

Plan Local d'Urbanisme de Gentilly :
un PLU démocratique, utile
socialement et écologiquement

**Evaluation des résultats d'application du plan
2007-2021**

**Restitution aux Conseils de Quartiers
20 Juillet 2021**

PLU DE GENTILLY / UN PADD TRANSVERSAL, 3 GRANDS OBJECTIFS

1. Gentilly, une ville populaire aux portes de Paris

- La possibilité pour tous d'habiter à Gentilly
- Le droit à la ville pour tous
- Une cité respectueuse de chacun de ses membres
- Une croissance équilibrée et maîtrisée

2. Gentilly, une ville dynamique au carrefour de multiples coopérations

- Conforter le développement économique pour soutenir le projet social
- Gentilly, à l'articulation de grands pôles de développement
- Un tissu économique divers
- Développer l'emploi à Gentilly et pour les Gentilléens
- Revitaliser le commerce
- « Habitants » et « travailleurs » dans la ville : des besoins multiples

3. Gentilly, une ville solidaire, ouverte aux échanges et à l'innovation

- Gentilly à la croisée des chemins
- Réparer les fractures et donner place à un nouvel espace public
- Une ville accueillante et accessible à tous
- Un patrimoine vivant et un creuset d'innovation

PLU DE GENTILLY / UN BILAN MULTITHEMATIQUE

1.	Habitat.....	4
2.	Besoins sociaux.....	6
3.	Logements.....	7
4.	Démographie / Equilibre et maîtrise de la croissance.....	8
5.	Economie / Entreprises / Commerces.....	11
6.	Jeunesse / Vie citoyenne et associative.....	12
7.	Planification et grands projets.....	13
8.	Espace public.....	14
9.	Mobilités.....	15
10.	Nature en ville.....	16
11.	Qualité urbaine, architecturale et environnementale.....	20
	Conclusions / Orientations.....	21

Objectifs PLU et évaluation

Principaux résultats de l'application du PLU

1-HABITAT

➤ Poursuivre la diversification de l'habitat	✓
➤ Améliorer les parcours résidentiels	✓
➤ Maintenir un habitat pavillonnaire	=
➤ Accompagner / encadrer le renouvellement de l'habitat privé	✓
➤ Favoriser l'accueil de salariés	✓
➤ Favoriser l'accueil de jeunes et étudiants	✓

- ↗ 11% du parc de logements (9.337 logts en 2017)
- ↘ du taux de logements vacants (de 6,8% à 5,9%)
- ↘ de la part du patrimoine individuel de 3 points (de 12% à 9%)
- Parcours résidentiel dynamique : 54% des ménages ont emménagé depuis moins de 10 ans
- Taille des ménages : 2,1 pers/ménage (baisse lente constante)
- La part des personnes seules s'accroît (42,9% en 2017)
- Répartition par CSP : ↗ cadres, professions intermédiaires, employés ; ↘ sensible retraités et ouvriers
- Meilleure adaptation de l'offre nouvelle : 62% de T1 & T2 (42% du stock) + grands logements en parc social pour desserrement
- Légère progression du nombre de salariés
- Baisse de 6% de la proportion d'élèves et étudiants

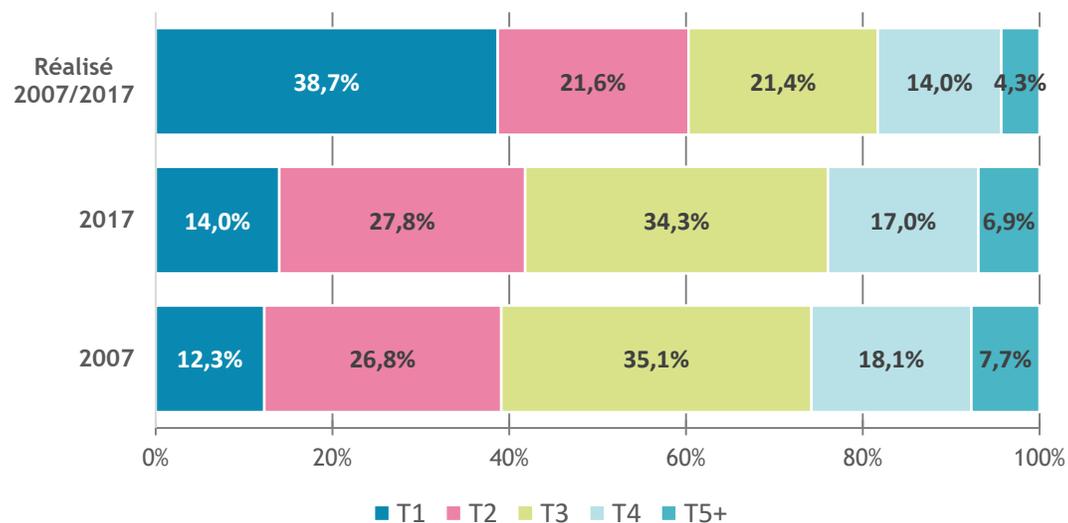
Environ 300 logements construits pour étudiants dans les nouvelles opérations + transformations en cours...

