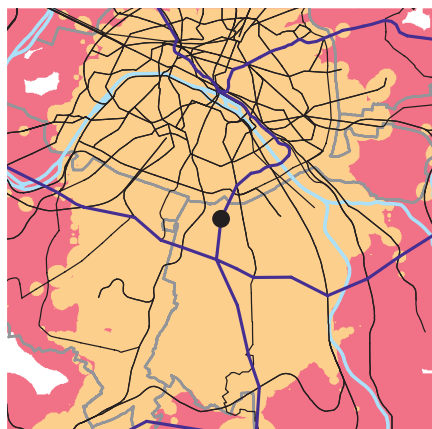
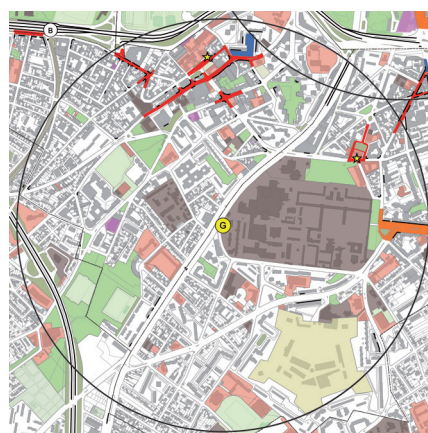


Monographie du quartier de gare Kremlin-Bicêtre Hôpital Ligne 14

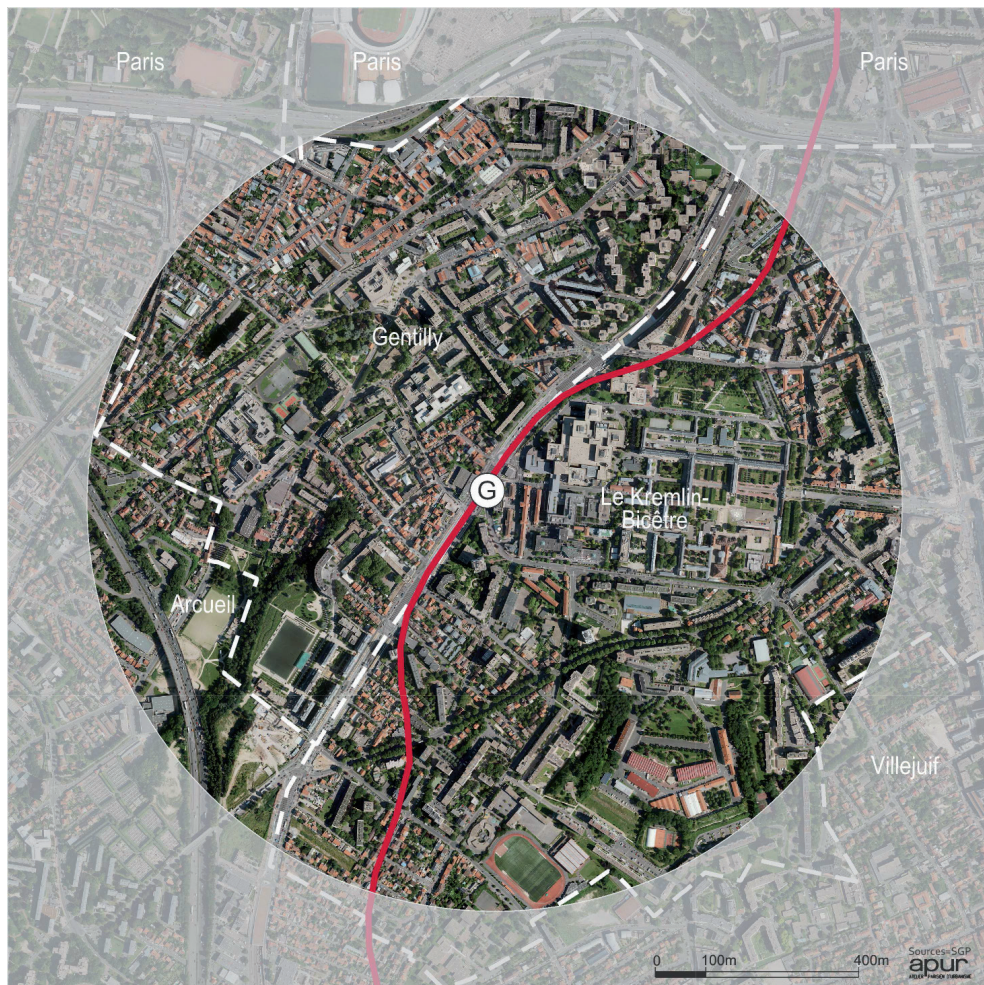
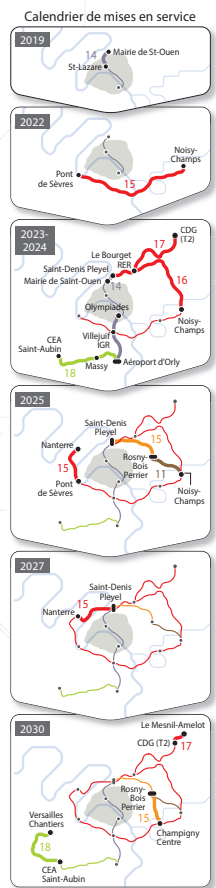
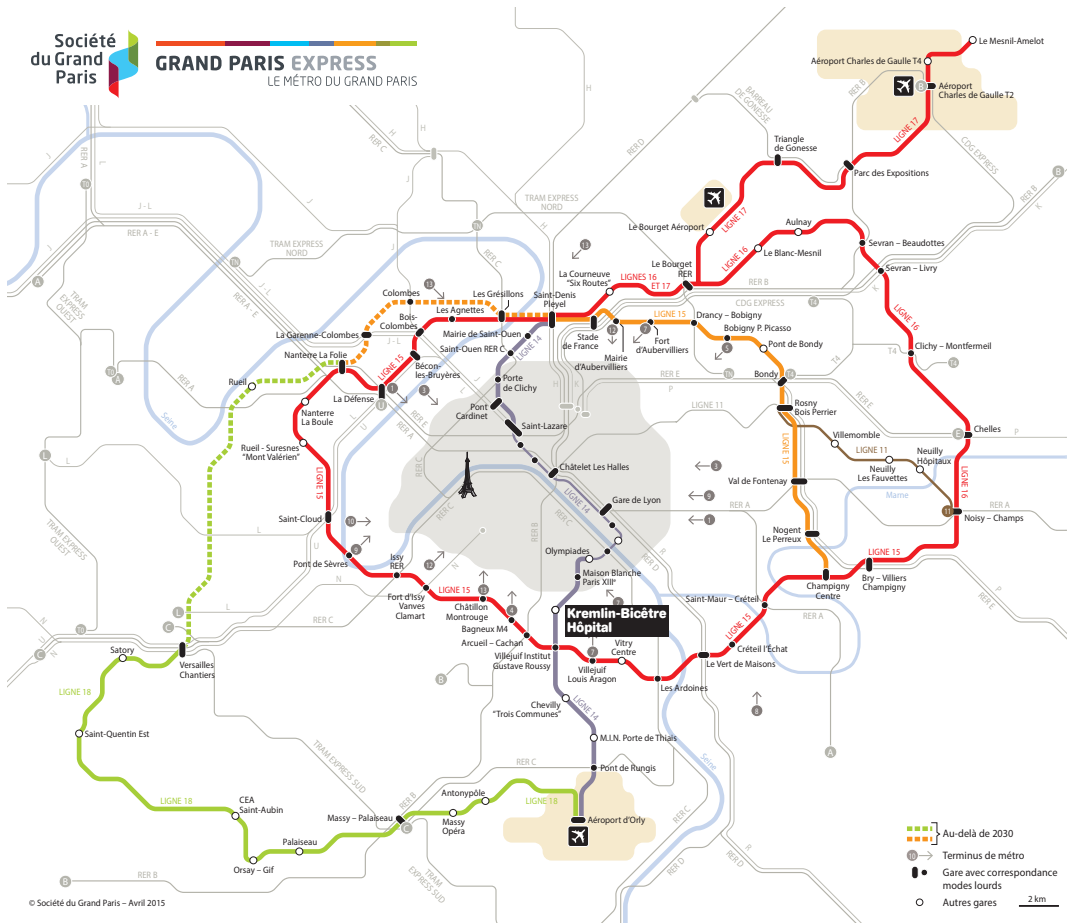


Directrice de la publication : Dominique Alba
Étude réalisée par : Stéphanie Jankel, Clément Mariotte
Avec le concours de : Véronique Dorel, Julien Gicquel, Sandra Roger
Sous la direction de : Patricia Pelloux
Cartographie : Marie-Thérèse Besse, Christine Delahaye, Laurent Planchot, Anne Servais, Pascale Sorlin
Photos et illustrations : Apur sauf mention contraire
Mise en page : Apur
www.apur.org

Sommaire

| | |
|--|----|
| Introduction | 1 |
| 1. Un quartier dense | 3 |
| 2. Un hôpital au centre du quartier de gare et à proximité des centres-villes de Gentilly et du Kremlin-Bicêtre | 4 |
| 3. Le cadre urbain et paysager du quartier de gare | 5 |
| 3.1. Un quartier résidentiel et des équipements structurants | 5 |
| 3.2. Des hauteurs de bâti plutôt élevées dans le quartier | 6 |
| 3.3. Des densités bâties élevées au nord du quartier | 6 |
| 3.4. Un tissu urbain varié autour de la rue Gabriel Péri et du CHU | 7 |
| 3.5. Structure de la propriété foncière..... | 7 |
| 3.6. Un quartier marqué par plusieurs vagues d'urbanisation | 8 |
| 3.7. Un équilibre entre espaces verts publics et privés à conforter | 9 |
| 3.8. Des outils pour préparer la transition énergétique à l'échelle du quartier..... | 10 |
| 4. Les évolutions démographiques, familiales et sociales | 12 |
| 4.1. Un quartier au profil socio-démographique très proche de celui de l'ensemble de la petite couronne | 12 |
| 4.2. Presque la moitié des ménages du quartier sont sous le seuil de bas revenus | 13 |
| 4.3. À Gentilly et au Kremlin-Bicêtre, une majorité d'emplois liés à l'administration, l'enseignement et la santé | 14 |
| 4.4. Un habitat collectif prédominant et un parc locatif développé | 15 |
| 5. La mobilité et les espaces publics..... | 16 |
| 5.1. Des déplacements domicile-travail orientés vers Paris et le sud de la métropole | 16 |
| 5.2. L'accessibilité à la métropole sensiblement améliorée | 17 |
| 5.3. Une majorité de déplacements domicile-travail réalisés en transports en commun..... | 18 |
| 5.4. Des atouts en termes d'accessibilité malgré des contraintes liées au relief..... | 18 |
| 6. Les dynamiques de construction et les projets urbains à venir | 20 |
| 6.1. Trois fois plus de surfaces d'activité créées que de surfaces de logement dans le quartier de gare | 20 |
| 6.2. Quelques opérations de grande taille | 21 |
| 6.3. L'arrivée de la gare intercommunale du Kremlin-Bicêtre Hôpital amorce la requalification du quartier | 22 |
| 6.4. Récolement des plans locaux d'urbanisme (PLU)..... | 24 |

LE RÉSEAU DU GRAND PARIS EXPRESS



Gare : Le Kremlin-Bicêtre Hôpital

Ligne 14, horizon 2024

Gare située dans la commune du Kremlin-Bicêtre

Quartier (800 m autour de la gare) localisé sur les communes du Kremlin-Bicêtre, Gentilly, Arcueil et Villejuif (Val-de-Marne) et Paris. Le Kremlin-Bicêtre, Gentilly, Arcueil et Villejuif appartient à la Communauté d'agglomération Val de Bièvre (Val-de-Marne).

PLU du Kremlin-Bicêtre approuvé le 20 octobre 2005.

PLU de Gentilly approuvé le 26 avril 2007.

PLU d'Arcueil approuvé le 27 juin 2007.

PLU de Villejuif approuvé le 12 décembre 2013.

PLU de Paris approuvé le 12 et 13 juin 2007.

Territoire du CDT « Campus Sciences et Santé ».

Introduction

Le contexte

Le cœur de l'agglomération parisienne connaît une transformation urbaine importante depuis déjà quelques années et la mutation urbaine devrait s'intensifier dans les années qui viennent avec le développement de l'offre nouvelle de transports collectifs du Nouveau Grand Paris, les objectifs du SDRIF de construction de logements et d'augmentation de l'activité économique et les contrats de développement territorial (CDT) portés par l'État et les collectivités. À ce jour, l'évaluation du développement urbain autour des gares du Grand Paris n'est que partiellement appréhendée, faute d'outil d'observation. Pour autant, les attentes des parlementaires qui ont voté la loi du Grand Paris, des élus régionaux ou locaux porteurs du SDRIF, des CDT et de politiques et projets locaux s'expriment au comité stratégique de la Société du Grand Paris (SGP) ou par des demandes formulées par les parlementaires et ministères aux services de l'État sur la mise en œuvre du Grand Paris.

Observer l'évolution des quartiers des futures gares permettra de mieux appréhender les effets directs des politiques publiques – nationales, régionales ou locales – sur le terrain.

