enquête-clôture de l'enquête

III- ANALYSE DU DOSSIER D'ENQUÊTE

- contexte et concertation préalable
- orientations communales
- modifications apportées :
 - .*préservation de la nature,*
 - .*transitions urbaines,*
 - .*périmètre d'attente et d'aménagement global,*
 - .*règlement.*

IV- OBSERVATIONS DU PUBLIC

V- AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

CONCLUSIONS ET AVIS

PIÈCES JOINTES :

- Arrêté du Président de l'établissement public territorial prescrivant la modification du P.L.U. (20 07 2023)*
- Désignation du commissaire-enquêteur par la Présidente du Tribunal administratif de Melun (26 06 2023)*
- Procès-verbal d'enquête (17 10 2023)*
- Mémoire en réponse de la commune (3 11 2023)*
- Photos et plans*

Commune
de **GENTILLY**
département du Val-de-Marne

ENQUÊTE PUBLIQUE
MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Enquête publique du 11 au 30 septembre 2023

Arrêté du 20 juillet 2023 du Président de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly-Seine-Bièvre
Décision du 26 06 2023 de la Présidente du Tribunal administratif de Melun

Joinville le 11 2023

jacques.dauphin@yahoo.fr

Commune
de
GENTILLY

ENQUÊTE PUBLIQUE
MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Enquête publique du 11 au 30 septembre 2023

RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Arrêté du 3 février 2022 du Président de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly-Seine-Bièvre
Décision du 26 06 2023 de la Présidente du Tribunal administratif de Melun

Joinville le 11 2023

I- PRÉAMBULE

°CADRE JURIDIQUE

Dans son arrêté du 20 juillet 2023, Monsieur le Président de l'Établissement Public Territorial Grand -Orly-Seine-Bièvre (G.O.S.B.) a prescrit l'enquête publique sur la modification du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune de GENTILLY, en référence :

- au code de l'urbanisme, et notamment aux articles L 153-36, L 153-41 et suivants,
- au code de l'environnement (notamment aux articles L et R 123-1 et suivants),
- au code général des collectivités territoriales, et notamment à l'article L 52 19-5,
- à la délibération du conseil municipal de la commune de Gentilly, approuvant en 2007 le P.L.U, et à celles approuvant ses modifications,
- à la délibération du conseil municipal de Gentilly du 31 05 2021 sollicitant l'Établissement Public Territorial pour l'engagement d'une nouvelle modification du P.L.U. visant la maîtrise du développement urbain,
- vu la décision du 26 06 2023 de la Présidente du Tribunal administratif de Melun, désignant M. J. Dauphin en tant que commissaire-enquêteur,
- et au vu des pièces du dossier soumis à l'enquête publique.

°OBJET DE L'ENQUÊTE ET CONTEXTE

La commune de GENTILLY, au nord-ouest du Val-de-Marne, jouxte PARIS. Elle est limitrophe des villes de Montrouge, Arcueil et du Kremlin-Bicêtre. Elle est traversée d'est en ouest par la BIÈVRE, dont une séquence a été réouverte sur 600 m, à sa frange sud-ouest et sur Arcueil.

La ville, cisailée par l'autoroute A6a et le RER B, se trouve cernée par le périphérique parisien au nord, et par l'A6b à l'est. Cette petite commune de 118 ha connaît une forte densité, avec plus près de 19 500 habitants.

Son tissu urbain se répartit entre pavillonnaire, cités sociales, îlots centrés sur des activités économiques et immeubles de bureaux

Gentilly est régie par un P.L.U. depuis 2008. Ce document d'urbanisme a été modifié 5 fois depuis, afin d'adapter cette ville à une forte pression démographique et urbaine.

La commune se trouve aujourd'hui intégrée à l'intercommunalité du Grand-Orly-Seine-Bièvre (G.O.S.B.), regroupant 24 communes, dont 3 appartiennent au département voisin de l'Essonne.

Cet Établissement Public Territorial élabore actuellement un Plan Local d'urbanisme intercommunal, qui devrait être finalisé au cours des années 2024/2025.

Dans ce contexte, la modification du P.L.U de Gentilly, objet de la présente enquête, est apparue nécessaire pour assurer sa mise en cohérence avec le projet intercommunal.

La modification du P.L.U. de Gentilly vise à adapter le développement communal au contexte d'une poursuite de la pression urbaine particulièrement marquée depuis une dizaine d'années, et à l'inscrire dans une transition écologique.

Les élus de GENTILLY souhaitent, avec la modification proposée pour le P.L.U., répondre aux enjeux suivants :

- Maîtriser l'urbanisation en marquant une pause urbaine. Afin de mieux maîtriser ce développement, certains périmètres ont été définis (en attente de projets d'aménagement global)
- Mieux prendre en compte la nature et l'adaptation au changement climatique,
 - . en accroissant, pour les constructions nouvelles, les espaces de pleine terre,
 - . en préservant les espaces verts,
- en favorisant l'accès au logement et le parcours résidentiel des habitants, afin que la ville reste populaire,
- en adaptant et en clarifiant le règlement et notamment pour faciliter l'instruction des permis de construire.

° DOSSIER DE LA MODIFICATION DU P.L.U.

Le dossier d'enquête portant sur la modification n° 6 du P.L.U. de Gentilly a été établi avec le concours du bureau d'études « Espaces Ville » de Viroflay.

Il comporte les pièces suivantes:

- arrêtés et délibérations,
- bilan de la concertation préalable,
- avis des Personnes Publiques Associées et avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (M.R.A.e),

dossier modification :

- Rapport de présentation
(exposé des motifs des changements apportés par la modification)
- Documents graphiques
- (plans de zonage de la commune -1/2000°, plans spécifiques : périmètres d'attente et de projet, hauteurs, espaces à protéger),
- Règlement : justification

II – ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

° DÉSIGNATION D'UN COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Ayant visé :

- les arrêtés de l'Établissement Public Territorial du G.O.S.B. établissant le bilan de la concertation préalable à la modification du P.L.U. et prescrivant l'enquête publique concernant cette modification (en dates des 3 02 2022 et 20 07 2023)
- la lettre par laquelle Monsieur le Président de l'Établissement Public Territorial G.O.S.B. a demandé la désignation d'un commissaire-enquêteur, en vue de procéder à l'enquête publique ayant pour objet la modification du Plan Local d'urbanisme de la commune de Gentilly,
- le code de l'environnement,
- le code de l'urbanisme,

Par décision n° E23000056/77 du 26 06 2023, la Présidente du Tribunal administratif de Melun a désigné M.Jacques Dauphin, ingénieur en aménagement, en tant que commissaire-enquêteur, pour procéder à l'enquête mentionnée ci-dessus.

°MODALITÉS DE L'ENQUÊTE

Par arrêté du 20 juillet 2023, Monsieur le Président de l'Établissement Public Territorial du G.O.S.B. a organisé l'enquête. Celle-ci a débuté le 11 septembre pour se terminer le 30 septembre 2023, soit pendant 20 jours consécutifs.