1-HABITAT

Evolution de la répartition des types de logements (sources INSEE et DRIHL)

	2007	2012	2017
Collectifs sociaux	52%	55%	56%
Collectifs privés	36%	34%	35%
Maisons individuelles	12%	11%	9%

Résidences principales selon le nombre de pièces
sources INSEE et données communales



Evolution de la répartition des types de logements (source INSEE)

Indicateurs concernant les divers modes de vie / parcours résidentiels <i>Données INSEE 2007-2017</i>	2007	2017	Evolution
<i>Etudiants, Elèves</i>	11,3 %	10,7 %	- 0,6
<i>Retraités</i>	5,6 %	3,4 %	- 2,2
<i>Couples sans enfants</i>	19,9 %	17 %	- 2,9
<i>Couples avec enfants</i>	23 %	22,3 %	- 0,7
<i>Familles monoparentales</i>	13,4 %	13 %	- 0,4
<i>Personnes seules</i>	38,9 %	42,9 %	+ 4

Objectifs PLU et évaluation

Principaux résultats de l'application du PLU

2-BESOINS SOCIAUX

➤ Préserver / Développer l'offre en logements sociaux	✓	▪ 55,8% de logements sociaux en 2017 (52% en 2007)
➤ Répondre aux besoins locaux et à la demande locale familiale	=	▪ 93% du parc en PLAI et PLUS, 4% en PLS, 3% en PLI
➤ Améliorer confort et conditions de vie de tous	✓	▪ Niveau de loyer PLUS (6,29€) inférieur au PLAI (6,9€)
➤ Préserver la diversité sociale par l'accès au logement pour tous	✓	▪ 62% PLS et 10%PLAI au sein des logements sociaux créés
➤ Réduire les inégalités par le renouvellement urbain	=	▪ 80% des ménages relèvent des plafonds HLM
➤ Promouvoir les usages sociaux favorisant les solidarités	✓	▪ 72% des demandeurs : ressources inférieures au plafond PLAI
		▪ 54% des demandeurs en emplois stables
		▪ 16% des demandes satisfaites en 2016, dont 13% à des demandeurs prioritaires DALO
		▪ 69% logements attribués à des personnes en emploi stable
		▪ 30% du parc réhabilité dont 50% ORU Chaperon Vert (OPALY)
		▪ 3 programmes d'accession sociale (52 logements)
		▪ PIG Habitat dégradé entre 2013 et 2018 ; 4 hôtels meublés mis en sécurité
		▪ Equipements scolaires, sportifs, sociaux créés

Objectifs PLU et évaluation

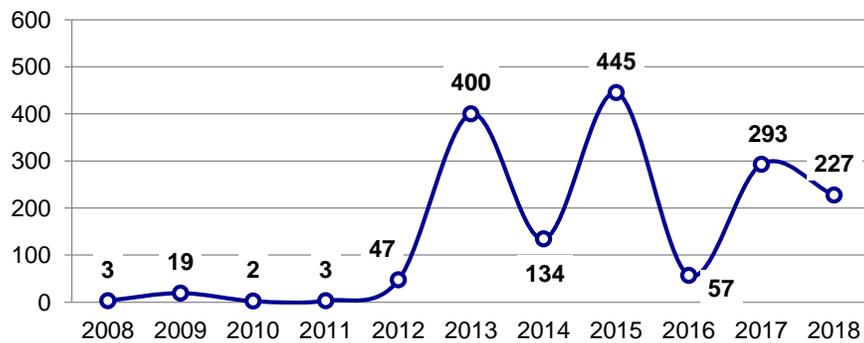
Principaux résultats de l'application du PLU

3-LOGEMENTS

➤ Construire environ 1.300 à 1.500 logements



Nombre de logements commencés par an entre 2007 et 2018, source données « Sitadel 2 »



- 1.403 logements construits soit 140 logts/an en moyenne sur 10 ans
- Un rythme de construction accéléré depuis 2013 (266 logements/an)
- Construction portée d'abord par les opérations publiques (ZAC) puis par la multiplication des dispositifs législatifs d'assouplissement de la constructibilité :
 - Suppression PLD
 - Suppression COS
 - Dérogations PLU
 - Instauration SDP

Projets d'initiative publique :

- ZAC Lénine : + 610 logements
- ZAC Porte de Gentilly : + 65 logements
- ORU Chaperon Vert : + 40 logements créés et 825 réhabilités