Les objectifs

L'observatoire des quartiers de gare s'inscrit dans une volonté de la Société du Grand Paris (SGP), de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement d'Ile-de-France (DRIEA) et de l'Apur de se doter d'un outil de connaissance et d'analyse dans le but de parvenir à caractériser les quartiers des futures gares du cœur de l'agglomération. Cet outil permettra d'améliorer la compréhension du territoire, de mesurer les évolutions urbaines et sociales que sont appelés à connaître les quartiers de gare, d'évaluer les dynamiques de construction de logements, de développement économique, de transition énergétique et d'accessibilité des gares. L'observatoire permet de disposer d'une « photographie » des quartiers de gare avant le démarrage du projet et, par les mises à jour successives, de suivre l'évolution de chaque quartier. Il contribue à apprécier en quoi et comment l'arrivée de nouveaux transports en commun est un des leviers pour tendre vers une densification urbaine autour des gares, mais aussi vers une requalification du tissu existant et une reconquête de l'espace public au profit de tous les modes de déplacement. Il permettra d'apprécier dans quelle mesure la gare est génératrice de centralités, particulièrement pour les gares situées en limite de plusieurs communes. Enfin, l'observatoire permettra de catégoriser les quartiers de gares du Grand Paris en fonction de problématiques communes ou au contraire en fonction de leurs différences (caractéristiques socio-économiques, nature des tissus urbains, des règles d'urbanisme, des espaces publics...). Cela contribuera à progresser dans la construction d'une ou plusieurs typologies des quartiers de gares et constituera une aide à la décision.

Les partenaires

La **Société du Grand Paris (SGP)** a souhaité donner suite aux recommandations de son comité stratégique, et particulièrement du groupe de travail chargé de l'environnement des gares, en prenant l'initiative de la création de l'observatoire des quartiers de gare, validée lors de la session de décembre 2013. Pour la SGP, l'observatoire est le moyen de disposer d'un diagnostic partagé sur chaque quartier et d'éléments comparatifs permettant de mieux insérer la gare dans son environnement.

Parallèlement, à la demande du préfet de Région et afin de pouvoir mesurer l'évolution des quartiers de gare, de rendre compte de la mise en œuvre des politiques publiques aux ministres concernés, la **Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement d'Ile-de-France (DRIEA)** avait engagé l'élaboration d'un observatoire et développé des outils qu'elle se propose de mettre à disposition pour construire cet observatoire partenarial.

L'**Atelier parisien d'urbanisme (Apur)** qui a développé une base de données très précise sur la métropole, a travaillé sur l'Atlas du Grand Paris et a ainsi pu mettre en œuvre l'observatoire.

La méthode

La mise en œuvre de l'observatoire des quartiers de gare du Grand Paris s'est déroulée en deux temps : **une première phase de préfiguration en 2013** sur un nombre limité de gares pour définir le contenu de l'observatoire **et une généralisation de la démarche** à l'ensemble des gares en 2014 et 2015.

L'observation des quartiers de gare est conduite à deux échelles :

- **Volet 1 : Analyse croisée de l'ensemble des quartiers de gare** test qui permet de comparer la situation des quartiers de gares les uns par rapport aux autres.
- **Volet 2 : Des monographies** qui permettent de détailler les caractéristiques de chaque quartier de gare et de restituer le quartier de gare dans son environnement immédiat, les communes concernées par l'arrivée de la gare mais aussi le reste de la petite couronne.

Le présent document est la **monographie du quartier de gare du Kremlin-Bicêtre Hôpital**, réalisée en liaison avec les services des villes du Kremlin-Bicêtre et de Gentilly. Les monographies des quartiers de gare de la ligne 14 (de Saint-Denis Pleyel à Pont Cardinet puis de Maison Blanche Paris XIII^e à Aéroport d'Orly) seront établies au cours du premier semestre 2015.

Les indicateurs

Les indicateurs ont été sélectionnés pour suivre les évolutions portant sur 6 grandes thématiques :

- 1 – **Les densités** dans les quartiers, ce qui permet d'apprécier le niveau de mixité fonctionnelle.
- 2 – **Les centralités**, leur nature locale, métropolitaine avant et après l'arrivée de la gare.
- 3 – **Le cadre urbain** et paysager des quartiers.
- 4 – **Les évolutions démographiques**, familiales et sociales. Qui habite le quartier ?
- 5 – **La mobilité**, l'évolution des modes de déplacements et les espaces publics aux abords des gares.
- 6 – **Les dynamiques de construction** et les projets urbains dans ces quartiers.

L'observatoire est ainsi :

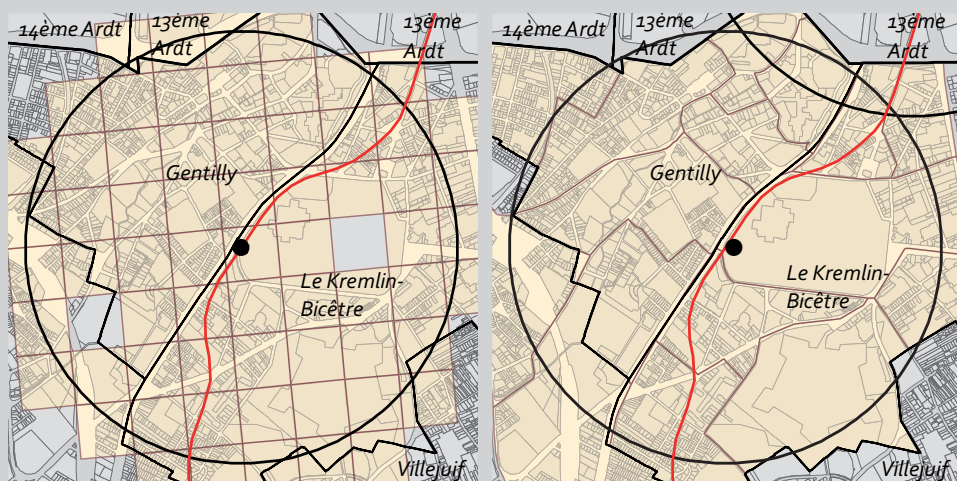
- **Une base documentaire fine et factuelle de connaissance des quartiers.**
- **Une boîte à outils d'aide à la décision pour les collectivités et acteurs concernés par l'arrivée du Grand Paris Express.**

Définition du quartier de gare

Un quartier de gare correspond au territoire compris dans un rayon de **800 m** autour de l'emplacement de la future gare, ce qui correspond sensiblement à **10 minutes à pied**. Ce critère a déjà été retenu dans d'autres études sur l'impact des gares du Grand Paris. L'exploitation de données statistiques à l'échelle du quartier de gare nécessite de faire appel à des données dont le découpage correspond au plus près du rayon de 800 m autour de la gare.

Bien que le quartier soit géographiquement localisé sur cinq communes (Le Kremlin-Bicêtre, Gentilly, Arcueil, Villejuif et Paris), seules les communes du Kremlin-Bicêtre et de Gentilly ont été retenues comme références comparatives pour les données démographiques et socio-économiques ainsi que pour celles liées au logement et à la construction.

EXEMPLE DU QUARTIER DE KREMLIN-BICÊTRE HÔPITAL



Decoupage du quartier au carreau de 200 m x 200 m *

Decoupage du quartier à l'IRIS

* À noter qu'il n'y a pas d'habitant dans les espaces non carroyés à l'intérieur du rayon de 800 m.

1. Un quartier dense

Plus de 36 500 habitants résident dans le quartier de gare du Kremlin-Bicêtre Hôpital, soit une densité de population de 132 habitants à l'hectare. C'est une densité comparable à celle des communes du Kremlin-Bicêtre et de Gentilly et c'est le double de la densité de population de la petite couronne. À l'image de ce que l'on observe dans les communes de rattachement de la gare, le nombre et la densité d'emplois situés dans le quartier Kremlin-Bicêtre Hôpital sont eux aussi élevés. Cela se traduit par un taux d'emplois proche de 1. Les densités les plus fortes s'observent dans la partie du quartier situé à Gentilly, au nord-est, et correspondent à la Cité Charles Calmus.

Densité de population

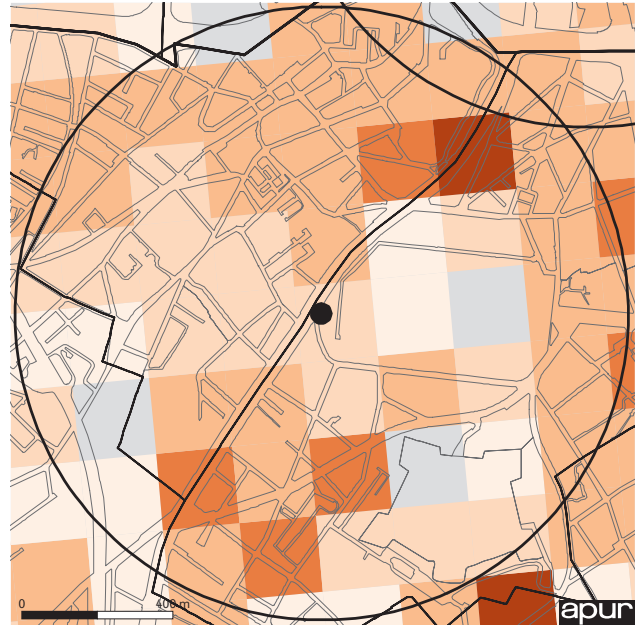
- gare
- périmètre 800 m

Nombre d'habitants à l'hectare

- plus de 500
- de 250 à 500
- de 100 à 250
- de 50 à 100
- moins de 50

Les carreaux comptant moins de 10 ménages apparaissent en gris. Ils correspondent dans certains cas aux espaces verts et zones d'activités.

Source : Fichier fiscal Insee 2010

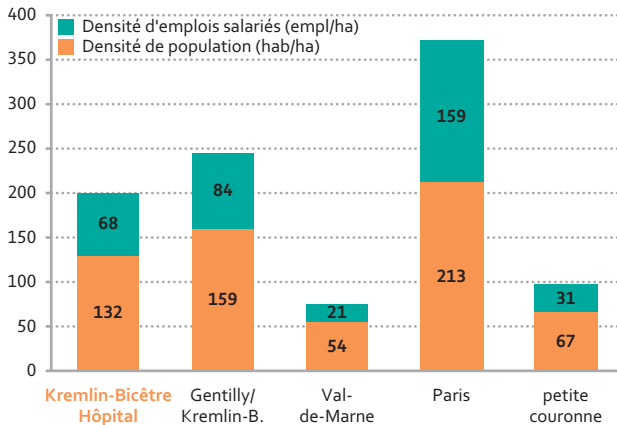


Population et emplois dans le quartier de Kremlin-Bicêtre Hôpital

| Le Kremlin-Bicêtre Hôpital | Population | Emplois |
|----------------------------|------------|---------|
| Quartier | 36 796 | 20 497 |
| 2 km | 210 741 | 114 800 |
| 4 km | 766 584 | 460 541 |

Sources : Insee CLAP (2009), Revenus Fiscaux Localisés (RFL) au 31 décembre 2010, Taxe d'habitation (TH) au 1^{er} janvier 2011

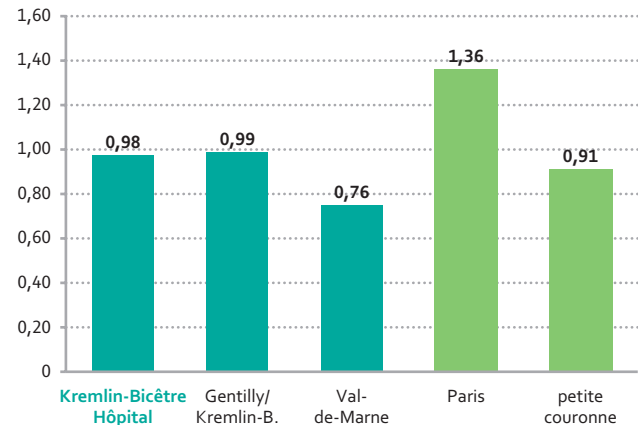
Densités cumulées d'habitants et d'emplois (population + emplois salariés à l'hectare)



Sources : Insee CLAP 2009, Recensement 2010

Taux d'emploi (nombre de postes salariés/nombre d'actifs résident)

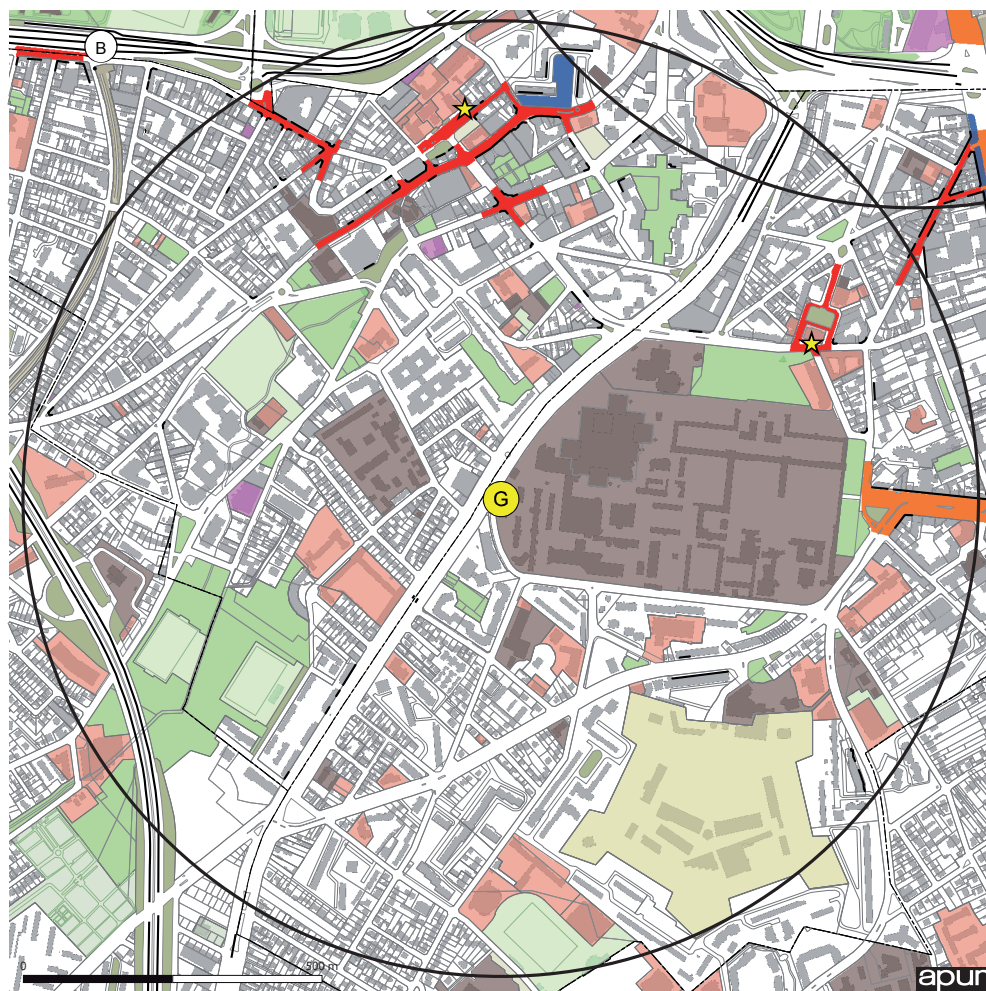
(nombre de postes salariés/nombre d'actifs résident)