Le dossier de modification du P.L.U., ainsi qu'un registre d'enquête, côté et paraphé par le commissaire-enquêteur, ont été mis à la disposition du public dans les locaux des Services Urbains de la mairie.

Ce dossier était également consultable via le site internet de la mairie.

Par ailleurs, un registre numérique a été ouvert, à la disposition des habitants et de leurs collectifs et associations, pour recevoir leurs observations et avis.

Le dossier de modification du P.L.U. était également consultable via le site internet de la mairie et le registre dématérialisé.

En application de l'arrêté du Président de l'E.P.T., le commissaire-enquêteur s'est tenu à la disposition du public dans ces locaux, les :

- mardi 12 septembre de 14h30 à 18heures,
- lundi 18 septembre de 9 à 12 heures,
- samedi 30 septembre de 9 à 12 heures.

Ces permanences ont été organisées en fonction notamment des jours et heures d'ouverture des services communaux. Une de ces permanences s'est tenue un samedi matin. Les locaux, mis à disposition du commissaire-enquêteur pour recevoir le public, étaient appropriés.

Le commissaire-enquêteur a, par ailleurs, participé à différents échanges avec les représentants de la Ville, et notamment :

- le 6 juillet, avant le début de l'enquête, avec Monsieur Fatah AGGOUNE, Maire-adjoint chargé de l'Aménagement et de l'Urbanisme, les Services de la Ville : Messieurs Philippe EDBAIECH Directeur de l'Aménagement et du développement, Pascal GEHIER, chargé de l'Urbanisme négocié,
- ainsi qu'avec Monsieur Daniel TRICOIRE, commissaire-enquêteur suppléant,
- les jours de permanences avec MM. GEHIER et EDBAIECH,
- le 17 septembre, après la fin de l'enquête, à l'occasion de la remise du procès-verbal,

avec Madame Patricia TORDJMANN Maire, Monsieur F. AGGOUNE Maire-adjoint, et MM. EDBAIECH et GEHIER des Services.

° INFORMATION DU PUBLIC

La publicité légale a été effectuée dans 2 journaux habilités à recevoir ces annonces ;

- *Le Parisien* du 23 08 et du 13 09 2023 ,
- *L'Humanité* du 24 08 et du 14 09 2023.

Des vérifications ont été faites au cours de l'enquête, sur les secteurs :

- la Poste,
- rue Bathilde,
- centre ville.

Ces affichages étaient réalisés selon les formes prescrites. Toutefois, ayant été estimés insuffisants pour la bonne information des habitants, ils ont été complétés en cours d'enquête, notamment sur le secteur de la gare du RER, mais également place du Marché ,avenue Raspail...

Par ailleurs, l'enquête a été annoncée :

- sur le site internet de la mairie,
- sur un panneau lumineux (secteur Poste),
- au tout début de l'enquête, sur le bulletin municipal de septembre.

° VISITE DES LIEUX

J'ai parcouru le territoire communal à plusieurs reprises (et notamment le 6 juillet, avant le début de l'enquête avec MM. GEHIER et TRICOIRE), sur les secteurs suivants :

- Périmètres d'attente de projets globaux et espace ouverts liés, *Ilot PAIX-REIMS, Espace Conservatoire, GABRIEL PERI,*
- Espaces verts (*séquence Bièvre, stationnement planté Église St-Saturnin, Cité-jardin Camus, Victor Hugo, Parc PICASSO...*)
- Quartier du CHAPERON VERT : *Petit Bois et extension.*

Ces visites ont permis de mieux appréhender les différents types :

- d'habitat (pavillonnaire assez dense, immeubles de bureaux, ensembles structurés de logements collectifs),
- d'espaces verts et récréatifs, ainsi que les enjeux liés au souci d'une cohérence urbaine et à la préservation de l'environnement sur ce territoire.

*CLIMAT DE L'ENQUÊTE

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions, sans incident particulier. Les échanges avec le Maire-adjoint, chargé de l'aménagement et de l'urbanisme, et les représentants des Services Urbains, MM. GEHIER et EDBAIECH, ont permis de préciser différents points .

Les documents demandés ont été aimablement communiqués, et les réponses à nos questions apportées.

Les locaux étaient adaptés. Le nombre de permanences (3), les jours proposés, dont l'un le samedi matin, l'affichage complété en cours d'enquête et les documents mis à disposition, ont permis l'information du public.

Un nombre conséquent d'observations a été consigné sur les registres dédiés.

Les habitants et leurs associations ont pu exprimer leurs avis. Dans ces conditions, il n'a pas été jugé utile de prolonger la durée de l'enquête.

III – ANALYSE DU DOSSIER D'ENQUÊTE

° 3-1 CONTEXTE

Amputée au 19^e siècle par l'annexion parisienne d'une partie de ses quartiers extérieurs, puis, plus modestement, après la 1^o guerre mondiale, GENTILLY devint l'une des plus petites communes de France, avec 118 ha.

Grâce à la Bièvre, la ville fut pendant longtemps un centre important des industries du cuir. Aujourd'hui, elles ont disparues au profit d'autres activités (minerais, sidérurgie, laboratoire pharmaceutique, bureaux liés aux services et à l'administration...).

Cisaillée par l'A6 et le RER, le territoire communal est structuré autour de la vallée assez encaissée de la Bièvre, marquant les entités des plateaux et coteaux.

La ville accueille aujourd'hui près de 19 000 habitants, après une forte croissance urbaine. Elle a ainsi gagné près de 3 000 habitants au cours de la dernière décennie.

L'urbanisation montre des formes diverses :

- entités industrielles ou sociales (Fondation VALLEE, sites SANOFI, SCOR...),
- ensembles structurés de logements collectifs,
- immeubles de bureaux, équipements publics (administrations, services sociaux...),
- pavillonnaire dense, tissus mixtes.

La commune est, à plus de 90 %, zonée urbanisée et 1,20 % de son territoire reste réellement naturel. Toutefois, elle conserve près de 8 % de son espace en parcs et jardins dont le maintien semble notamment lié à son relief souvent pentu et à l'organisation de grands ensembles de logements collectifs, ménageant des espaces verts interstitiels.

Au siècle dernier, la Bièvre était devenue inégout, lié à ses anciennes activités de tannerie, et avait été progressivement recouverte. Pourtant sa réouverture, au moins partielle, est envisagée et une séquence de près de 500 mètres a récemment vu le jour, entre Gentilly et Arcueil.

3-2 ORIENTATIONS COMMUNALES

A la porte de Paris, face à une pression immobilière accrue et au changement climatique, à la demande des habitants de plus d'espace de respiration, les élus souhaitent aujourd'hui mieux maîtriser cette évolution, tout en y favorisant l'accès du logement pour tous et leur parcours résidentiel.

La modification du PLU est apparue ainsi nécessaire pour :

- mieux préserver la nature et l'équilibre urbains
- faire une pause urbaine
- le mettre en cohérence avec le projet de PLU intercommunal de l'Établissement Public Territorial
- anticiper les besoins collectifs en termes de services publics.