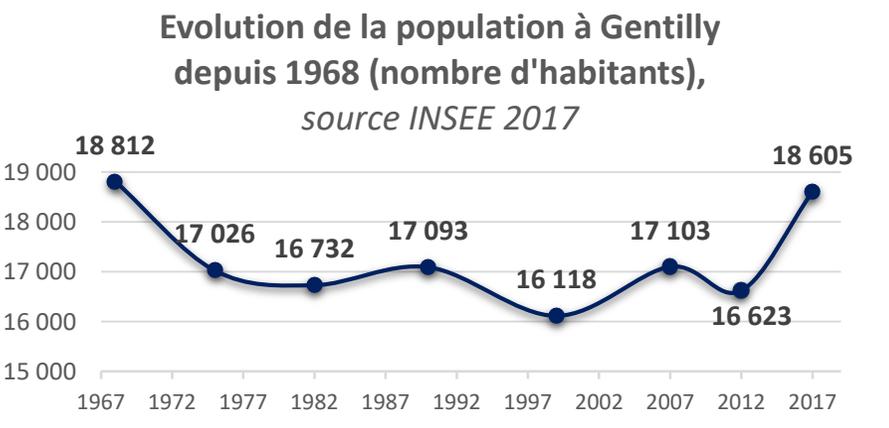
ZAC Lénine



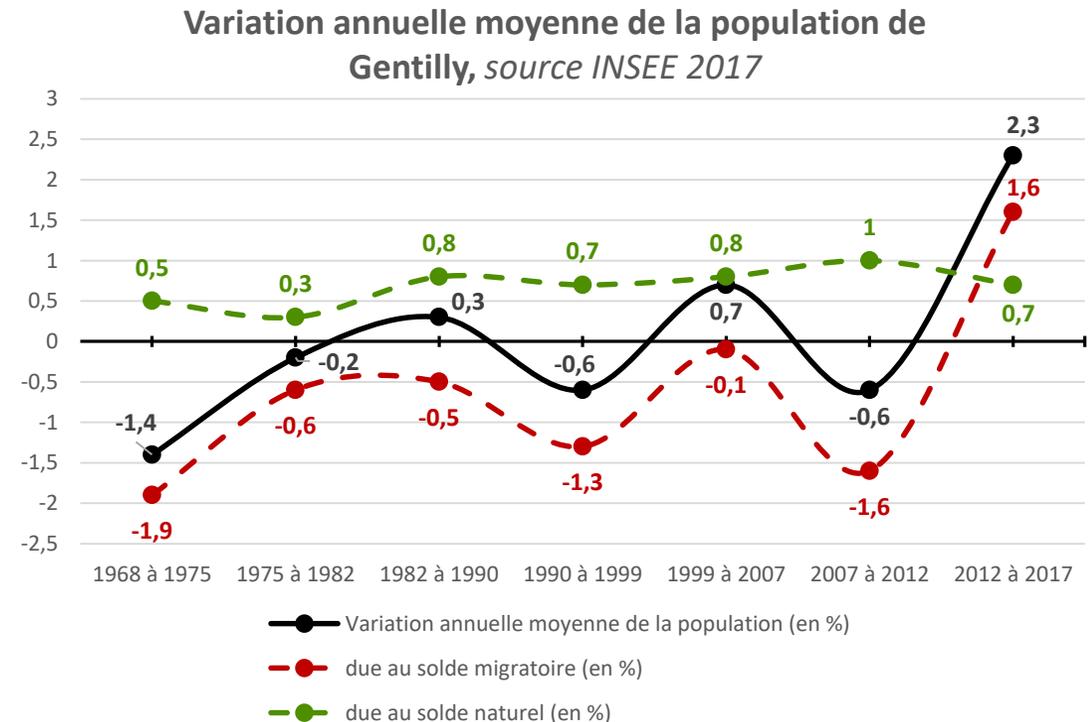
ZAC Porte de Gentilly

4-DEMOGRAPHIE / EQUILIBRE ET MAITRISE DE LA CROISSANCE

- Inverser la tendance à la baisse démographique ✓
- Accueillir une croissance maîtrisée de la population =
- Retrouver une population au minimum égale à 18.000 hab. ✓
- Atteindre une croissance démographique d'environ 2.000 hab. sur 10/15 ans ✓



- + 1.502 hab. en 10 ans en solde net
- Un rythme de croissance important à surveiller
- Un lent vieillissement de la population



4-DEMOGRAPHIE / EQUILIBRE ET MAITRISE DE LA CROISSANCE

- Le PLU doit être compatible avec le SDRIF : exigences de densification pour les communes avec quartiers de gares
- Augmentation de 15% minimum des densités humaines et des espaces d'habitat d'ici 2030