Sources : Insee CLAP 2009, Recensement 2010

2. Un hôpital au centre du quartier de gare et à proximité des centres-villes de Gentilly et du Kremlin-Bicêtre

Au sud du Boulevard périphérique, le quartier du Kremlin-Bicêtre Hôpital situé à Gentilly et au Kremlin-Bicêtre est coupé en deux par l'autoroute A6b, encaissée et en partie recouverte dans ce secteur. Le centre du quartier de gare est le Centre Hospitalier Universitaire Bicêtre, véritable « quartier » dans la ville. Au nord et à l'est, le centre du Kremlin-Bicêtre s'étire de la place de la mairie suivant ensuite l'avenue de Fontainebleau (Route D7), desservie par la ligne 7 du métro. Au sud, l'enclave du fort de Bicêtre s'impose, bordée d'équipements scolaires. À l'ouest et au nord-ouest, du parc du Coteau jusqu'à la mairie en passant par la Fondation Vallée, le centre de Gentilly se trouve lui aussi à proximité immédiate de la future gare du réseau Grand Paris.



Éléments de centralités

Centralités

- locale
- mixte
- globale

Équipement

- local (de proximité)
- global (métropolitain)
- ★ mairie, hôtel de ville
- station RER et métro
- G nouvelle gare
- gare RATP et SNCF

Commerce et animation

- linéaire commercial
- grande entreprise commerciale
- marché

Grande emprise végétalisée

- espace vert (parcs, institutions, friches)
- sport et loisir de plein-air
- cimetière
- terrain agricole

Grande emprise et infrastructure

- service urbain
- grande infrastructure de transport
- faisceau ferroviaire
- faisceau autoroutier
- réseau hydrographique

Source : Apur janvier 2015



Hôtel de Ville de Gentilly, place Henri Barbusse, Gentilly



Avenue Charles Gide, Le Kremlin-Bicêtre





3. Le cadre urbain et paysager du quartier de gare

3.1. Un quartier résidentiel et des équipements structurants

Autour des grandes emprises de l'Hôpital Universitaire et du fort de Vauban toutes deux situées au Kremlin-Bicêtre, le tissu urbain est majoritairement composé d'immeubles de logement collectif, mitoyens sur quelques îlots, mais principalement discontinus formant un réseau de grands ensembles relativement bien intégrés dans la ville. Seules quelques poches résiduelles de logement individuel demeurent. À Gentilly, le tissu est plus mixte. Les rues pavillonnaires sont plus nombreuses et intègrent souvent quelques immeubles de logements collectifs continus. Activités industrielles et tertiaires sont également présentes par endroits dans le quartier. Plus au nord, vers la porte d'Italie, les grands ensembles se dressent à nouveau face au périphérique parisien.

Fonctions dominantes




Logement

-  discontinu collectif
-  continu collectif
-  individuel
-  hôtel






Équipement

-  public ou privé
-  emprise commerciale
-  marché couvert
-  station RER, métro et/ou tramway existante
-  station du RGPE
-  parking / local technique

Emprise d'activité

-  activité tertiaire
-  activité économique et/ou industrielle
-  service urbain

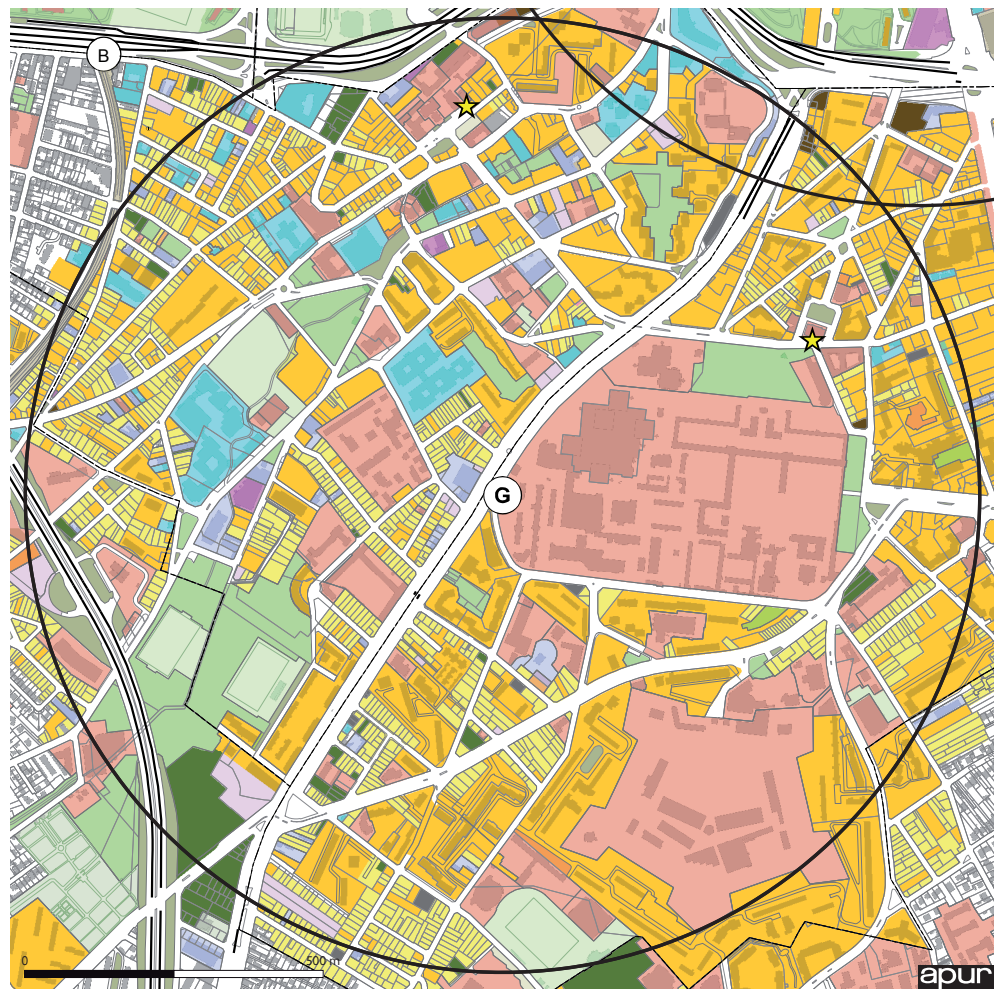
Emprise non bâtie

-  espace vert (public, institutions, jardins partagés)
-  sport et loisir de plein-air
-  cimetière
-  terrain non bâti
-  ruine, friche ou terrain nu

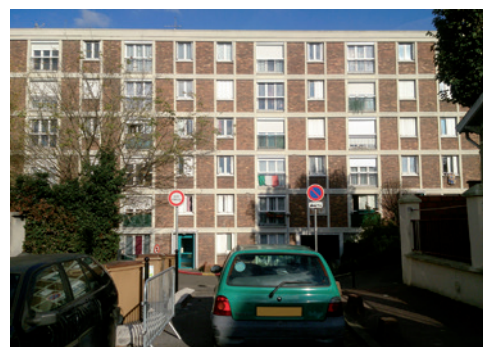
Emprise en travaux

-  chantier en cours

Source : Apur janvier 2015



CHU de Bicêtre, avenue Eugène Thomas, Le Kremlin-Bicêtre



Rue Pascal, Gentilly

3.2. Des hauteurs de bâti plutôt élevées dans le quartier

Le quartier de Kremlin-Bicêtre Hôpital comporte une grande variété de hauteurs de bâti. Il s'y trouve de nombreuses constructions de grande hauteur, plus de la moitié des surfaces bâties du quartier sont dans des bâtiments de plus de 15 m de hauteur et 12 % dans des bâtiments de plus de 25 m. On remarquera notamment les immeubles de logement du quartier Frileuse et de la Cité Charles Calmus à Gentilly au nord et côté Kremlin-Bicêtre, rue Danton et au sud du quartier.

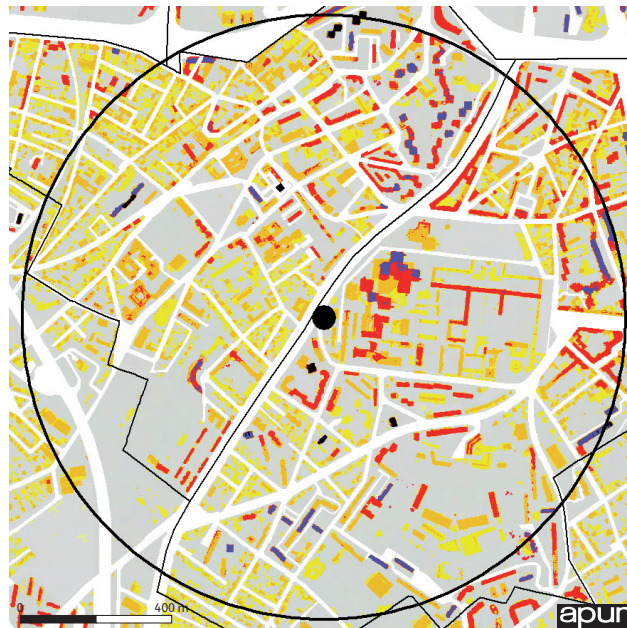
Hauteurs des bâtiments

- gare
- périmètre 800m

Hauteurs des bâtiments

- moins de 7 m
- 7 à 15 m
- 15 à 25 m
- 25 à 37 m
- plus de 37 m

Sources : Apur, photo proche-infrarouge, MNE, MNT 2012, © InterAtlas



Répartition des surfaces bâties du quartier selon leur hauteur dans le quartier de Kremlin-Bicêtre Hôpital



Sources : Apur (2013) à partir de Image proche-infrarouge, MNE - MNT - 2012 © InterAtlas juin 2013

3.3. Des densités bâties élevées au nord du quartier

En dehors de quelques grandes emprises d'équipements et d'espaces verts, deux situations s'entremêlent dans le quartier de Kremlin-Bicêtre Hôpital. Les petites parcelles de tissu pavillonnaire, qui occupent une faible part du quartier, sont peu densément bâties (0,5 le plus souvent). Les parcelles d'habitat collectif et d'activités, plus nombreuses, présentent des densités bâties élevées, le plus souvent supérieures à 2, comme par exemple dans la moitié nord-est du quartier, au niveau des centres-villes de Gentilly et du Kremlin-Bicêtre.

Densité bâtie à la parcelle

- gare
- périmètre 800m

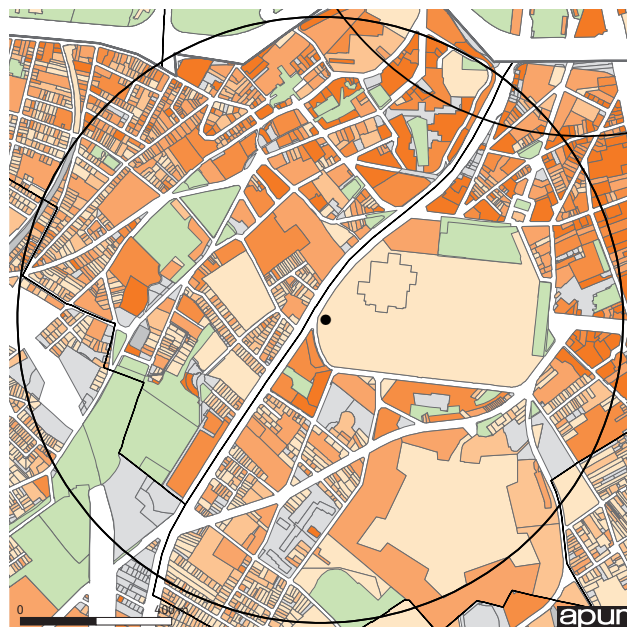
Densité bâtie en m² rapportée à la surface de la parcelle*

- 0,5 et moins
- de 0,5 à 1
- de 1 à 2
- de 2 à 3
- plus de 3

- espaces verts
- emprise non bâtie, aire de stockage, voie ferrée...