Afin de mieux maîtriser le développement de la ville, certains secteurs ont été identifiés pour y faire l'objet d'une pause urbaine (Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global, PAPAG) favorisant l'élaboration de projets cohérents avec l'évolution du territoire. Cette mesure participe également au souci de ménager les transitions urbaines, dans les secteurs à vocation de densification importante, jouxtant ceux de moindre densité. Elle s'accompagne d'une gestion des hauteurs.

L'augmentation des surfaces vertes en pleine terre, et la réduction des emprises constructibles sur certains secteurs, devraient favoriser la transition écologique.

Une adaptation du zonage et du règlement devraient en outre améliorer :

- le parcours résidentiel des gentilliens
- l'intégration du commerce sur certains sites.

Dans la perspective d'une **modification du PLU local**, les élus avaient mené, depuis plus d'un an, une large concertation avec les habitants et leurs relais associatifs.

Dans ce cadre ont été mis en place des ateliers, réunion publique, exposition. Les remarques et observations des habitants ont été prises en compte dans le projet de modification.

3-3 LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU

Les principales modifications concernent :

*La préservation de la nature :

- pleine terre et emprise au sol,
- espaces verts, arbres remarquables, alignements,
- abords de la Bièvre.

*La gestion de l'urbanisation :

- Pause urbaine dans certains secteurs,
- Transition urbaine .

*La clarification et l'ajustement du règlement

*PRÉSERVATION DE LA NATURE

Espaces paysagers, arbres remarquables et alignements

Différents espaces verts, situés au cœur d'îlots majeurs, ont été identifiés en fonction de leur intérêt particulier.

Les espaces paysagers ont ainsi été matérialisés sur les plans en fonction de leur vocation récréative ou non, et protégés au niveau communal, dans le cadre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.

Les arbres remarquables, les alignements d'arbres, bénéficient également d'une protection.

Augmentation des surfaces de pleine terre et réduction des emprises au sol

Dans les zones urbaines UA et UB , les emprises au sol consommées, en moyenne, sont de l'ordre de 50 %. L'objet de la modification, en visant une réduction des emprises autorisées, est de maintenir un équilibre entre constructions et jardins, et de lutter contre les îlots de chaleurs en zone de centralité.

L'emprise au sol des nouvelles constructions, jusqu'ici établi à 70 % de l'unité foncière concernée est, de manière générale, réduite à 60 %.

30 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être conservée en pleine terre et 10 % minimum, pondérée via le coefficient de biotope (pour l'accueil des allées , stationnement, terrasses ...).

Une règle similaire est adoptée pour les espaces libres, aires de jeux.

En zone UB (zone mixte et pavillonnaire) les règles spécifiques à la zone UA sont renforcées.

En parallèle est introduite une notion d'espace *perméable* pour permettre l'infiltration des eaux pluviales (« Tout projet devra chercher à traiter les espaces libre restant en espaces imperméables »).

Abords de la Bièvre

Tous les espaces libres des opérations ayant une façade le long de la Bièvre (notamment avenue Raspail) devront se situer « *au maximum* » entre cette façade et la Bièvre. Cette souplesse est prévue en référence à la marge d'inconstructibilité à partir de l'axe de la rivière. Cette marge, qui était de 4 mètres au PLU en vigueur, passe à 6 mètres avec la modification.

*GESTION DES TRANSITIONS URBAINES

Des **règles d'implantations** en limite séparative sont imposées entre zones de densités différentes. Ceci afin d'y améliorer les transitions visuelles (retrait minimum de 8 mètres dans certains cas).

Dans cet esprit les **hauteurs** d'immeubles en zone UA ,situées en limites séparatives avec des secteurs de moindre densité, sont limitées (12 mètres en cas de construction rapproché).

Les hauteurs sont également régulées dans certains quartiers, afin de les mettre en harmonie avec l'existant.

Le plan de secteur est adapté pour tenir compte de ces ajustements.

Des règles assez souple sont également édictées pour réguler les **pent**es de toiture.

Modification ponctuelle de zonage

Sur 3 secteurs les zonages sont modifiés afin d'y réduire les capacités d'extensions urbaines, et de les adapter à leur environnement existant, de maintenir maisons et petits immeubles avec des jardins

ex : passage d'un zonage UA à UB :

-secteur rue Dedouvre

-secteur rue d'Arcueil

Périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)

Dans la perspective de ménager une pause urbaine, 4 de ces périmètres sont mise en place (secteur gare RER, Gabriel Péri, Porte de Gentilly et Jean Jaurès). Ils devront permettre de mieux maîtriser l'urbanisation en gérant, sur une durée limitée à 5 ans, l'élaboration de projet.

Cette servitude est instaurée par l'article 151-41-5 du code de l'urbanisme.

La Ville estime en effet avoir atteint les objectifs démographique assignés par le PLU de 2008 et le Schéma Directeur (SDRIF) de 2013.

Les grands projets d'initiative publique sur Gentilly (ZAC, Lénine, ZAC Porte de Gentilly et Chaperon Vert) ont en effet contribué à un accroissement de population de près de 2000 habitants.

La mise en œuvre des PAPAG vise un ralentissement de la construction avant la finalisation du projet d'urbanisme intercommunal, qui sera porté par l'Établissement Public du Territoire, dans le cadre du PLUi.

Cette pause urbaine devra favoriser l'adaptation des équipements et services nécessités par la forte croissance de la ville au cours de la dernière décade, et de mieux encadrer les projets concernés pour en limiter les nuisances.

Dans le cadre du PAPAG ne seront autorisés que l'adaptation et la rénovation du bâti et les équipements et installations strictement nécessaires à la vie de la zone.

*** CLARIFICATION ET ADAPTATION DU RÈGLEMENT POUR FACILITER L'INSTRUCTION DES PROJETS**

Assouplissent ou ajustement des règles pour certaines catégories de construction

-Les ensembles bâtis incluant des Établissements d'Intérêt Collectif et de Service Public (EICSP) bénéficient d'un assouplissement des règles (notamment d'emprise au sol et de hauteur)

Activité économique artisanale ou d'intérêt collectif

Un bonus en terme de hauteur peut-être accordé si le rez de chaussée est destiné à de telles activités sur au moins 50 % de sa superficie.

Aspect extérieur des constructions

- Les toitures terrasses devront être végétalisées ou, si elles sont accessibles, présenter un aménagement paysager.
- Pour les zones les plus dense , les possibilités de fractionnement d'un linéaire de façade sont définies afin de favoriser des respirations visuelles et paysagères souhaitables dans une des communes les plus dense de France.

Ajustement des règles pour certaines catégories de construction :

- ajustement pour les implantations des nouvelles constructions
- assouplissement pour l'évolution des constructions (activité économique et artisanale...)

Explicitation des différentes règles concernant :

- les accès,
- la hauteur des constructions (modalités de calcul pour un ensemble bâti sur un terrain en pente),
- les alignements d'arbres et leur hauteur,
- Pièces Principales / Secondaires* et *Baies Principales / Secondaires*, un des enjeux étant les vues d'une propriété sur une propriété voisine,

Normes de stationnement :

Adaptation au nombre d'employés.