Densité des espaces d'habitat		2007	2013 (SDRIF)	2017 (INSEE)	Densité SDRIF2030 (+15%)	Montrouge	Le Kremlin-Bicêtre	Arcueil	Paris
Densité des espaces d'habitat = $\frac{\text{Nombre de logements}}{\text{Superficie des espaces d'habitat}}$	Nombre de logements	8 404	8 458	9 337		27 274	12 707	10 726	1 382 779
	Superficie des espaces d'habitat	59,2 ha	59 ha	59 ha		116 ha	68,9 ha	111,5 ha	4 016,1 ha
	Densité des espaces d'habitat	141,9 logts/ha	143,4 logts/ha	158,2* logts/ha	164,9 logts/ha	235,1 logts/ha	184,4 logts/ha	96,2 logts/ha	344,3 logts/ha

Sources : INSEE 2017, référentiel SDRIF 2013

Densité humaine		2007	2013 (SDRIF)	2017 (INSEE)	Densité SDRIF 2030 (+15%)	Montrouge	Le Kremlin-Bicêtre	Arcueil	Paris
Densité humaine = $\frac{\text{population} + \text{emplois}}{\text{Superficie des espaces urbanisés}}$	Population	17 103	16 358	18 605		50 260	25 334	21 501	2 187 526
	Nombre d'emplois	9 206	7 715	9 288		27 272	13 698	16 962	1 817 650
	Superficie des espaces urbanisés	98,5 ha	97,3 ha	97,3 ha		186,4 ha	133,4 ha	185,2 ha	6 506,4
	Densité humaine	267,1	247,4	286,7	284,5	415,9	292,6	207,7	615,6

4-DEMOGRAPHIE / EQUILIBRE ET MAITRISE DE LA CROISSANCE

- Des densités déjà voisines ou supérieures aux objectifs préconisés par le SDRIF pour 2030
- Des règles de constructibilité théorique permises par le règlement parfois trop importantes, notamment sur les secteurs à dominante pavillonnaire : hauteur et emprise au sol autorisées plus importantes que celles constatées dans la réalité
- Des propositions faites par le PMHH qui poursuivent une dynamique de construction importante, susceptible d'entrer en contradiction avec l'objectif d'une croissance équilibrée et maîtrisée de la population
- Le PMHH du Grand Paris arrêté en 2018, décline des objectifs de construction annuelle par commune. A ce stade, elles constituent des propositions correspondant à la Territorialisation de l'Offre de Logements (TOL)

Nécessité d'une vigilance forte pour maîtriser la dynamique de croissance et permettre d'accueillir dans de bonnes conditions les populations nouvelles

(équipements scolaires, sportifs, espaces de détente, espaces verts...)

5-ECONOMIE / ENTREPRISES / COMMERCES

➤ Poursuivre l'accueil de grands établissements tertiaires tournés vers l'emploi, notamment le long des grands axes	✓	▪ Campus SANOFI, initiation des campus SCOR et AQUEDUC
➤ Renforcer le rôle économique de Gentilly en développant les coopérations territoriales	✓	▪ Développement Vallée Scientifique de la Bièvre
➤ Préserver la vocation commerciale de locaux en pied d'immeubles	✓	▪ Etude de revitalisation commerciale, participation à l'appel à projets « centre-ville vivants »
➤ Préserver la présence d'activités artisanales (PME-TPE), petites industries ou maintenance surtout sur tissus mixtes autour centre ville	=	▪ Montée en gamme des commerces, 4.000 m ² nouveaux
➤ Conforter, augmenter et équilibrer l'offre d'emplois / résidents	✗	▪ Veille commerciale au sein de la bourse des locaux de l'EPT
➤ Promouvoir les formations et qualifications pour les jeunes	✓	▪ Légère augmentation du nombre d'emploi net (+0.9%)
		▪ Ratio emploi/habitant en légère baisse (1 emploi pour 2 hab.)
		▪ Ratio logements/activité d'environ 2,35, soit 2,35 m ² SDP logt pour 1 m ² SDP activité
		▪ Initiatives en soutien à l'emploi : forum emploi, collectif solidaire emploi (assises), mission locale Innovam, clauses d'insertion sur les chantiers ZAC et ANRU

6-JEUNESSE – VIE CITOYENNE ET ASSOCIATIVE

- Dynamiser la vie citoyenne et associative ✓
- Favoriser les liens intergénérationnels ✓
- Contribuer à réaliser les objectifs de la charte locale pour les personnes en situation de handicap ✓

- Assises de la ville pour co-construction du projet de ville « Cap sur Gentilly 2030 »
- Manifestations et projets associatifs : « café causette », « foire au troc », jardin partagé...
- Réalisation Maison des familles
- Vitalité du tissu associatif : 60 associations créées depuis 2007 sur 120 actives en 2018
- 7 conseils de quartiers mis en place en 2006
- Un agenda d'accessibilité programmé adopté en 2015 pour mise en conformité de 14 de ses 42 ERP et IOP entre 2016 et 2018