* : définie comme le rapport entre la somme des surfaces de logement + dépendances + activité rapportée à la surface de la parcelle

Sources : DRIEA, MAJIC DGFIP 2011, BD Parcellaire © IGN2011



3.4. Un tissu urbain varié autour de la rue Gabriel Péri et du CHU

Le tissu urbain du quartier présente des morphologies bâties variées, témoins des diverses époques d'urbanisation. Ainsi, se mêlent un tissu faubourien et pavillonnaire ancien, tel que le centre historique du Kremlin-Bicêtre au nord-est du quartier ou sur le plateau Mazagran à Gentilly, et un tissu de grands ensembles construits tout au long du XX^e siècle en épousant parfois le relief ou organisé en plan libre à flanc de coteau ou sur le glacis du fort. Trois voies principales orientées nord-sud structurent la trame viaire : la D127 à Gentilly, la D154 au Kremlin-Bicêtre et la rue Gabriel Péri, au-dessus de l'A6B.



Rue Gabriel Péri, Gentilly/Le Kremlin-Bicêtre



Rue d'Arcueil, Gentilly



Place de la Victoire du 8 mai 1945, Gentilly



Avenue Charles Gide, Le Kremlin-Bicêtre

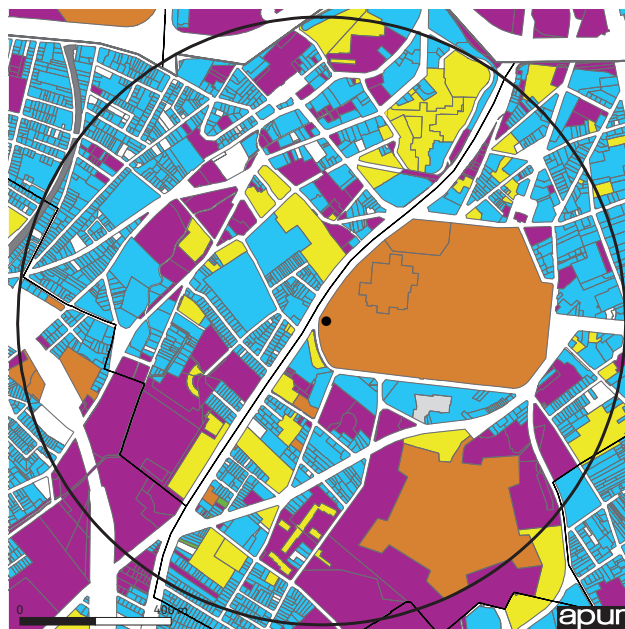
3.5. Structure de la propriété foncière

Le quartier de gare du Kremlin-Bicêtre Hôpital se caractérise par la présence de nombreuses grandes parcelles détenues par des propriétaires publics (ville de Gentilly ou du Kremlin-Bicêtre, État, AP-HP, RFF...). Les parcelles les plus remarquables correspondent au CHU de Bicêtre au cœur du quartier, et, plus au sud, au Fort de Bicêtre et aux espaces verts qui le bordent. Les bailleurs sociaux détiennent également de vastes parcelles principalement situées de part et d'autre de l'autoroute A 6b. S'ajoutent enfin présents dans l'ensemble du quartier une multitude d'acteurs privés.

Propriété foncière

- gare GPE
- périmètre 800m
- État, collectivité publique
liée à l'État, enseignement supérieur
- EDF-GDF, SNCF, RFF, RATP, STIF, PAP
- Établissement public foncier
- Villes et collectivités locales
- Organisme HLM et 1%
- Propriété privée
- non renseigné

Source : fichier des propriétaires de la DGFiP au 01/01/2011



3.6. Un quartier marqué par plusieurs vagues d'urbanisation

Le quartier de gare de Kremlin-Bicêtre Hôpital connaît une occupation ancienne, observable à travers les zones d'urbanisation anciennes comme le centre-ville du Kremlin-Bicêtre et le plateau Mazagran à Gentilly, mais aussi l'Hôpital de Bicêtre présent depuis le XVII^e siècle et le Fort de Bicêtre construit autour de 1840. Après la seconde guerre mondiale, le quartier a vu la construction d'ensembles de logements collectifs comme la cité Frileuse (1956-1972), la Reine blanche (1957-1970) ou encore autour des glacis du Fort. Entre 1975 et 2000, on notera la construction des ensembles de la Cité Charles Calmus, du site Sanofi à Gentilly, de grandes opérations de logements et d'équipements entre le Fort et l'Hôpital et dans le quartier des Périchets et des Sablons au Kremlin-Bicêtre.

Époque de construction des bâtiments

Représentée à la parcelle

- gare
- périmètre 800m

Période majoritaire*

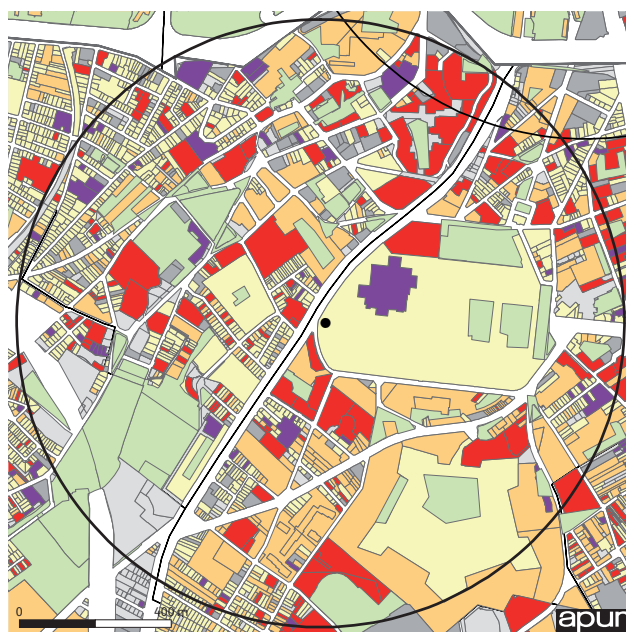
- avant 1949
- 1949-1975
- 1976-2000
- après 2000
- non renseigné

Principaux équipements

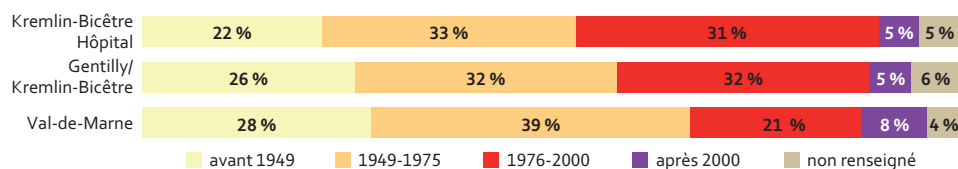
- espaces verts
- emprise non bâtie, aire de stockage, voie ferrée...

* définie en prenant en compte l'ensemble des surfaces bâties de logement et d'activité

Source : DGFIP 01/01/2011
 Traitement : DRIEA, SCEP, CIG



Répartition des logements en fonction de l'époque de construction



Sources : DRIEA, DGFIP (au 01/01/2011)

3.7. Un équilibre entre espaces verts publics et privés à conforter

Le quartier du Kremlin-Bicêtre Hôpital dispose d'un couvert végétal s'étendant sur un tiers de sa surface (34 %). Quelques espaces publics végétalisés créent un cadre végétal de qualité dans le quartier, parmi lesquels se trouvent le parc Pablo Picasso, le stade Géo André, les espaces verts du CHU, le Parc du Coteau, le square Edith Piaf et les alignements d'arbres de l'avenue Charles Gide. Dans le domaine privé, des espaces verts de taille significative sont à noter : dans la cité Charles Calmus, dans le Fort de Bicêtre, de même que dans les parcelles accueillant de l'habitat.

Les bâtiments et la végétation

● gare

○ périmètre 800m

Les hauteurs de la végétation en mètres

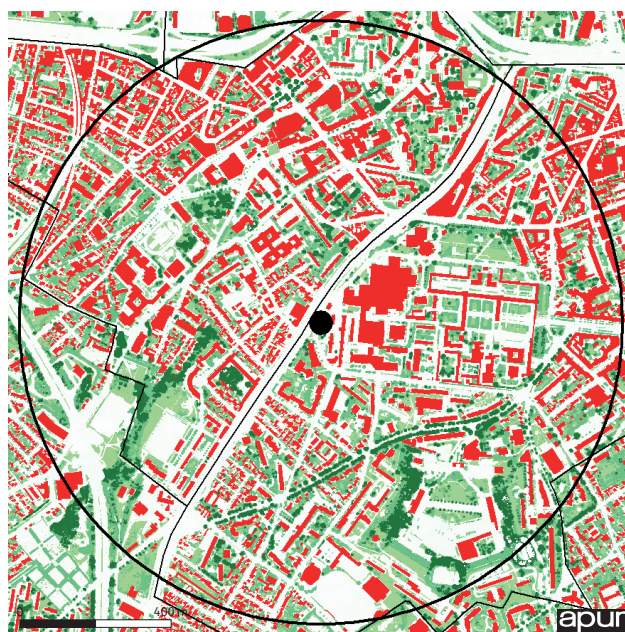
■ moins de 1 m

■ de 1 à 10 m

■ plus de 10 m

■ bâtiments

Sources : Apur, photo proche-infrarouge, MNE, MNT 2012, © InterAtlas



Hauteurs de la végétation dans le domaine public et les espaces privés

● gare

○ périmètre 800m

Espaces privés

Hauteurs de la végétation

■ moins de 1 m

■ de 1 à 10 m

■ plus de 10 m

Domaine public

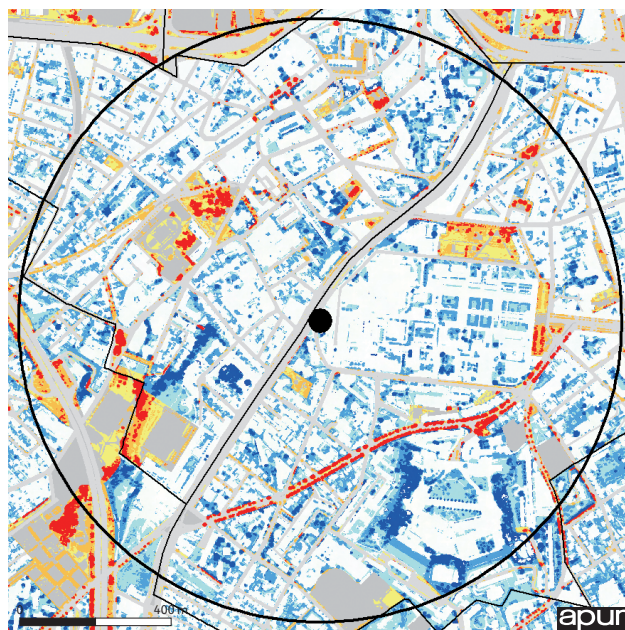
Hauteurs de la végétation dans les voies publiques, les infrastructures de transport, les terrains de sport, les cimetières, les jardins publics, les espaces de loisirs de plein air publics :

■ moins de 1 m

■ de 1 à 10 m

■ plus de 10 m

Sources : Apur, photo proche-infrarouge, MNE, MNT 2012, © InterAtlas



3.8. Des outils pour préparer la transition énergétique à l'échelle du quartier

Les relevés thermographiques d'été révèlent de nombreux îlots de chaleur dans le quartier, principalement dans les zones densément bâties et très minérales. C'est ainsi le cas pour le plateau Mazagran ou le secteur Aristide Briand à Gentilly, ou le CHU du côté du Kremlin-Bicêtre. Certains espaces verts de taille significative jouent un rôle de régulateur thermique, comme le parc Pablo Picasso, le stade Géo André, les espaces verts de la Cité Charles Calmus et les pourtours du Fort de Bicêtre. Des relevés thermographiques d'hiver montrent de leur côté les déperditions de chaleur occasionnées par certains bâtiments mal isolés. Dans le quartier, du plateau Mazagran à Gentilly ou le centre-ville du Kremlin-Bicêtre sont de bons exemples.

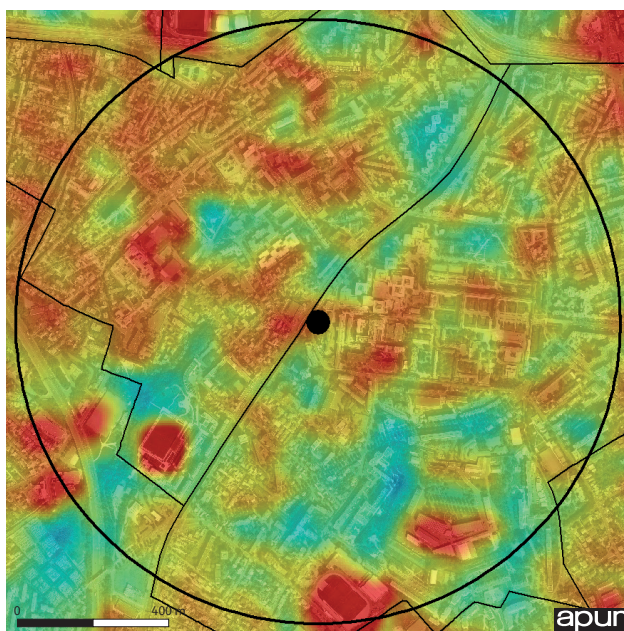
Les cartes suivantes représentent les potentiels de divers types d'énergies renouvelables ou de ressources énergétiques mutualisables permettant d'entamer une première réflexion vers des stratégies participant à la transition énergétique du quartier. À noter que ce travail n'est pas exhaustif et que d'autres technologies non cartographiées ici peuvent s'avérer pertinentes à étudier.

Le cadastre solaire présenté ici dans un rayon de 400 m permet de déterminer le potentiel solaire des toitures, et d'identifier les opportunités d'installations photovoltaïques. De nombreux bâtiments de grande hauteur et à toiture plate, tels que les immeubles de logements collectifs présentent ainsi d'un potentiel non négligeable en vue de l'installation de panneaux photovoltaïques. À noter que les toitures des pavillons, malgré leur petite taille, peuvent parfois présenter un ratio intéressant en termes de rendement, compte tenu de leur exposition.