IV – OBSERVATIONS DU PUBLIC

4 -1 CLIMAT GÉNÉRAL

La participation des habitants est significative (51 interventions dont 34 sur le registre numérique, 13 sur le registre papier et 4 déposées au cours des permanences). Les observations et avis émanent pour l'essentiel des associations, collectifs et comités de quartier.

Toutefois, nombre d'observateurs se sont félicités de la concertation préalable à cette enquête, menée pour l'essentiel en 2022, et jugée de qualité.

Suite à la présentation, en Mairie, du procès-verbal d'enquête le 17 10 2023, la Ville a transmis un mémoire en réponse le 2 11 2023 (ces pièces sont jointes au rapport d'enquête).

La Ville y explique le fonctionnement de la démocratie à Gentilly :

- organisée autour des conseils de quartier dont le rôle est notamment de répondre aux interrogations des habitants et de connaître, le cas échéant leurs propositions,
- rappelle l'importance particulière de la concertation à Gentilly, visant notamment à co-construire la politique de l'habitat, la mise en place d'une étude stratégique pour préciser les orientations communales à soutenir dans le cadre de l'élaboration du P.L.U.i.

La Ville rappelle également les mesures de publicité prises pour cette enquête et considère que la participation globale du public a été plutôt importante, par rapport à d'autres concertations similaires précédentes.

Pour ma part, j'avais constaté que l'affichage avait bien été réalisé selon les formes légales, mais relativement peu apparent sur la ville car , le plus souvent effectué à l'intérieur des édifices publics. J'ai approuvé l'affichage complémentaire réalisé en cours d'enquête. Par ailleurs, le calendrier de celle-ci n'avait pas permis une information dans le bulletin « Vivre à Gentilly » avant le début d'enquête.

Je salue ici le processus démocratique de concertation, mis en place par la Ville, sur le temps long, en préparation à la modification du P.L.U. et à celle du P.L.U.i.

Les intervenants ont montré une sensibilisation forte à leur environnement, au réchauffement climatique et à la pollution de l'air, dans une ville urbanisée à près de 95 %

Les principaux thèmes évoqués concernent :

° la préservation de la nature et des arbres (espaces verts, et leur insertion dans des îlots urbains, pleine terre...)

° l'aménagement de la Bièvre et de ses abords,

° l'évolution du règlement (transition et pause urbaine, hauteurs, stationnement...)

et aussi la préservation du patrimoine bâti, les liaisons douces, l'évolution de certains secteurs gagnés par les bureaux et immeubles de grande hauteur, les îlots fermés des anciens grands sites économiques...

4 -2 LES ESPACES VERTS, LES ARBRES ET LA BIÈVRE

De nombreux intervenants relèvent l'absence de repérage d'espaces verts particulièrement significatifs (ainsi l'extension du PETIT BOIS sur le quartier du Chaperon Vert, mais aussi la friche PAROY rue Gabriel Péri, le jardin partagé du secteur du Centre-Ville ...).

Ils comprennent mal que des espaces verts sensibles, localisés dans les zones UE (*zone à vocation économique*) des anciens grands sites économiques ou dans les zones d'études d'aménagement (O.A.P.), soient exclus du champ de cet inventaire.

Ils s'interrogent par ailleurs sur les critères ayant présidé à ce classement et demandent une clarification de la distinction entre :

-espaces paysagers à protéger,

-espaces paysagers récréatifs à protéger.

De manière récurrente, ces intervenants relèvent la montée de la pollution et l'émergence d'îlots de chaleur parallèlement à la densification de la ville, cisailée par le RER, cernée par le périphérique, les autoroutes A6 a et b. Ils rappellent que la Région Île de France préconise 10 m² d'espaces verts/habitant et estiment qu'il est ici de moins de 6 m² .

Cf planche photo 1 : espaces ouverts

Concernant les critères de sélection des espaces à protéger, la Ville précise avoir souhaité ne pas retenir de protections « figeantes » sur certains sites où des projets sont déjà engagés, ou parce qu'une protection totale des espaces verts empêcherait une programmation équilibrée (Îlot Paix-Reims...).

Par ailleurs, concernant l'insuffisance d'espaces verts reprochée, la Ville répond que beaucoup de parcs à l'extérieur de Gentilly, se trouvent à distance raisonnable des logements (parc Montsouris, Cité universitaire...) et que la municipalité a œuvré pour faciliter leur accès.

* Le Collectif « LE CRI DE LA GRUE »

Ce collectif citoyen réunit associations du Plateau et habitants.

Tout en se félicitant des nouvelles mesures proposées dans le cadre de la modification du P.L.U. , il observe des manques importants, et notamment sur le repérage des sites à protéger dans l'attente du P.L.U.i. (*Plan Local d'Urbanisme intercommunal*).

Patrimoine végétal à protéger

Les remarques émises par ce collectif, concernant la friche PAROY rue Gabriel Péri, l'Îlot PAIX-REIMS à proximité de la gare sud du RER, et le jardin proche du Petit BOIS à l'est du quartier du Chaperon Vert, seront développées ultérieurement.

Les cours en friche des établissements d'enseignement, et en particulier celles de l'ancien collège PIERRE CURIE devront être valorisées.

Le collectif estime que le règlement des zones UE (à vocation économique) incite à une spéculation immobilière vers des bureaux. Ainsi, le site de la FONDATION VALLEE risque une densification importante. Une pause urbaine serait souhaitable, notamment pour préserver les espaces ouverts, dans l'attente du P.L.U.i .

Dans le même esprit, l'ancien site AIR LIQUIDE justifierait un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG), car il comporte des arbres remarquables à protéger.

Pleine terre

Le collectif approuve les mesures proposées pour accroître les surfaces végétales de pleine terre. Il souhaiterait toutefois parallèlement :

- la mise en œuvre d'un PLAN ARBRES à l'échelle communale,
- que sur l'emprise non constructible en zone UA1, UA2 (*zone de centralité et zone mixte à vocation de densification*) et UE, les espaces verts plantés et comptabilisés avec l'application du coefficient de biotope, soient refusés au profit d'espaces verts de pleine terre.

*L'ÎLOT PAIX-REIMS

Largement en friche urbaine depuis des années, et aujourd'hui sous maîtrise de la Ville, le Cri de la Grue estime que doit y être préservé un îlot naturel conséquent dans ce quartier carencé.. Il doit également pouvoir accueillir des équipements associatifs.

Cerné par les rues de la Paix, de Reims et Raymond Lefebvre, il s'étend sur près de 5 100 m². Cet îlot est largement occupé par des friches urbaines et des espaces verts. L'« Îlot vert » proprement dit, couvre près de 2200 m² et bénéficie d'un classement communal « espace paysager récréatif et fait l'objet sur 420 m² d'un « Emplacement Réservé » affecté par la Ville à la création d'espace vert.

Cf planche photo 2

Mme V. CLERC rappelle la qualité morphologique de l'îlot vert et sa position, en frange du plateau, à proximité de la gare du RER, mais aussi du périphérique.

Pour elle comme pour M. DRUSCH, il a vocation à être classé en N (pour en assurer la pérennité) et même étendu, car c'est un refuge pour la biodiversité et un îlot de fraîcheur. Il y a été constaté un enrichissement écologique (oiseaux, papillons et libellules).