Maison des familles

7-PLANIFICATION ET GRANDS PROJETS

➤ Mettre en œuvre la requalification de l'avenue PVC	=	▪ Une dynamique de projets et d'opportunités pour refaire la ville sur la ville
➤ Permettre à Gentilly d'affirmer et de renforcer sa place au sein des projets supracommunaux (SDRIF, SCOT, PLD...)	✓	▪ Des projets majeurs en logements et équipements : <ul style="list-style-type: none">▪ Près de 1200 logts créés▪ + de 50.000 m² de bureaux pour 3.000 salariés▪ ORU Chaperon Vert/ ZAC Lénine et Porte de Gentilly▪ + de 30.000 m² d'équipements créés ou réhabilités dont 62% d'équipements publics
➤ Lui permettre de jouer pleinement un rôle de ville dynamique de première couronne et de partenaire actif au sein de la CAVB	✓	▪ Etude de requalification de l'avenue PVC (2016-2018) à traduire dans le PLUI
➤ Poursuivre l'aménagement du centre-ville pour conforter son rôle moteur, sa fonction de centralité et son rayonnement	✓	▪ Des périmètres d'études et de projets devenus caducs à redéfinir dans le cadre de la modification du PLU
		▪ Des orientations d'aménagement partiellement obsolètes à revoir dans PLU et PLUI

8-ESPACE PUBLIC

- | | |
|--|---|
| ➤ Améliorer l'ouverture des différents quartiers sur la ville, ses équipements et espaces publics | ✓ |
| ➤ Désenclaver les ensembles d'habitat social | ✓ |
| ➤ Mieux ouvrir les tissus pavillonnaires sur leur environnement | ✓ |
| ➤ Desserrer la ville, recréer des lieux de vie | ✓ |
| ➤ Organiser la relation centre ville avec l'ensemble des quartiers : lieux de rencontres et d'échanges | ✓ |
| ➤ Développer, améliorer la qualité des espaces publics et équipements | = |
| ➤ Rétablir ou ouvrir des continuités urbaines entre Gentilly et les communes voisines | ✓ |

- Ouverture des quartiers sur la ville à travers les grands projets urbains
- Promenades créées tissant des liens dans la ville : promenade des Aqueducs, promenade des Berges de l'A6a, couverture de l'A6b
- De nouveaux espaces publics structurants aménagés et d'autres restructurés : création de 2 squares et réaménagement place Marcel Cachin
- Mais des efforts à poursuivre sur les aménagements de l'espace, notamment en phase chantier

Couverture de l'A6b



Objectifs PLU et évaluation

Principaux résultats de l'application du PLU

9-MOBILITES

- | | |
|--|---|
| ➤ Mettre en œuvre les dispositions du Plan Local de Déplacements communautaire | ✓ |
| ➤ Favoriser le développement des réseaux de transport collectifs, lignes en rocade | ✓ |
| ➤ Faciliter les communications entre les principaux établissements à l'échelle communale et intercommunale : trame viaire, transport public, liaisons douces | ✓ |
| ➤ Mettre en œuvre le projet de couverture de l'A6b | ✓ |

- ↘ taux de motorisation des ménages à 51% (56,5% en 2007)
- Engagement dans le GPE (Métro 14) – livraison 2024
- Mise en place réseau Valouette
- Nombreuses réalisations en faveur des mobilités douces :
 - Couverture A6b réalisée
 - Réhabilitation/prolongation passerelle du Cambodge
 - Promenades Aqueducs et Berges A6a
 - 1,3km de pistes cyclables sur ave Raspail et rue G. Péri
 - Stationnement vélo renforcé près des équipements et centralités
- Des projets en réflexion : couverture du RER B et couverture partielle de l'A6a

Passerelle du Cambodge



10-NATURE EN VILLE

➤ Renforcer la présence des espaces verts	=
➤ Développer les surfaces non imperméabilisées	✓
➤ Engager le développement d'une trame verte (et bleue), valorisant la complémentarité entre espace public et privé, diversité des paysages urbains	✓
➤ Engager le développement d'espaces publics de détente et rencontre, à l'articulation des fonctions économiques et résidentielles	✓
➤ Inscrire durablement le chemin de la Bièvre comme axe central reliant les deux coteaux	✓
➤ Favoriser la récupération et le recyclage des eaux pluviales à la parcelle	✓