Thermographie d'été
(température au sol,
le 20/08/10 à 10h30)



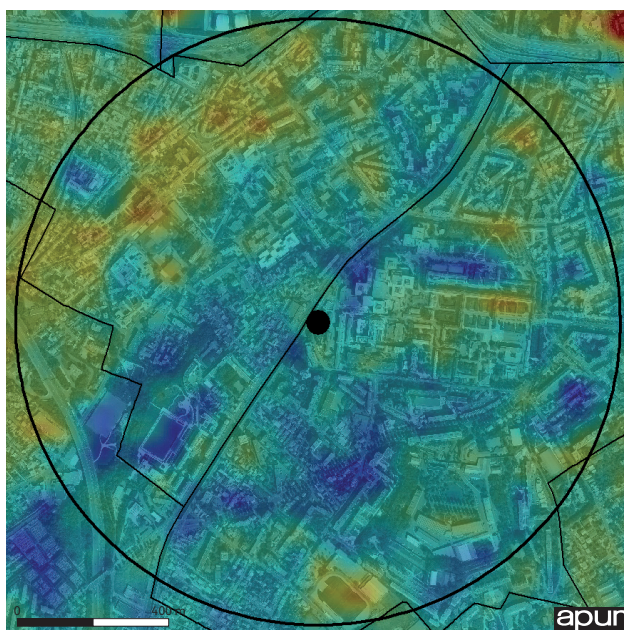
Source : LANDSAT - 2010



Thermographie d'hiver
(température au sol,
le 14/01/12 à 10h00)



Source : LANDSAT - 2012



Un projet de géothermie profonde, mené par ARCEO, filiale de Cofely, devrait couvrir à terme une grande partie des communes de Gentilly et du Kremlin-Bicêtre. La première tranche est prévue pour courant 2015. Développer la géothermie de surface pourrait aussi être envisageable dans les secteurs où prédomine l'habitat individuel ainsi que pour d'autres parcelles présentant un ratio surface de plancher/espace libre supérieur ou égal à 1. Les bâtiments pourraient ainsi couvrir partiellement leurs besoins en chaleur et le système permettrait un rafraîchissement en été. Dans le quartier cela concerne principalement les secteurs pavillonnaires dont le potentiel géothermique de surface serait à étudier, ainsi que certaines parcelles d'équipements telles que les écoles maternelles Benoît Malon au sud du quartier.

Le réseau de chaleur de la CPCU est présent dans le quartier, desservant le CHU, la Reine blanche, Aristide Briand, et Victor Hugo à Gentilly. Le réseau pourrait éventuellement être étendu à d'autres bâtiments situés à moins de 200 m de celui-ci (en rouge sur la carte). De nombreux ensembles de logements collectifs du quartier (Frileuse, Cité Charles Calmus, Reine Blanche, le « 162 », autour du Fort ou de part et d'autre de l'avenue Eugène Thomas) ainsi que le CHU sont également identifiés comme susceptibles d'accueillir un dispositif de valorisation des eaux usées à des fins de chauffage de l'eau sanitaire. Ces groupements de 25 logements ou plus à la parcelle pourraient ainsi voir leurs besoins en eau chaude sanitaire couverts à hauteur de 50 %. La majeure partie du quartier située à Gentilly jusqu'à Arcueil est desservie en sous-sol par le réseau d'eaux usées du SIAPP pour lequel un potentiel de valorisation de chaleur a été identifié dans un rayon de 200 m (au-delà, la rentabilité du dispositif n'est plus assurée) et qui pourrait bénéficier aux bâtiments situés dans ce rayon en alimentant leur système de chauffage central.

Cadastre solaire dans un rayon de 400m

Taux d'ensoleillement en Kwh/an
1 200 0



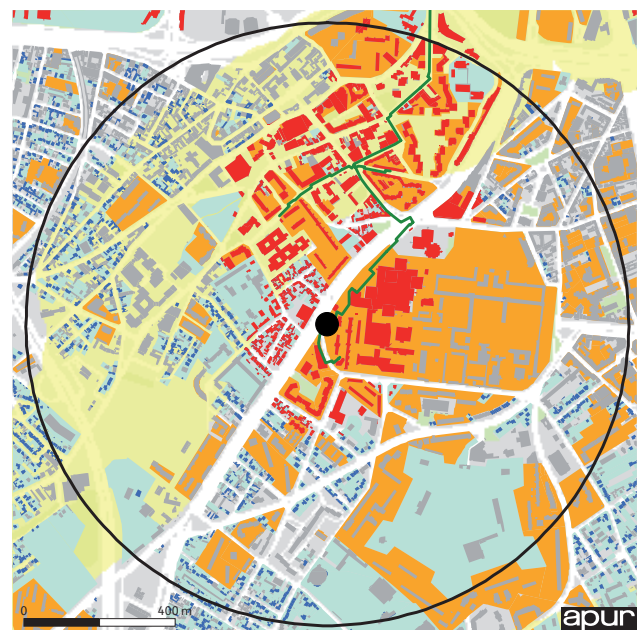
Source : Apur, MNE 2012, © InterAtlas



Synthèse des potentiels de développement des ENR et des réseaux de chaleur

- gare
- périmètre 800m
- parcelles potentiellement éligibles à la récupération de chaleur sur eaux usées
- parcelles potentiellement éligibles à la géothermie superficielle (basse température)
- valorisation potentielle de ressources fatales (centres commerciaux, data centers)
- faisceau possible pour la valorisation de chaleur sur eaux usées du réseau SIAPP (200m)
- réseaux de chaleur
- bâtiments à moins de 200m d'un réseau de chaleur
- logements individuels
- autres bâtiments
- espaces verts

Sources : Apur d'après Insee Recensement 2010, DGFIP 2011, SIAPP 2012, BRGM/CPCU 2013



4. Les évolutions démographiques, familiales et sociales

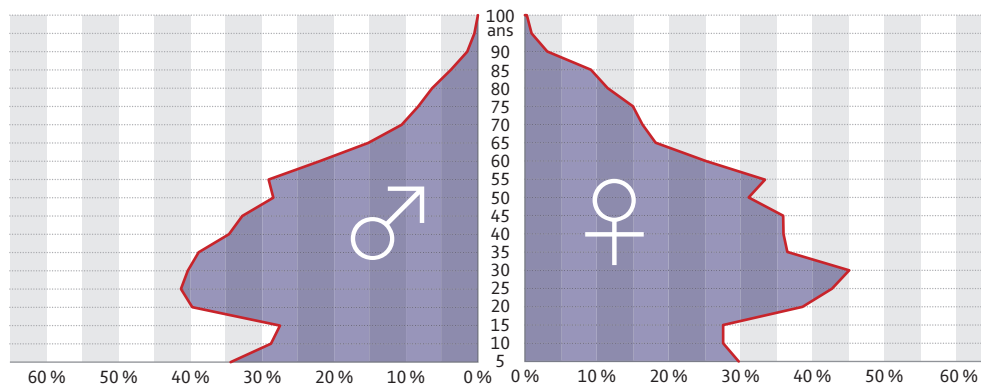
4.1. Un quartier au profil socio-démographique très proche de celui de l'ensemble de la petite couronne

La population du quartier a progressé de 7,2 % entre 1999 et 2010, soit une progression moyenne par comparaison avec de la petite couronne. Avec presque un quart de jeunes âgés de moins de 18 ans et 11 % de plus de 65 ans, le profil des habitants du quartier de gare est proche de celui des communes de rattachement ou de la petite couronne. Il en va de même concernant la répartition des actifs par grandes catégories socio-professionnelles : 46 % des actifs du quartier de gare sont des employés ou des ouvriers et 24 % des cadres. Le taux de chômage en 2010 dans le quartier (de Kremlin-Bicêtre Hôpital) est de 13,2 %, soit un niveau un peu supérieur à celui du département ou de la petite couronne.

| | Le Kremlin-Bicêtre Hôpital | Le Kremlin-Bicêtre/Gentilly | Val-de-Marne | Paris | Petite couronne |
|--------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|--------------|-----------|-----------------|
| Nombre d'habitants (2010) | 36 796 | 38 300 | 1 324 988 | 2 173 491 | 4 426 512 |
| Évolution de la population 1999-2010 | + 7,2 % | + 8,3 % | + 8,2 % | + 5,6 % | + 9,5 % |
| Part des moins de 18 ans (2010) | 23,7 % | 22,9 % | 24,2 % | 18,9 % | 25,1 % |
| Part des plus de 65 ans (2010) | 11,4 % | 11,9 % | 12,8 % | 14,8 % | 12,2 % |
| Nombre de salariés (2010) | 20 497 | 22 875 | 510 358 | 1 679 557 | 2 028 148 |
| Cadres (2010) | 23,9 % | 24,3 % | 22,9 % | 43,0 % | 24,5 % |
| Employés et ouvriers (2010) | 46,3 % | 45,6 % | 45,3 % | 28,6 % | 45,6 % |
| Taux d'emploi (2010) | 0,98 | 0,99 | 0,76 | 1,36 | 0,91 |
| Ménages à bas revenus (2010) | 19,9 % | 20,3 % | 17,5 % | 18,3 % | 19,7 % |
| Chômage | 13,2 % | 13,3 % | 11,3 % | 11,0 % | 12,5 % |

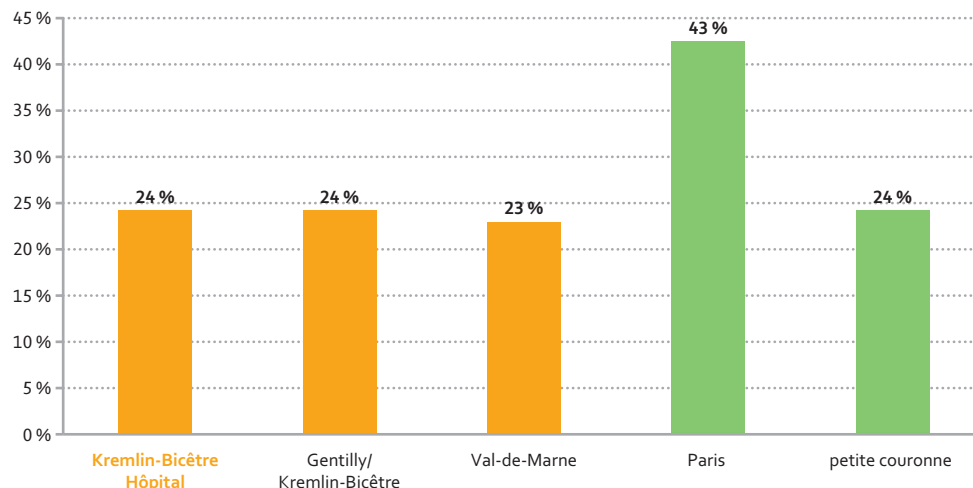
Sources : Insee Recensement 2010, Revenus Fiscaux Localisés (RFL) au 31 décembre 2010, Taxe d'habitation (TH) au 1^{er} janvier 2011

Pyramide des âges dans le quartier de Kremlin-Bicêtre Hôpital (pour 1 000 habitants)



Source : Insee Recensement 2010

Part des cadres dans la population active

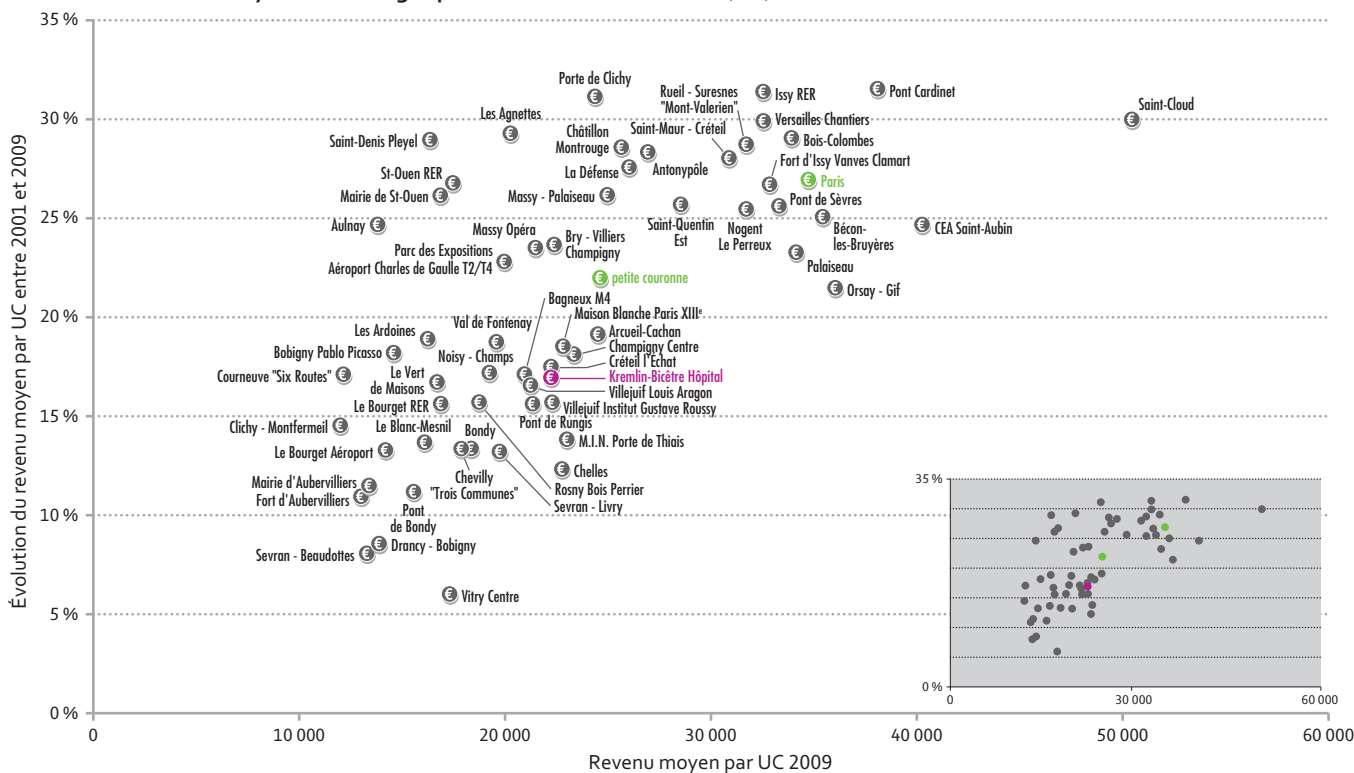


Source : Insee Recensement 2010

4.2. Presque la moitié des ménages du quartier sont sous le seuil de bas revenus

Le revenu moyen des ménages qui résident dans le quartier du Kremlin-Bicêtre Hôpital s'élève à 22 244 € par an et par unité de consommation, soit un niveau un peu inférieur au revenu moyen des ménages de l'ensemble de la petite couronne (24 688 €). C'est en revanche un niveau plus élevé que celui observé dans la commune de Gentilly (20 300 €) et du Kremlin-Bicêtre (23 100 €). Le revenu des ménages du quartier de gare a progressé de 16,9 % entre 2001 et 2009, c'est un peu moins que la progression moyenne du Val-de-Marne (+ 19 %) ou de la petite couronne (+ 22 %). Enfin presque un ménage sur cinq a de bas revenus comme dans les communes de référence et en petite couronne alors que leur poids est un peu plus limité dans le Val-de-Marne.