Mme GUILLEMAIN rappelle que cet îlot est propriété communale et qu'à la différence des cités populaires de la ville, le plateau MAZAGRAN ne dispose pas d'un vrai pôle de fraîcheur, pourtant nécessaire aux habitants comme aux travailleurs venant du RER et descendant vers le centre. Cette intervenante souhaite un vrai espace vert de pleine terre avec des arbres de haute tige. Cet îlot vert pourrait accueillir une maison des associations, dans les bâtiments existants, et éventuellement un café social près de la gare.

Si le bas de la rue de Reims pourrait accueillir des logements, Mme Guillemain conteste le projet porté par l'établissement public du territoire et la Ville : construire sur le haut de cette rue une résidence étudiante. Cette dernière souffrirait des nuisances sonores liées à la proximité du RER.

M. J. LORAT demande également le classement de l'îlot vert en N, espace apprécié des enfants et des familles.

Mme V. CLERC refuse des constructions supplémentaires sur l'îlot, et surtout la possibilité de hauteurs accrues. Elle apprécierait l'extension de cet espace vert et sa valorisation autour de nouveaux arbres.

M. G. SOUBRILLARD estime que l'îlot PAIX-REIMS devrait permettre de nouvelles constructions sur le dixième de sa surface (près de 500 m²), d'intérêt public (maison des associations...).

Les associations GENTIL'ÎLOT VERT, MIEUX VIVRE A GENTILLY, M. J. LORAT, Mme A. SAMBAIN estiment que depuis une cinquantaine d'années, l'îlot PAIX-REIMS a été géré comme une réserve foncière et comporte des ruines et des bâtiments en péril. Ils refusent le maintien par la commune de ce secteur en « zone de projet ». L'ensemble de la zone pourrait être classé en Ne.

Mme Sambain rappelle que la population y a récemment refusé un projet inadapté et démesuré et souhaiterait la réhabilitation de constructions existantes pour l'accueil d'équipements publics.

Ils en refusent le bétonnage car cet îlot est un élément de la trame verte, dont le maintien apparaît cohérent avec la loi Climat et Résilience (qui prône le ZAN, zéro artificialisation nette).

L'espace vert pourrait accueillir des activités sportives, de loisirs ainsi que des promenades et aménagements favorisant une zone de respiration.

M. LORAT estime que cette orientation est la seule capable, grâce à des projets utiles, de protéger cet espace de la promotion immobilière.

M. DUCOS, président de l'AGIV rappelle que la Ville est propriétaire de l'ensemble de cet îlot et qu'elle souhaite y garder l'espace vert en « espace paysager récréatif à protéger». Il demande que l'ensemble de l'îlot PAIX-REIMS soit, au minimum, reclassé en UB2 (au lieu de UA2p zone à dominante pavillonnaire), la partie « îlot vert » étant classée en N (zone naturelle) de préférence à UB2

Il rappelle que les élus veulent construire 50 % de l'ensemble du secteur.

L'association refuse, autour de l'îlot vert, la création de grands immeubles qui l'écraseraient et l'ombreraient. Elle préconise une construction limitée sur cette zone à 10 ou 20 % de sa surface.

L'OCBO (Observatoire citoyen de la continuité écologique), susceptible d'être intégré à l'Îlot Vert, y défend un projet de prairie pédagogique.

La protection de l'îlot Vert apparaît d'autant plus justifiée que cet espace avait été identifié par le P.L.U. de 2008 comme un élément de la trame verte et qualifié par la Région comme un des maillons d'une continuité écologique régionale.

Mme V. SANSON estime que l'îlot vert pourrait être étendu, en y intégrant les friches. Il serait ainsi à l'échelle souhaitable pour les habitants du plateau MAZAGRAN (4000 ha) et d'une partie d'Arcueil .

Mmes REGNART, LAMART et KRIEFF demandent également le classement en N de l'îlot vert, afin de garantir la préservation de l'essentiel de cet espace en pleine terre.

La Ville rappelle que l'îlot Paix-Reims est devenu, au cours des 70 dernières années, et peu à peu, une réserve foncière communale, au fil des acquisitions. Régie en 2008 par une orientation d'aménagement, et celle-ci ne correspondant plus aux besoins actuels, cet espace a été placé en périmètre de PAPAG permettant l'élaboration d'un nouveau projet, à une échelle qui pourra être élargie.

Dans son « mémoire en réponse », la Ville indique : « la modification comprend une surface minimum d'espaces verts à protéger ou à créer (sur l'Îlot Paix-Reims) de plus de 2700 m2». Le reste (de l'ordre de 47 % de la surface de l'ensemble), pouvant recevoir des constructions ou équipements. Un classement en N de l'Îlot Vert pourra être étudié dans le cadre du P.L.U.i.

* L'EXTENSION DU JARDIN DU PETIT BOIS

Cet espace de 900 m², cadastré A 78, appartenant à la Ville, est situé à l'ouest du quartier du Chaperon Vert. Il est en terre végétale et pelouse et complanté de plus d'une dizaine d'arbres de plus de 2 ans, susceptibles d'avoir prochainement des houppiers ombrageux.

Il est bordé par des immeubles, dont certains de 8 étages, sur ses flancs ouest et sud , et jouxte l'espace vert public du PETIT BOIS à usage sportif.

Cf planche photo 3

Le PETIT BOIS est zoné Uzb (ex zone de projet de la ZAC LENINE) et bénéficie d'une trame communale « Espace paysager à protéger », au sens de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.

Son extension (pelouse arborée) est classée Uzb* (ex zone de projet hors ZAC LENINE) et n'est pas protégée.

Différents collectifs et associations demandent que « l'extension » soit également, et particulièrement protégée par un classement N au PLU modifié, afin d'éviter toute minéralisation de cet espace. L'association du Cri de la Grue demande sa préservation pour y établir, en complément du « Petit Bois » un véritable îlot naturel.

Ces collectifs, regroupant les riverains des immeubles attenants, sont :

-à l'ouest « le COLLECTIF DU PETIT BOIS » (Mme S.PITT) ,

-au sud « l'OPEN RESIDENCE » rue des Aqueducs (M. REGNAULT),

ainsi que le collectif le « CRI DE LA GRUE » (C. CHELLY, G. PINOT, F. BECEL).

D'autres habitants se sont joint à ce mouvement (Mmes V. SANSON, V. DEBOURDIEU, M. C. BOYER...)

Ces intervenants rappellent la situation de ce quartier et de la ville quasiment urbanisée, souffrant d'une certaine pollution de l'air et cernée par des infrastructures (A6, périphérique), et localement par un complexe d'entreprises sur sa partie nord, dont la mise en service s'accompagnera de celle d'un axe de circulation Est-Ouest et d'une forte augmentation du trafic.

Ces habitants et leurs regroupements s'inquiètent d'un projet municipal concernant l'implantation de jeux de ballon sur un espace partiellement artificialisé, précédemment qualifié de « City-stade ». Ils font les remarques suivantes :

-un espace vert au repos n'est pas assimilable à un espace vert avec équipement et passage intensif,

-des équipements, tels que celui proposé, existent déjà, notamment sur le Chaperon vert, et à proximité (gymnase équipé, city-stade d'Arcueil, stade Charletty, Cité Internationale...)