- Création d'espaces verts multifonctionnels : promenade des aqueducs, squares Petit Bois et Mulâtresse Solitude, promenade des Berges et passerelle du Cambodge
- Réaménagement des espaces verts : ORU Chaperon Vert, ZAC(s), place Marcel Cachin, Campus bioclimatique SANOFI, projets dans le diffus
- Mise en œuvre des prescriptions du PLU : surfaces de pleine terre et d'espaces verts, infiltration à la parcelle, continuité de l'axe de la Bièvre, terrasses végétalisées
- Appropriation de la nature par les habitants : Gentil'jardin, ruches, dispositifs favorisant la nature en ville

*Promenade
des Aqueducs*



*Jardin
de la Paix*





Etat des lieux 2017

- ▭ Limite communale
- ▭ PARCELLE

Typologie des espaces verts

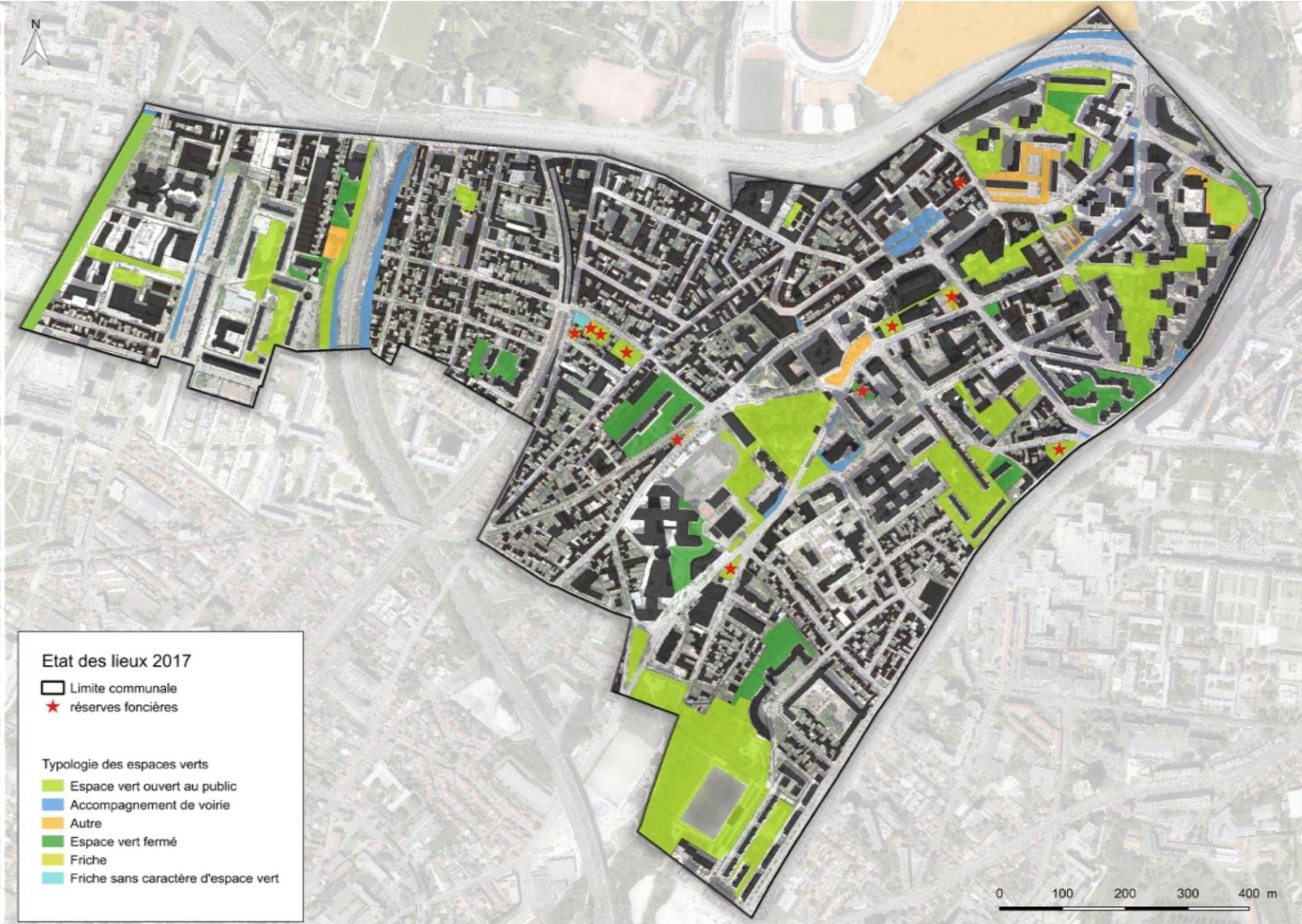
- Espace vert ouvert au public, au sens strict (IAU)

↗ des espaces verts
ouverts au public de
4.000 m²

Stabilité de la
proportion d'espaces
ouverts au
public/habitant au sens
élargi (8 m²/hab.), y
compris promenades
plantées et espaces verts
en accompagnement de
voirie

Légère baisse de la
proportion au sens strict
dû à l'accroissement de
population (6,7 m²/hab.)