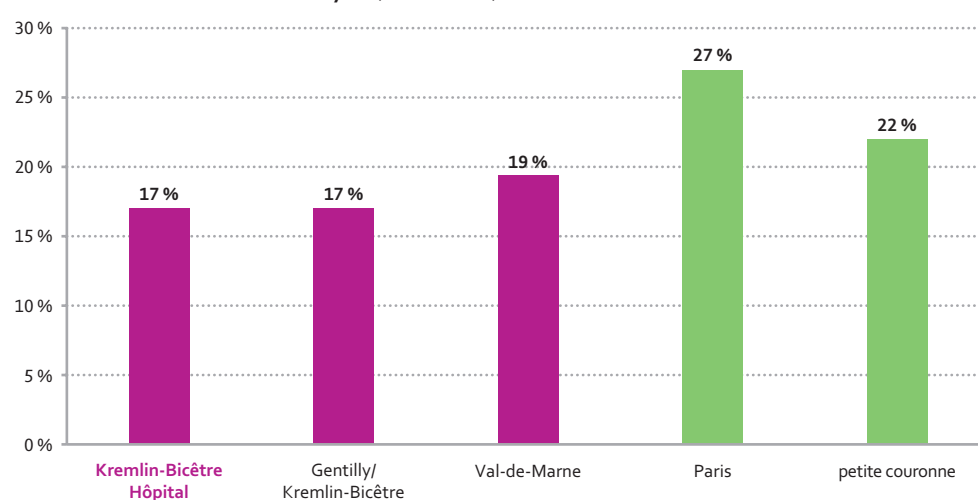
Évolution du revenu moyen des ménages par unité de consommation (UC) entre 2001 et 2009



Source : Insee, Revenus Fiscaux Localisés (RFL) au 31 décembre 2010

Note de lecture : les données n'étant pas représentatives, les quartiers de gare suivants ne figurent pas sur le graphique : Aéroport d'Orly, Le Mesnil-Amelot, Stade de France, Les Grésillons et Triangle de Gonesse. Calcul de l'unité de consommation : 1 UC pour le premier adulte du ménage ; 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus ; 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

Évolution du revenu annuel moyen (2001-2009)

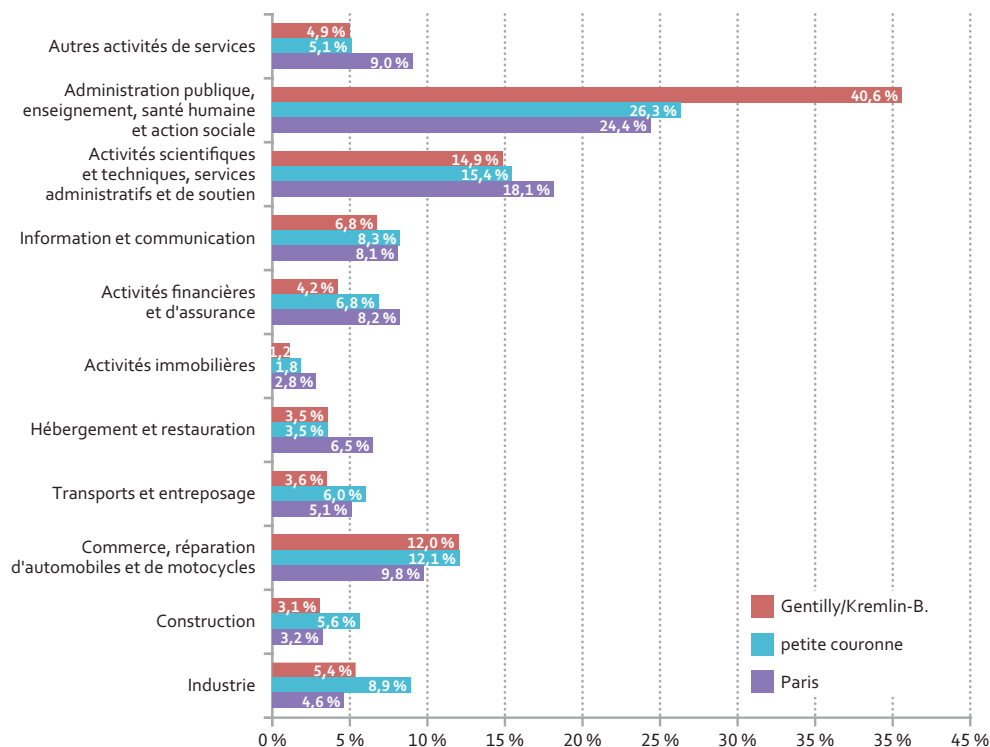


Source : Insee, Revenus Fiscaux Localisés (RFL) au 31 décembre 2010

4.3. À Gentilly et au Kremlin-Bicêtre, une majorité d'emplois liés à l'administration, l'enseignement et la santé

Dans les communes de Gentilly et du Kremlin-Bicêtre, 4 emplois sur 10 appartiennent aux secteurs de l'administration publique, de l'enseignement et de la santé. Ce secteur d'activité est largement sur-représenté par rapport à l'ensemble des emplois de la petite couronne (26 %). Les secteurs d'activité les plus présents concernent ensuite les activités scientifiques et techniques et services administratifs et de soutiens (15 %), ainsi que le commerce (12 %). Le quartier de gare de Kremlin-Bicêtre Hôpital reflète cette prédominance des activités administratives, scolaires et de santé avec la présence en son cœur du CHU de Bicêtre, des centres administratifs des deux communes, et de plusieurs établissements scolaires.

Emplois par secteur d'activité sur le territoire des communes de Gentilly et du Kremlin-Bicêtre

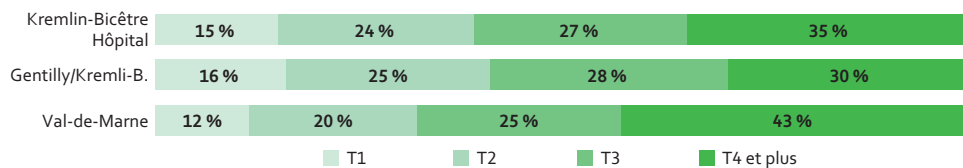


Source : Insee Recensement 2010

4.4. Un habitat collectif prédominant et un parc locatif développé

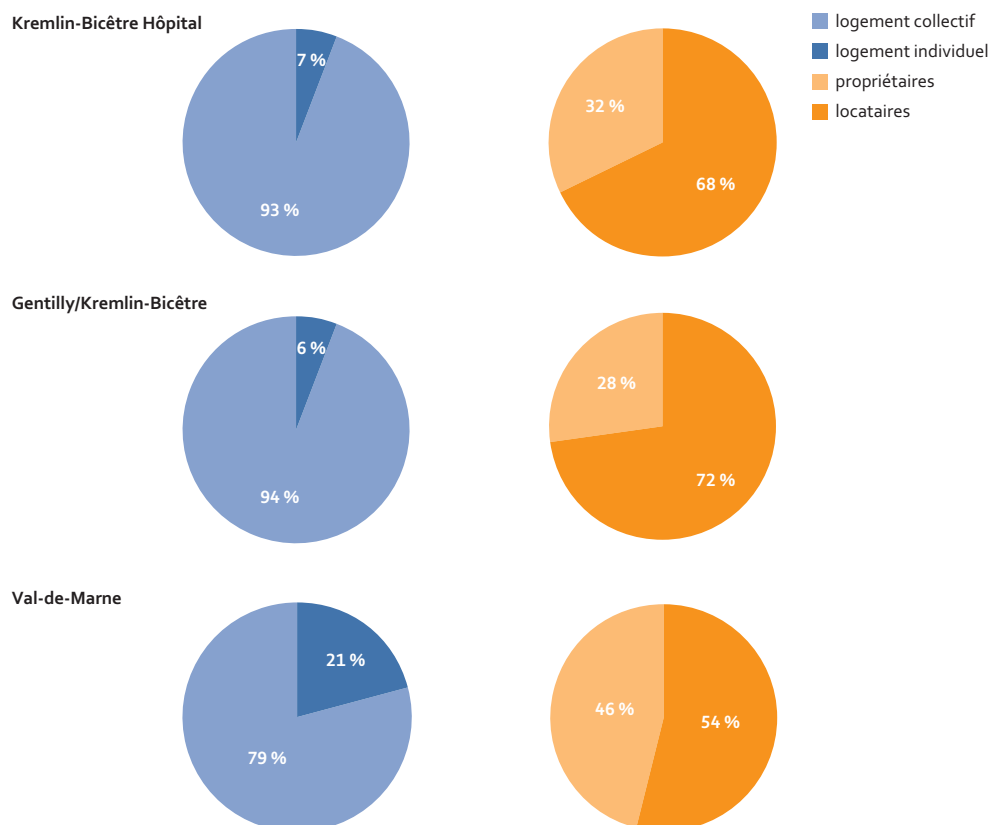
Le quartier de gare compte environ 15 300 logements qui se répartissent de manière assez équilibrée, même si les petits logements sont les plus nombreux (plus nombreux en proportion qu'en petite couronne) : 39 % de 1 ou 2 pièces ou plus, 27 % de T3 et 35 % de grands logements de 4 pièces ou plus. À l'image du parc de logements des communes de Gentilly et La Courneuve, dans le quartier de gare GPE, 9 logements sur 10 correspondent à de l'habitat collectif et la part des propriétaires y est plus limitée que dans l'ensemble du département du Val-de-Marne. Le parc locatif social est plus développé à Gentilly (56 % de logements sociaux parmi les résidences principales) qu'au Kremlin-Bicêtre (39 % SRU), ce qui explique que le quartier de gare se trouve dans une position intermédiaire avec environ 38 % de logements sociaux.

Répartition des types de logements



Sources : DRIEA, DGFIP (au 01/01/2011)

Répartition entre logement individuel/collectif et selon le statut d'occupation

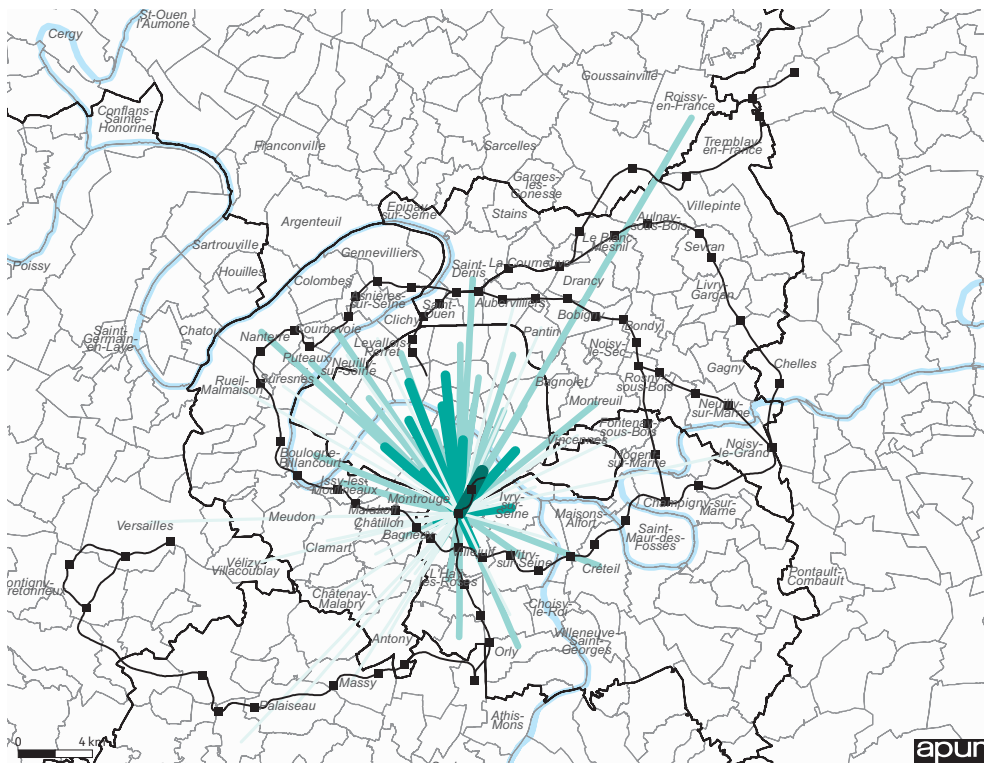


Sources : Insee Recensement 2010, Revenus Fiscaux Localisés (RFL) au 31 décembre 2010, Taxe d'habitation (TH) au 1^{er} janvier 2011

5. La mobilité et les espaces publics

5.1. Des déplacements domicile-travail orientés vers Paris et le sud de la métropole

22 % des actifs résidant au Kremlin-Bicêtre ou à Gentilly travaillent également dans ces communes. La plupart de ceux dont le lieu d'emploi se situe ailleurs que dans ces communes se dirigent très majoritairement vers Paris et Ivry-sur-Seine, la desserte par le RER B et la ligne 7 du métro facilitant les déplacements. Les autres emplois pourvus dans ces deux communes attirent des actifs provenant de Paris et de communes situées à proximité, principalement au sud de la métropole, parmi lesquelles se trouvent par exemple Ivry-sur-Seine, L'Haÿ-les-Roses ou Villejuif.