Un espace ouvert (aujourd'hui asphalté) existe également, en fin de rue Lénine.

Les riverains de l'extension du Petit Bois refusent des jeux de ballon sous leurs fenêtres et à toute heure, compte-tenu des nuisances sonores inéluctables.

°L'implantation d'un City-stade sur le terrain de l'extension avait certes reçu un avis favorable des habitants, mais c'était une dizaine d'années auparavant, et la population a changé. Ce projet apparaît aujourd'hui à contre-courant du mouvement engagé pour la transition écologique et du réchauffement climatique.

°L'intérêt de conserver un espace de pleine terre, perméable, est une opportunité pour ce secteur qui en est carencé et pourrait contribuer à y purifier l'air et à y créer un îlot de fraîcheur dont l'efficacité se renforcera avec la pousse des arbres.. Des riverains nous ont transmis des photos de leurs rideaux de fenêtre salis par la pollution.

° H. et P. FERRY demandent des espaces verts et des arbres pour purifier et rafraîchir l'air.

Les intervenants rappellent que le quartier du Chaperon Vert , extérieur au cœur de ville, est moins protégé que d'autres en terme de nature, et demandent la sanctuarisation de cet espace.

°Le jardin de l'extension du Petit Bois pourrait devenir un espace de convivialité, d'accueil pour les jeunes enfants et leurs familles en liaison avec les associations, écoles... M. REGNAULT y relève déjà déjà un enrichissement de la biodiversité (apparition de hérisson).

La Ville rappelle qu'anciennement ce secteur était classé en zone économique, et qu'elle a accompagné l'Établissement Public territorial pour une mutation en faveur du logement, ce qui permettra d'y accroître la surface des espaces verts.

La Ville reconnaît que le projet initialement envisagé, avec le concours des habitants (un city-stade avait été évoqué), n'est plus adapté aujourd'hui. Pour autant, les nouveaux habitants ne sauraient préempter la décision de l'usage d'un site qui doit répondre aux besoins de tout un quartier.

La Ville y prévoit l'aménagement d'une partie de ce terrain (environ 15%) pour des jeux de ballons, et considère, par ailleurs que ce terrain est trop petit pour être classé en N.

Remarque du c.e. : tout en partageant sur le principe l'avis de la Ville, j'émettrai une réserve sur ses modalités d'application.

***AUTRES ESPACES VERTS**

SQUARE GALLOIS et FRICHE PAROY

Pour différents intervenants et associations, le square Gallois est le 3° espace vert à protéger sur Gentilly.

Trop restreint, il devrait être étendu sur la friche PAROY (rue Gabriel Péri), l'ensemble ayant vocation à être zoné N et devant constituer un poumon vert pour le quartier.

La Ville rappelle que le terrain Gallois, devenu une friche urbaine, a été acquis, à des coûts très importants par le bailleur social Opaly/Valdevy, dans le cadre de ses missions. Il ne saurait le céder gratuitement à la commune pour l'aménagement d'un espace vert.

Remarque du commissaire-enquêteur : ce propos réaliste, me paraît renforcer l'intérêt de préserver et valoriser des ensembles de pleine terre, lorsque l'opportunité et la faisabilité d'une opération se présente sur Gentilly.

JARDIN PARTAGE

(Avenue Raspail- Association GENTIL JARDIN, Mmes S. LAMART, C. RIGNARD)

Ce jardin, bien que situé hors du champ immédiat de l'enquête, puisqu'il concerne une Orientation d'Aménagement (OAP), mériterait pourtant d'être répertorié et classé inconstructible.

C'est un espace de verdure, poumon vert pour le centre-ville, et qui favorise les liens inter-générationnels, raciaux et culturels.

L'inquiétude de l'association pour son devenir est renforcée par le projet d'y découvrir la Bièvre. Ceci risquerait alors d'entraîner la destruction de ce jardin et d'y apporter une pollution supplémentaire.

La Ville rappelle qu'il s'agit d'un terrain communal situé dans une zone de projet, dont la destination sera précisée dans le cadre du P.L.U.i .Bien qu'approuvant la gestion de cet espace par l'association (jardinage et agroécologie), elle ne souhaite pas en figer aujourd'hui la destination.

RIVES DE L'A6a AU NORD DU PLATEAU MAZAGRAN

(Mme S. GUILLEMAIN)

Cet espace devrait être protégé, et non pas classé en U, ce qui laisse craindre de nouveaux bureaux.

Dans le même esprit, M. BALLAIS demande une bande verte protégée le long de l'A6b où les arbres pourraient jouer le rôle d'écran phonique.

La Ville rappelle que ces espaces sont dédiés aux infrastructures routières, et qu'elle ne peut interférer dans leur gestion.

ESPACE PLANTE sur le PARKING DE L'ÉGLISE SAINT- SATURNIN

le stationnement devrait y être réversible au profit d'un espace vert.

La Ville indique que ce sujet pourra être abordé dans le cadre de l'élaboration du P.L.U.i.

***PARCOURS DE LA BIÈVRE** Cf planche photo 4

Mme A. SAMBAIN rappelle l'ouverture récente de la Bièvre dans le Parc du Coteau : celle-ci a motivé une étude de la Métropole du Grand Paris, pour réaliser une nouvelle séquence sur le Parc PICASSO.

Cette réouverture, qui aurait vocation à devenir l'amorce d'une promenade d'environ 1000m, devrait être analysée dans sa globalité avant même d'afficher des mesures administratives d'élargissement, pas toujours respectées et « mangeuses » d'espace.

L'AGIV demande, elle, un élargissement d'au moins 8 m (à compter depuis l'axe de la rivière) pour y établir un cheminement piéton/vélo. (M. DUCOS envisagerait même 12 m).
Remarque du c.e. : le PLU de 2008 avait fixé pour cette bande inconstructible, une largeur de 4 m. La modification propose 6 m.

L'AGIV demande également un gabarit de pente pour les nouvelles constructions autour de la Bièvre, ainsi que des prescriptions pour le traitement des façades.

La Ville estime que la modification, en portant la bande inconstructible à 6 m de part et d'autre de l'axe de la rivière, créerait, sur les linéaires où la Bièvre restera enterrée, une plateforme large de 12 m, suffisante pour y aménager des liaisons douces.

Remarque du c.e. : la question de l'agrandissement de cette marge d'inconstructibilité (de 6 à 8 m) me paraît se poser pour les séquences de la Bièvre qui seront découvertes (cf. Avis, conclusions).

Association des riverains du Moulin de la Roche

La modification du PLU préconise que les espaces libres à vocation d'espaces verts (UA1 art. 6-7) se situent au maximum contre cette rivière canalisée, les constructions étant à l'arrière. L'association estime que cette règle amènera à diminuer la surface des espaces verts côté Bièvre, dans la mesure où le Programme d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du P.L.U. prévoit un cheminement le long de la Bièvre.

Cette nouvelle règle privilégiera les promoteurs au dépens des espaces verts (le projet VALDEVY est évoqué).