0 100 200 300 400 m

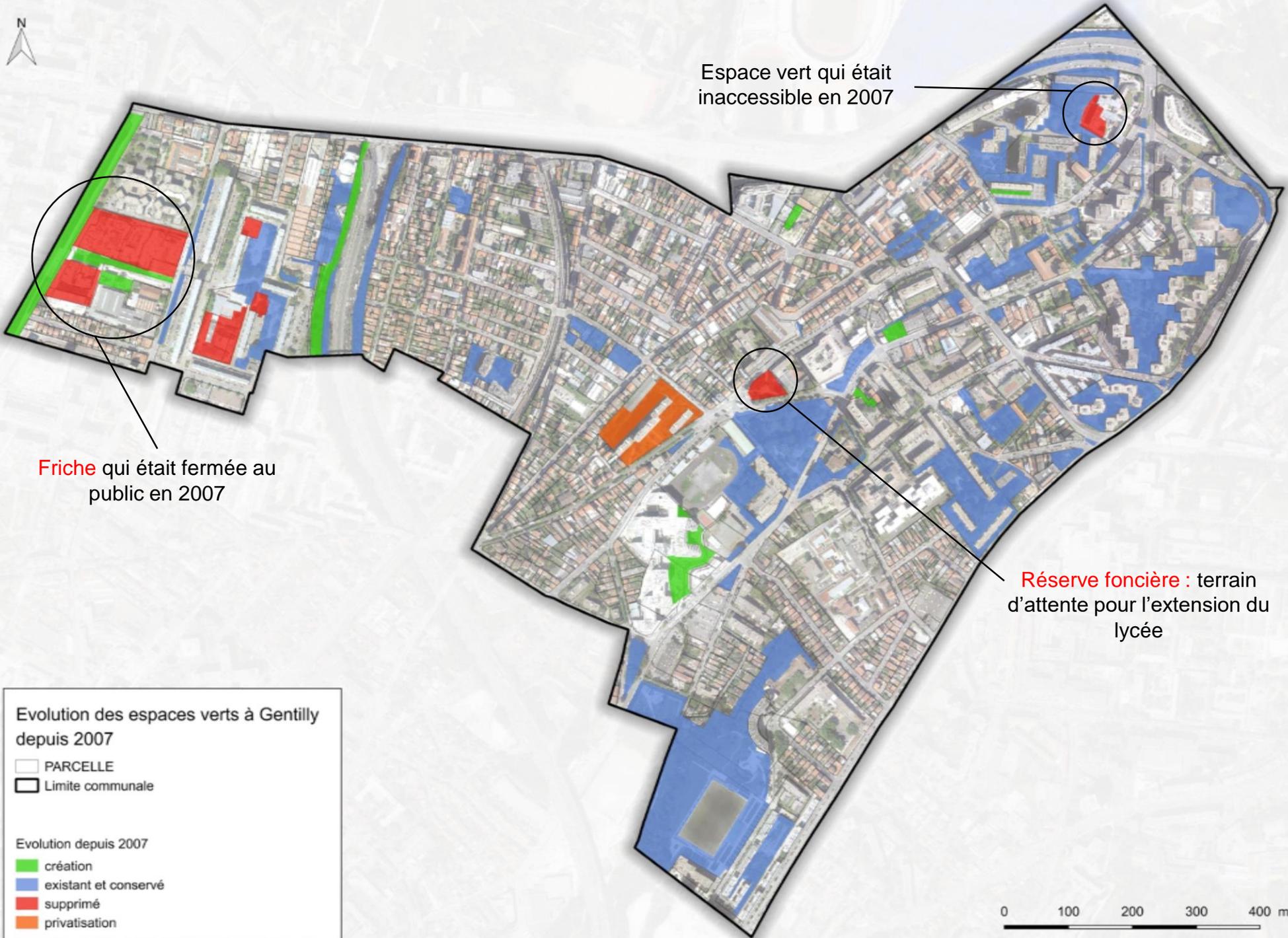


3,2 ha d'espaces verts existants mais « fermés » au public (grands cœurs d'îlots verts, jardins des écoles et des grands établissements)

0,77 ha résidentialisés depuis 2007 (Cité verte) : espace privé avec passage toléré, clôturé fin 2017

1,7 ha d'espaces verts en accompagnement de voirie

9,1 ha d'« autres » espaces végétalisés pour améliorer la qualité de vie au quotidien (places, stationnements végétalisés, cimetière)