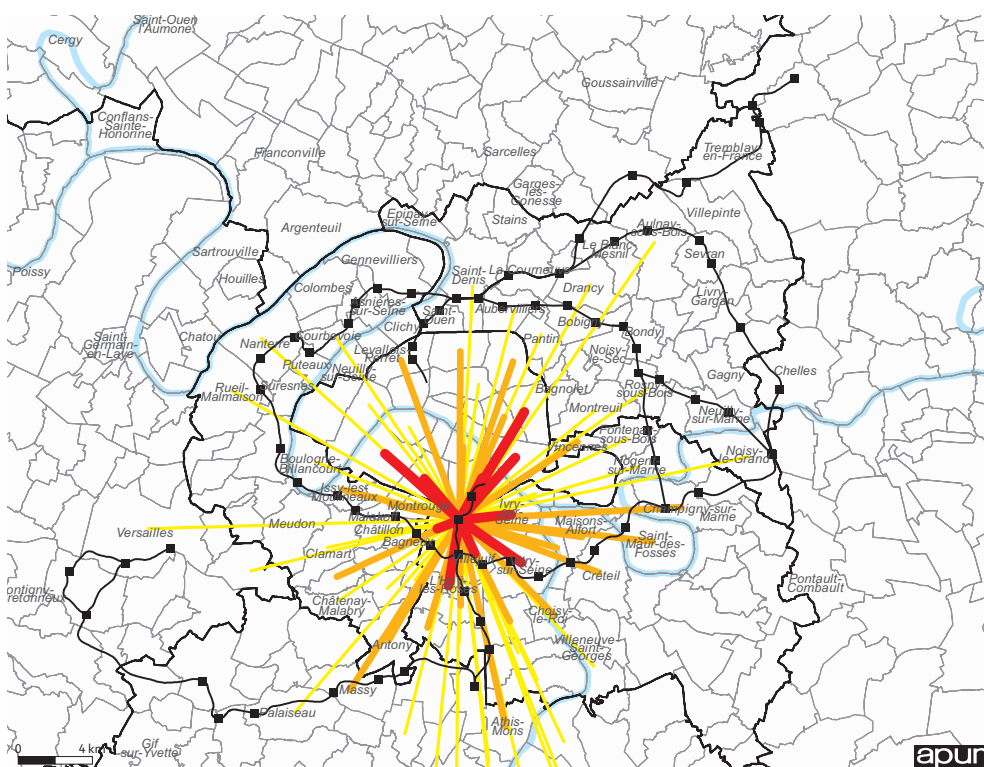


Où travaillent les actifs habitant à Gentilly et au Kremlin-Bicêtre

- Nombre d'actifs**
- plus de 1 000
 - de 300 à 1 000
 - de 100 à 300
 - de 50 à 100

Les flux inférieurs à 50 ne sont pas représentés. Les actifs qui résident et travaillent dans la même commune ne sont pas représentés.

Source : Insee Recensement 2010



Où habitent les actifs travaillant à Gentilly et au Kremlin-Bicêtre

- Nombre d'actifs**
- plus de 1 000
 - de 300 à 1 000
 - de 100 à 300
 - de 50 à 100

Les flux inférieurs à 50 ne sont pas représentés. Les actifs qui résident et travaillent dans la même commune ne sont pas représentés.

Source : Insee Recensement 2010

4417 actifs travaillent dans leur commune de résidence, au Kremlin-Bicêtre et Gentilly. Ils représentent **21,8 %** de la population active et ne sont pas représentés sur les cartes.

5.2. L'accessibilité à la métropole sensiblement améliorée

Le quartier de Kremlin-Bicêtre Hôpital est actuellement desservi par des réseaux de transports lourds (RER B et Métro ligne 7) dans ces limites est et ouest. En conséquence, un trajet en transport en commun d'une durée de 45 minutes à partir de l'emplacement de la future gare du RGPE ne permet d'atteindre au maximum que la quasi-totalité de Paris et le sud de la métropole autour du RER B, de la ligne 7 et du Tramway T7. Une fois le RGPE achevé à l'horizon 2030, c'est l'ensemble du territoire métropolitain qui sera accessible pour une même durée de trajet, soit un territoire 4 fois plus important et un bassin d'emplois potentiel presque doublé.

Aires d'accessibilité de la métropole par les principaux transports en commun

- RGPE
- autre réseau de transport (train, RER, métro, tramway)
- gare de départ

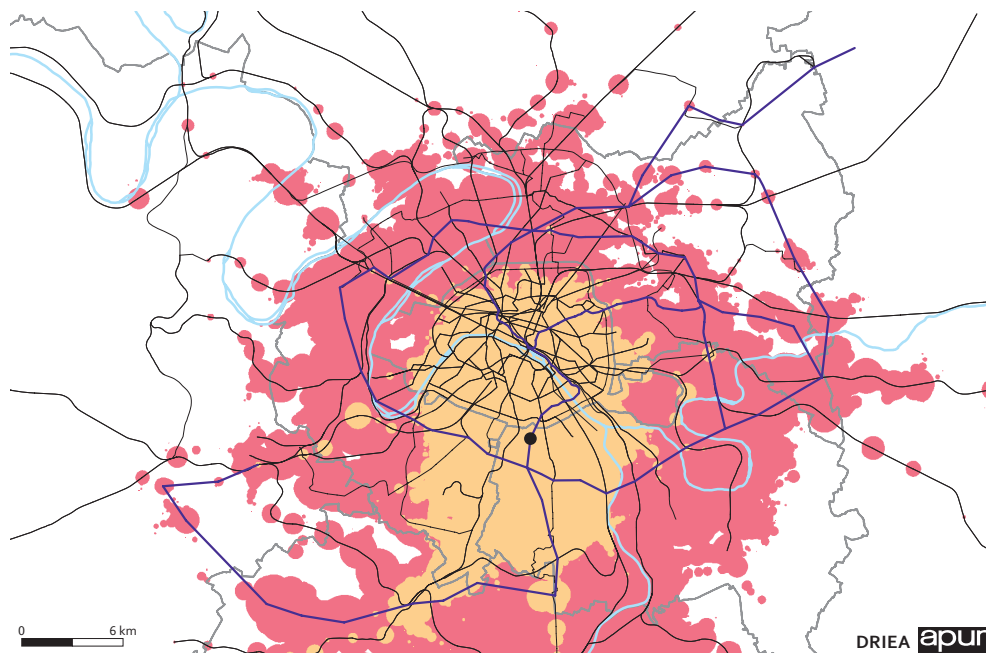
Aire atteignable en moins de 45 min. depuis la gare de départ

- 2013
- horizon 2030

Le calcul de ces surfaces isochrones tient compte d'une fin de parcours en marche à pied (5 km/h). L'isochrone est déterminé à partir de la principale station de transport en commun (RER, métro, Tram ou bus) la plus proche de la future gare. Les projections d'emplois accessibles en 2030 tiennent compte à la fois de l'amélioration de l'accessibilité des territoires et de la croissance projetée de l'emploi.

Sources : DRIEA, SCEP 2013

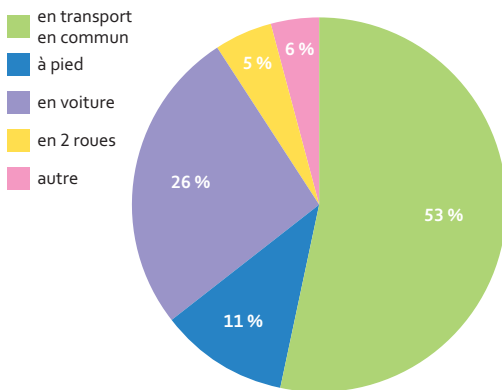
Évolution de l'accessibilité depuis la gare de Kremlin-Bicêtre Hôpital pour un trajet de 45 minutes en transports en commun :
Territoire : + 306 %
Emplois : + 86 %



5.3. Une majorité de déplacements domicile-travail réalisés en transports en commun

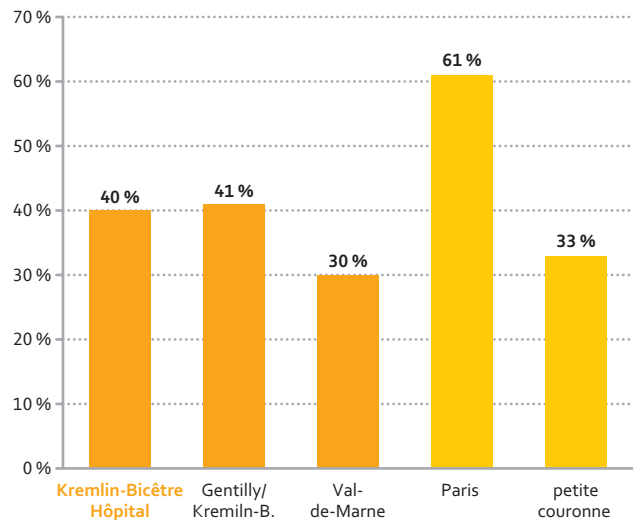
Grâce à la proximité de la gare du RER B de Gentilly et de la station de métro « Kremlin-Bicêtre » sur la ligne 7, les déplacements domicile-travail des actifs du quartier sont majoritairement réalisés en transports en commun (53 %). L'usage de la voiture ne concerne ainsi qu'un petit quart des actifs du quartier (23 %). À noter que 11 % des déplacements sont réalisés à pied, une proportion importante et comparable aux autres quartiers de gare situés à Paris ou en lisière de la capitale par exemple. La part des ménages sans voiture est également remarquable (40 %).

Modes de déplacement domicile-travail



Source : Insee Recensement 2010

Part des ménages sans voiture



Source : Insee Recensement 2010

5.4. Des atouts en termes d'accessibilité malgré des contraintes liées au relief

La trame viaire du quartier de Kremlin-Bicêtre Hôpital apparaît plutôt dense dans le quartier et permet une accessibilité d'une très grande partie du quartier via un trajet à pied de 1 000 m depuis la future gare. La possibilité pour les piétons de traverser la zone du CHU évite à la partie est du quartier d'être trop éloignée de la future gare et de mieux desservir le Kremlin-Bicêtre. Du côté de Gentilly, la pente a entraîné une orientation de la trame viaire principalement suivant un axe sud-ouest/nord-est et a limité les rues dans le sens de la pente. Cela explique pourquoi les franges ouest du quartier nécessitent un parcours de plus de 1 000 m à pied pour y parvenir depuis la future gare.

Accessibilité piétonne, rayon de 800 m

- gare
- rayon de 800 m
- coupure urbaine (autoroute, voie ferrée)
- accessibilité à 500 m (hypercentre)
- accessibilité à 1 000 m (RGPE, RER)

Source : Apur 2013



Note de lecture :






Accessibilité piétonne à 500 m : Territoire accessible par un trajet à pied en utilisant la trame viaire existante en 5 minutes environ depuis la gare du Grand Paris

Accessibilité piétonne à 1 000 m : Aire accessible par un trajet à pied en utilisant la trame viaire existante en 15 minutes

Le réseau cyclable présent dans un rayon de 2 km autour de la future gare de Kremlin-Bicêtre Hôpital est actuellement plutôt développé malgré une topographie pouvant apparaître peu favorable à l'usage du vélo. Les aménagements cyclables sont présents le long d'axes structurants tels que la rue Gabriel Péri, les avenues Charles Gide et de Fontainebleau au Kremlin-Bicêtre ou les avenues Raspail et Pasteur à Gentilly. Ils évitent néanmoins les axes à fort dénivelés, qui permettraient un accès plus direct à la future gare, dans une perspective de rabattement.

L'étude du réseau de bus dans un rayon de 2 km autour de la future gare met en évidence la structuration du réseau dans une optique de rabattement vers les gares du RER et du métro ou de desserte directe de Paris. Le réseau est dense et les fréquences de passage sont élevées sur certains axes (l'avenue Charles Gide et le boulevard Chastenet de Géry vers l'avenue de Fontainebleau, rue de la Convention/avenue Jean Jaurès, avenue Raspail). En revanche, la rue Gabriel Péri connaît actuellement de faibles fréquences de passage et le réseau devra donc être restructuré en fonction de l'arrivée de la gare du RGPE pour permettre un rabattement adéquat et confortable.