Afin de protéger le cheminement de la Bièvre, M. TRUFFAUT demande que l'application du gabarit d'îlot prévu par le P.L.U. actuel soit maintenu (art.10-7). Pourquoi la zone UA2 se trouve-t-elle la seule concernée par cette nouvelle rédaction ?

Le gabarit à respecter pour les constructions aux abords de la Bièvre est maintenu par la modification du P.L.U.

Concernant l'article UA1-8. 5, il conviendrait de conserver la discontinuité de façade imposée par le PLU actuel, afin d'éviter des projets massifs.

Le secteur du 14-20 rue du Moulin de la Roche est concerné par un projet à moyen terme de réouverture de la Bièvre. A cet égard, l'association rappelle que le Syndicat Mixte du Bassin Versant de la Bièvre recommande une marge minimale de recul par rapport à l'axe de la rivière de 10 m .

***LES ARBRES**

L'association LA FABRIQUE GENTILLEENNE souligne l'importance des arbres dans la protection de la nature et estime leur inventaire actuel incomplet.

M. BALLAIS considère qu'une étude paysagère serait utile pour identifier et protéger les arbres isolés, et notamment privés.

L'association MIEUX VIVRE A GENTILLY (M. SOUBRILLARD) demande que les espèces les plus adaptées soient choisies dans le cadre du « Plan Arbres » annoncé, et notamment pour les plantations d'alignement. Pourquoi ne pas adopter une « Charte de l'Arbre » comme la Ville d'Arcueil ?

Le Conseil de Quartier du PLATEAU s'est également mobilisé pour dénoncer la taille sauvage des arbres et salue l'implication de spécialistes et d'élus.

Mme V. SANSON demande le classement des arbres remarquables du site AIR LIQUIDE.

Mme GUILLEMAIN propose des plantations d'alignement en retrait sur :

-l'Avenue Raspail, pour donner une respiration à une séquence urbaine proche de la Bièvre,

-l'Avenue Paul Vaillant Couturier, pour éviter des constructions au ras du domaine public.

Elle souhaiterait de nouveaux alignements à l'approche de la future gare M14.

Concernant les arbres d'alignement en bordure de l'Aqueduc, Mme B. OUTREY estime qu'outre les arbres plantés par l'aménageur de la ZAC LÉNINE, il conviendrait d'identifier et de protéger les arbres remarquables qui existaient déjà (cf.photos).

Le ratio d'un arbre pour 12 m² de pleine terre, paraît un minimum pour certains, et d'autre part, les rives de la Bièvre devraient être plantées, en respectant une inconstructibilité de 8 m minimum à l'axe de la rivière.

La Ville souhaite mener un inventaire des arbres à intégrer dans le P.L.U.i. et se montre favorable à certaines mesures compatibles avec la modification du P.L.U. telles la prolongation d'un alignement d'arbres ...)

4- 3 ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT

*PLEINE TERRE-COEFFICIENT DE BIOTOPE

Comme de nombreux intervenants, M. G.ALLAIS approuve les mesures proposées lors des constructions nouvelles :

- Augmentation des espaces de pleine terre,
- diminution des emprises au sol.

Mais il craint que la proportion de pleine terre prescrite par la modification, restant inférieure à celle prescrite à Paris, n'encourage à Gentilly la spéculation immobilière.

Pour cet intervenant, les explications sur ces nouvelles règles et sur les coefficients de biotope (parfois peu compréhensibles pour Mme BALLAIS) demandent à être clarifiées : il convient de montrer ce que cela apporte et que cela n'incite pas à des regroupements de parcelles, notamment dans les zones UB (1 et 2) zones *mixte de transition et zone pavillonnaire*, ce qui permettrait l'arrivée d'immeubles en tissu pavillonnaire.

Le coefficient de biotope permet de gérer, sur des opérations importantes, une forme de compensation à la création d'espaces de pleine terre, pour des aménagements nécessaires sur des espaces libres (allées, stationnement...). La Ville indique qu'elle corrigera certaines erreurs dans les calculs de coefficients revus à la baisse.

*TRANSITIONS URBAINES cf planche photos 5

Le CRI DE LA GRUE approuve la modification du zonage sur 3 sites de la commune, passant de UA2 à UB1, ce qui évitera au tissu pavillonnaire d'être écrasé par des immeubles de grande hauteur.

Ce collectif souhaite voir appliquée la même procédure à 3 autres sites sur les franges du Plateau MAZAGRAN :

- rue Pierre Marcel,
- rues Blanqui et Benoît Malon,
- rue d'Arcueil.

Mme GUILLEMAIN souhaite voir précisées les modalités des transitions entre les zones UA et UB , et propose également de mettre en UB1 les franges urbaines (rues Lecoq et Raymond Lefevbre).

M. G. ALLAIS approuve le principe d'une transition entre les immeubles hauts et les zones pavillonnaires, mais il estime que les modalités d'application sont insuffisamment expliquées et souhaite des exemples concrets.

La Ville s'efforcera d'améliorer la traduction graphique de ces règles, pour en améliorer la compréhension. Elle ne souhaite pas accroître les secteurs concernés par des modifications ponctuelles, pour ne pas remettre en cause l'ensemble du zonage. C'est au niveau du P.L.U.i que pourront être envisagées de telles modifications.

PERIMETRE D'ATTENTE ET DE PROJET D'AMÉNAGEMENT GLOBAL (P.A.P.A.G)

L'orientation de la Ville vers une pause urbaine est appréciée par les associations et les habitants. Ces périmètres sont estimés très utiles pour établir des projets cohérents et planifier la densification, notamment sur les secteurs Paul-Vaillant-Couturier et également Gabriel Péri où les terrains de l'ancien collège Pierre Curie permettraient des constructions de logements à des prix abordables, à proximité de la gare M14.

Toutefois, les objectifs de densification devraient être mieux expliqués. Pour M. SOUBRILLARD, la volonté de pause urbaine de la Ville n'est pas claire et il regrette le manque de projet d'ensemble au profit d'opérations au coup par coup.

La Ville précise que les objectifs détaillés des PAPAG découleront de l'étude stratégique en cours et de la concertation menée dans le cadre de l'élaboration du P.L.U.i.

*HAUTEURS

L'association MIEUX VIVRE A GENTILLY (M. J. LORAT) propose d'assouplir la règle concernant la hauteur des pavillons (art.10, 1 et 2) en autorisant une certaine surélévation permettant aux propriétaires de s'agrandir en respectant la pleine terre, ce qui éviterait que ces zones pavillonnaires deviennent la proie des promoteurs.

Mme C. KRIEFF souhaite que, d'une manière générale, Gentilly ne construise pas d'immeubles de grande hauteur.

La Ville ne serait pas défavorable à un assouplissement de ces hauteurs, à condition que cette mesure soit encadrée et ne favorise pas des opérations de « promotion immobilière ».

*ZONAGE UE

M. G. SOUBRILLARD préconise la suppression des zones UE au profit du zonage UA ou UB, afin d'obtenir une affectation plus souple de ces espaces.