Espace vert qui était inaccessible en 2007

Friche qui était fermée au public en 2007

Réserve foncière : terrain d'attente pour l'extension du lycée

Evolution des espaces verts à Gentilly depuis 2007

- PARCELLE
- Limite communale

Evolution depuis 2007

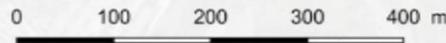
- création
- existant et conservé
- supprimé
- privatisation

2,2 ha d'espaces verts créés depuis 2007

2,4 ha d'espaces verts consommés depuis 2007

La commune a veillé à la création d'espaces verts ouverts au public, en compensation des espaces verts existants consommés, qui n'étaient en grande partie pas ouverts au public en 2007

1,85 ha d'espaces verts consommés n'étaient pas ouverts au public en 2007



11-QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

➤ Innover, favoriser la qualité environnementale dans les constructions	✓	▪ Permanences CAUE, ADIL, Maison de l'environnement
➤ Encourager la diversité des formes urbaines et paysages	=	▪ Des constructions innovantes primées (campus Sanofi, Résidence de l'Aqueduc)
➤ Le long des grands axes, favoriser l'ouverture et les liens avec les communes limitrophes	✓	▪ Une étude sur le patrimoine bâtie réalisée en 2016-2017
➤ Préserver et valoriser des points de vue des coteaux vers la vallée	✓	▪ Une charte des devantures commerciales et des enseignes élaborée en 2014-2015
➤ Identifier les ensembles et éléments remarquables du patrimoine à mettre en valeur ou sauvegarder	✗	▪ Un manque de transition dans les hauteurs permises entre les zones très denses et les zones pavillonnaires
➤ Favoriser les économies d'énergie et le recours aux énergies renouvelables	✓	▪ Un règlement qui parfois rend difficile l'amélioration des constructions existantes et limite la diversité architecturale (saillies, balcons, mouvements de façade)
➤ Prévenir les risques en sous-sol et réduire les nuisances sonores, atmosphériques et visuelles	✓	▪ Développement d'un réseau de géothermie (taux d'ENR de 83,4%)
		▪ Promotion de l'économie circulaire : La ruche qui dit oui, ressourcerie
		▪ Lutte contre les nuisances sonores et amélioration de la qualité de l'air (couverture A6b)

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

Des sensibilités fortes et une attention particulière à porter sur :

- Des objectifs de densité portés par le SDRIF à horizon 2030 quasiment atteints et des objectifs en construction de logements portés par le PMHH très élevés > La nécessité de maîtriser la démographie locale pour adapter la ville aux besoins des populations en termes d'équipements publics, de circulation, d'espaces verts, de mobilités...
- Un équilibre à retravailler entre secteurs de projets, secteurs de transition et secteurs à dominante pavillonnaire à préserver ; des orientations d'aménagement et de programmation à faire évoluer pour permettre à certains projets structurants de voir le jour : Paul Vaillant-Couturier , Ilot Mairie et Gabriel Péri.
- Des périmètres d'études et de projets caducs à relancer pour permettre d'organiser un développement raisonné et maîtrisé : une délibération à faire porter par l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre
- Des sensibilités architecturales, paysagères et de biodiversité à mieux prendre en compte et encadrer
- Des outils complémentaires à explorer de type « charte de développement urbain durable»

CONCLUSIONS ET ORIENTATIONS / DES QUESTIONNEMENTS RENOUVELES

- Transition écologique
- Résilience
- Mobilités : évolution du volume, de la nature et des modalités des déplacements
- Place de la voiture en ville
- Creusement des inégalités sociales

CONCLUSIONS ET ORIENTATIONS / DES PISTES POUR AGIR

- Renforcement de la nature en ville :
 - Favoriser les espaces verts et les zones naturelles,
 - Renforcer la réglementation de l'emprise au sol dans le tissu pavillonnaire
- Renforcer l'accès au logement pour tous :
 - Mesures réglementaires et financières pour lutter contre la spéculation foncière et immobilière : Taxe d'aménagement, limite des hauteurs, emprise au sol ...;
 - Poursuite de construction de logements publics, ce qui demande de la verticalité permettant de dégager des surfaces au sol plus importantes pour la pleine terre.
- La nécessité d'appliquer **une pause urbaine** au regard du bilan échangé, protection du tissu pavillonnaire, objectif de la démographie à atteindre, digérer le précédent PLU et se projeter sereinement sur le PLUi.
- Elaborer un PLUi adapté à ces nouveaux enjeux et évolutif et engager une modification du PLU pour permettre de gérer la transition et modérer la densification non désirée
- Solliciter l'appui d'un bureau d'études spécialisé en accompagnement urbain stratégique pour orienter, canaliser, hiérarchiser et prioriser les actions à mener

Plan Local d'Urbanisme de Gentilly :
un PLU démocratique, utile
socialement et écologiquement

Séance Questions-Réponses