La Ville rappelle qu'elle ne peut modifier, dans le cadre de la modification, le zonage des zones économiques inscrites au P.A.D.D. du P.L.U. Une évolution de ces zones, vers plus de mixité, pourra être envisagée, dans le cadre de l'élaboration du P.L.U.i, sous réserve d'y éviter le tout logement.

%

*BAIES

M. S. CAMIER demande que soit précisée la liste des éléments qui ne constituent pas des baies, mais qui pourraient être construits en mitoyenneté et avoir vue sur la parcelle voisine (balcons, loggias) et que l'accès lui même à ces éléments, ne pourra pas permettre d'y avoir une vue quelconque .

Mme BALLAIS demande « qu'appelle-t-on parties de construction ? » et pourquoi remplacer « baies » par « pièces ». M. TRUFFAUT souhaite voir maintenue la terminologie actuelle (baies principales plutôt que pièces principales).

La Ville souligne que , dans le P.L.U. actuel, les loggias, balcons... ne sont pas comptabilisés comme des vues, puisque ce ne sont pas des pièces. Des définitions communes seront traitées globalement, dans le cadre de l'élaboration du P.L.U.i.

Par ailleurs, la référence aux pièces principales et secondaires n'est plus contrôlable aujourd'hui par les services instructeurs.

V – AUTRES THÈMES

***PATRIMOINE BÂTI**

Plusieurs intervenants, dont M. LEORAT, souhaitent la prise en compte du patrimoine bâti remarquable, et notamment :

- l'ancien collège PIERRE CURIE dans le secteur GABRIEL PÉRI , où certains bâtiments pourraient être réhabilités et affectés à d'autres usages d'intérêt public,
- le BÂTIMENT DES ARTISANS, à proximité du PETIT BOIS dans le quartier du Chaperon Vert,
- un linéaire de façades rue du Président Wilson , au niveau de l'ex site SFR,
- certaines maisons particulières à inventorier.

Par ailleurs, différentes esplanades asphaltées pourraient faire l'objet d'un aménagement, introduisant notamment de la nature (Centre culturel, gymnase Carmen Leroux, IPSOS...).

La Ville indique que la protection du patrimoine bâti sera prise en compte dans le cadre de l'élaboration du P.L.U.i sur la base du repérage effectué par le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement du Val-de-Marne (CAUE).

***STATIONNEMENT**

Dans la perspective de la nouvelle gare de la ligne M14, le collectif CRI DE LA GRUE estime que le plan de zonage du stationnement, édicté par le P.L.U., est caduque. Il propose de ne plus créer de stationnement pour les bureaux. Ceux demandés, notamment pour les bureaux et activités, lui paraissent surdimensionnés, atteignant en moyenne 25 % de la

surface construite : il paraît nécessaire d'inciter les usagers au report vers le transport en commun et le vélo.

La Ville approuve la volonté de rééquilibrer la voirie au profit des « modes doux » de déplacement, et prendra en compte, pour la modification du P.L.U., les remarques d'Île-de-France Mobilités. La Ville souhaite toutefois ne pas trop réduire le stationnement lorsque cela pourrait être préjudiciable aux activités tertiaires.

***LIAISONS DOUCES**

La ville de Gentilly étant relativement petite, et ses pôles urbains assez proches, M. DUCOS et d'autres intervenants plaident pour une meilleure « marchabilité » de la ville, avec la création ou la valorisation de liaisons douces (vélos, piétons), et notamment sur les secteurs suivants :

- trottoirs plantés,
- le long du parcours de la Bièvre,
- en relation avec l'extérieur (Paris...).

***ÉDIFICATION D'UN LIEU CULTUREL ET CULTUEL**

L'UNION DES MUSULMANS DE GENTILLY, présidée par M. K. BENAÏSSI, collabore avec la Ville pour trouver un site pour cette construction . Une parcelle, appartenant à la commune, dans le P.APAG. « Gare du RER » (rue Raymond Losserand) pourrait y être affectée.

Dans cette hypothèse, et pour raccourcir les délais d'autorisation de construire, l'Union des Musulmans souhaite que cette parcelle soit sortie du P.A.P.A.G.

La Ville est favorable à cette modalité si cette affectation est confirmée.

VI- AVIS DES PERSONNES PUBLICS ASSOCIÉES

***DRIEAT** (Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France- UD94)

La DRIEAT rappelle que le SDRIF en vigueur fixe pour la commune des objectifs de densification à l'échelle 2030 et qu'une hausse d'au moins 15 % de celle-ci est attendu sur certains secteurs et notamment à proximité d'une gare.

Le PADD du PLU estime que pour lutter contre la baisse démographique, il convient de maintenir Gentilly à près de 18 000 habitants. Par ailleurs la DRIEAT estime que les justifications apportées à la modification ne permettent pas de savoir si les objectifs de densification évoqués ci-dessus pourront être atteints.

En conséquence ce PLU pourrait être annulé si la commune ne justifie pas la compatibilité de la modification avec les objectifs du SDRIF.

Par ailleurs, les plans de zonages devraient préciser les effets des contraintes du PAPAG.

*UDAP (Unité départementale de l'architecture et du patrimoine) 94

Concernant les espaces de pleine terre, le service estime que :

- Le rayon de protection proposé autour des arbres remarquables (3 mètres) est insuffisant et doit être au moins équivalent au diamètre de son houppier.
- Les coefficients de Biotope doit être réduit pour obtenir une meilleure préservation de la pleine terre
- Un recul d'inconstructibilité de 6 mètres par rapport à l'axe de la Bièvre est insuffisant pour obtenir un verdissement et une biodiversité significatifs

Règlement

Le service propose :

- Une meilleure définition de la taille d'arbre
- Des précisions à la rédaction de l'article U-11 :
« Aspect extérieur des constructions »

Concernant le remplacement de la notion de pièces(Principales et Secondaires) par baies , le Service estime que c'est la nature de la pièce qui importe pour les règles de reculs en cas de vis à vis.

*ÎLE DE FRANCE-MOBILITÉS

L'organisme estime que le projet de PLU modifiées n'est pas parfaitement compatible avec les recommandation du plan des Mobilités en île de France pour le stationnement :

- Automobile pour les logements neufs,
- Vélos dans les équipements publics

*DÉPARTEMENT DU VAL DE MARNE

Le département approuve :

- Les mesures encourageant la gestion des eaux pluviales à la parcelle,
- La prise en compte de l'espace perméable,
- La création d'îlots de fraîcheur.

Il préconise :

- La protection des espaces verts attenant à la Bièvre, éléments éventuels d'une trame verte,
- Une protection élargie des arbres remarquables liée à la taille de leur houppier,
- La protection des emplacements des arbres concernés par un renouvellement

Le département souhaite voir préciser :

- les normes de stationnement des cycles,
- celui des voitures et rappelle que la desserte, à moins de 500m d'un transport collectif guidé ou en site propre, doit nécessiter un abaissement du nombre d'aires de stationnement exigible par logement.

*CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DU VAL DE MARNE

La chambre consulaire souhaite que soit prévues des mesures facilitant les conditions de stationnement nécessaire au bon fonctionnement des commerces.



Le commissaire-enquêteur

Jacques Dauphin