Réseau cyclable existant et les projets inscrits au SDIC, rayon de 2 km

-  aménagement cyclable existant
-  aménagement cyclable inscrit au Schéma Départemental des Itinéraires Cyclables (SDIC)
-  station de vélo en libre-service existante (Vélib', Cristolib')
-  gare existante (RER, métro)
-  gare en projet (RER, métro, Grand Paris)

Sources : Apur, Vélib', Cristolib', CG 94 2013

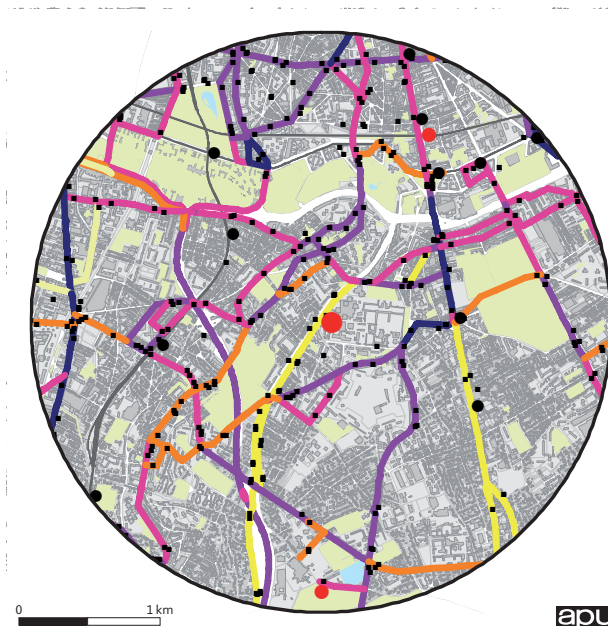


apur

Réseau de bus, à l'heure de pointe (7-9h), rayon de 2 km

-  1 à 4 bus/heure/sens
-  4 à 6 bus/heure/sens
-  6 à 10 bus/heure/sens
-  10 à 20 bus/heure/sens
-  20 à 40 bus/heure/sens
-  plus de 40 bus/heure/sens
-  gares RGPE
-  Transilien, RER et métro
-  arrêt bus

Source : STIF 2012



apur

6. Les dynamiques de construction et les projets urbains à venir

6.1. Trois fois plus de surfaces d'activité créées que de surfaces de logement dans le quartier de gare

Dans le quartier de gare du Kremlin-Bicêtre Hôpital ce sont en moyenne 53 logements qui ont été autorisés chaque année entre 2000 et 2012. C'est environ la moitié des logements autorisés dans l'ensemble des deux communes de Gentilly et du Kremlin-Bicêtre. Les logements sociaux représentent le quart des surfaces créées. Les surfaces d'activités autorisées à la construction au cours de cette même période sont trois fois plus importantes (environ 150 000 m²). Il s'agit pour les deux-tiers de bureaux, puis viennent les locaux destinés à l'accueil de nouveaux services publics (28 %).

| Construction (2000-2012) | Kremlin-Bicêtre Hôpital | Le Kremlin-Bicêtre/ Gentilly |
|---|-------------------------|------------------------------|
| Surface de logements autorisés (m ²) | 51 193 | 82 527 |
| dont m ² logements sociaux (en %) | 23 % | 14 % |
| Nombre moyen annuel de logements autorisés sur la période 2000-2012 | 53 | 103 |
| dont nombre moyen annuel de logements autorisés de 2006 à 2012 | 47 | 122 |
| Taux de construction | 4 % | 8 % |
| Surface de locaux d'activité (m ²) | 149 731 | 191 980 |

Sources : DRIEA, SITADEL 2013

Note de lecture : le taux de construction correspond au rapport entre le nombre de logements autorisés sur la période 2000-2012 et le nombre de résidences principales en 2012.

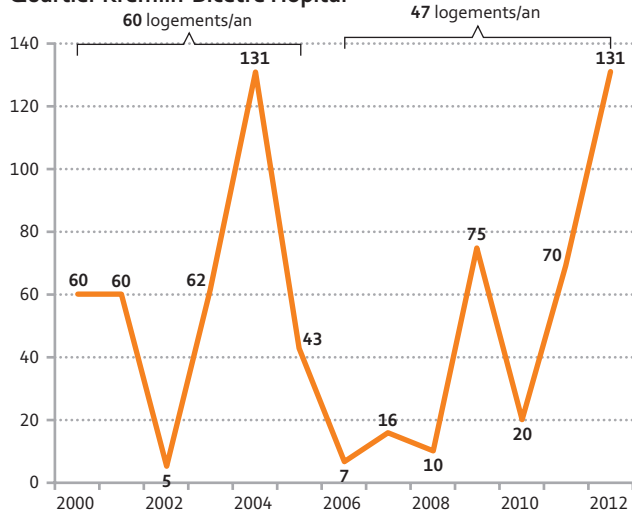
Types de locaux d'activités construits dans le quartier de Kremlin-Bicêtre Hôpital (2000-2012)



Source : DRIEA, SITADEL 2013

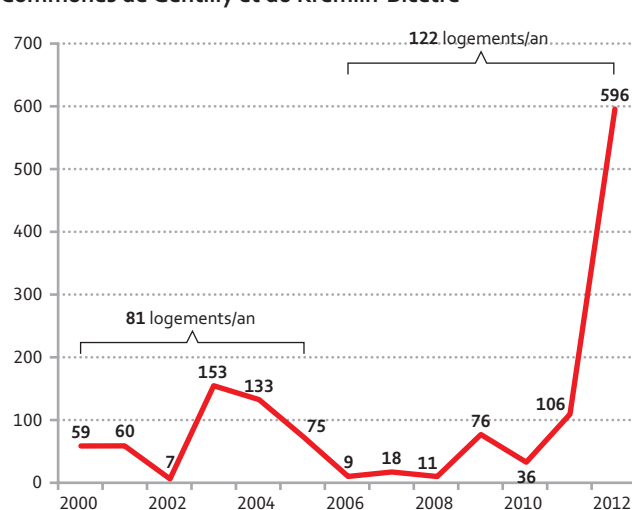
Évolution du nombre de logements autorisés

Quartier Kremlin-Bicêtre Hôpital



Source : DRIEA, SITADEL 2013

Communes de Gentilly et du Kremlin-Bicêtre



Source : DRIEA, SITADEL 2013

6.2. Quelques opérations de grande taille

Les permis autorisant la création de surfaces de logement ou la construction de nouveaux logements sont plus nombreux dans la moitié ouest du quartier de gare située à Gentilly que dans la moitié est située au Kremlin-Bicêtre. La carte montre que la présence de quelques grandes opérations (notamment en face de la future gare du RGPE) et de nombreuses petites opérations (souvent des agrandissements de pavillons existant). Les permis créant de nouvelles surfaces de bureaux notamment sont moins nombreux et concentrés aux limites du quartier de gare.

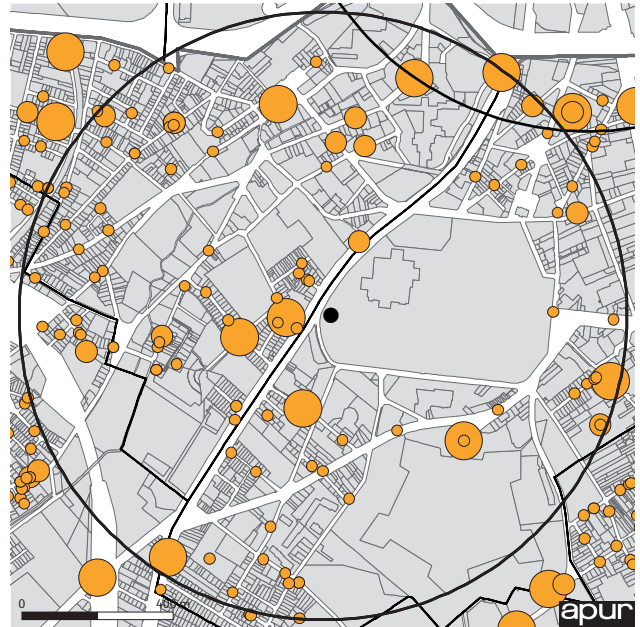
Logements autorisés (2000-2012)

- gare
- périmètre 800m

m² de logements autorisés de 2000 à 2012

- de 1 à 500 m²
- de 500 à 2 000 m²
- 2 000 m² et plus

Sources : DRIEA, SITADEL 2013



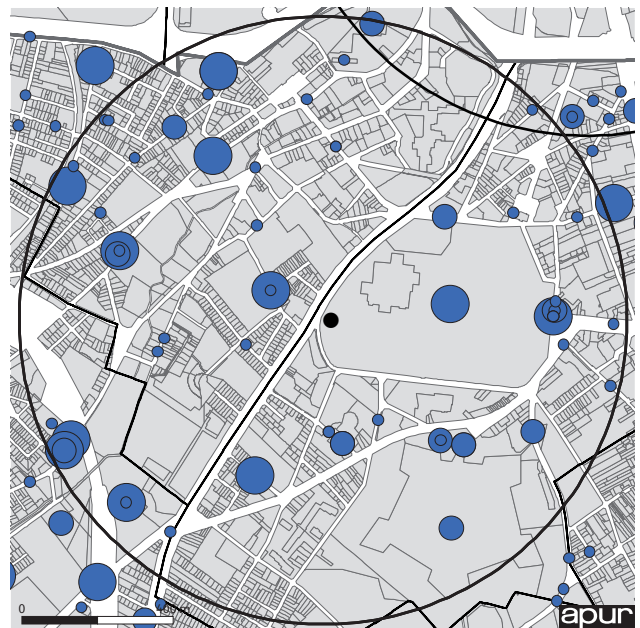
Locaux d'activité autorisés (2000-2012)

- gare
- périmètre 800m

m² de locaux d'activité autorisés de 2000 à 2012

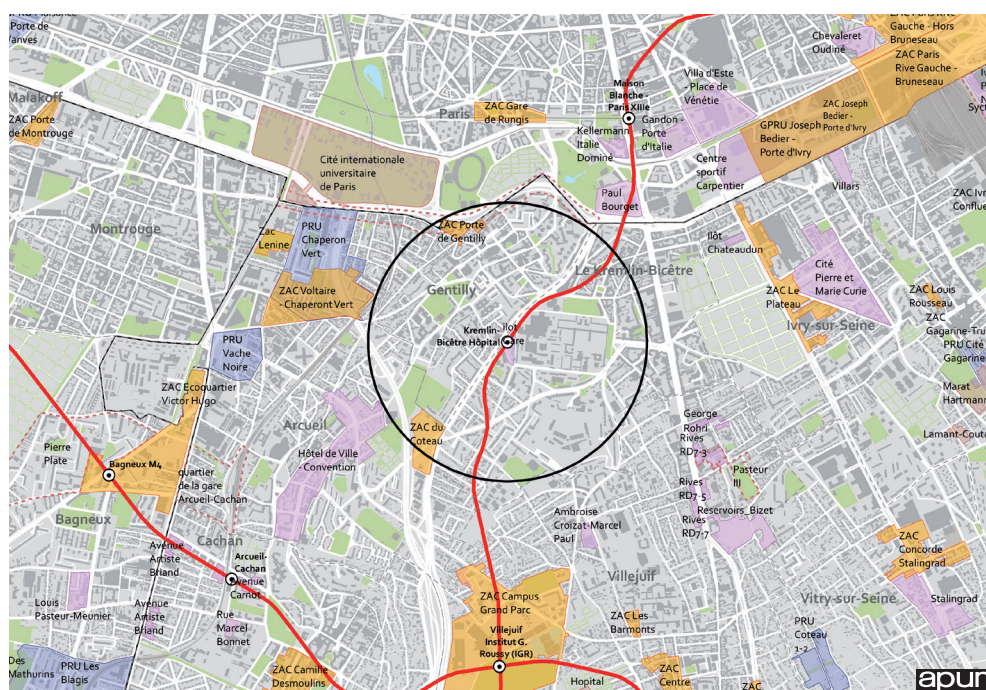
- de 1 à 500 m²
- de 500 à 2 000 m²
- 2 000 m² et plus

Sources : DRIEA, SITADEL 2013








6.3. L'arrivée de la gare intercommunale du Kremlin-Bicêtre Hôpital amorce la requalification du quartier

L'arrivée du Réseau du Grand Paris constitue le grand chantier du quartier de Kremlin-Bicêtre Hôpital et coïncide avec les réflexions menées autour de l'A6B aujourd'hui partiellement recouverte dans le quartier. L'autoroute, dans un premier temps, est considérée comme un axe diffuseur de développement métropolitain dans le CDT « Campus Sciences et Santé ». La couverture de l'A6B et la réalisation de franchissements a permis de réduire nettement la coupure entre les deux communes de Gentilly et du Kremlin-Bicêtre et les enjeux se focalisent désormais autour de la requalification des tissus situés de part et d'autre de la rue Gabriel Péri et autour de la future gare. Se pose ainsi la question de l'amélioration des circulations, piétonnes en particulier, dans une optique de rabattement vers la future gare de la ligne 14. Le CDT met en avant le cas du franchissement du site du CHU du Bicêtre, depuis l'entrée principale avenue Eugène Thomas d'une part, et à partir de la rue de la Convention au nord jusqu'à la future gare. Côté Gentilly, deux nouvelles connexions sont à l'étude : rue Albert Schweitzer, pour relier la rue d'Arcueil et l'avenue Raspail, et à travers la cité de la Reine Blanche, pour connecter la future gare depuis la rue de la Division du Général Leclerc.



Secteurs d'aménagement

-  périmètre 800m
-  ZAC à l'étude
-  ZAC en cours
-  autre secteur de projet en cours
-  Projet de Renouvellement Urbain (PRU)
-  périmètre d'étude engagée
-  périmètre de réflexion

Source : Apur mai 2015

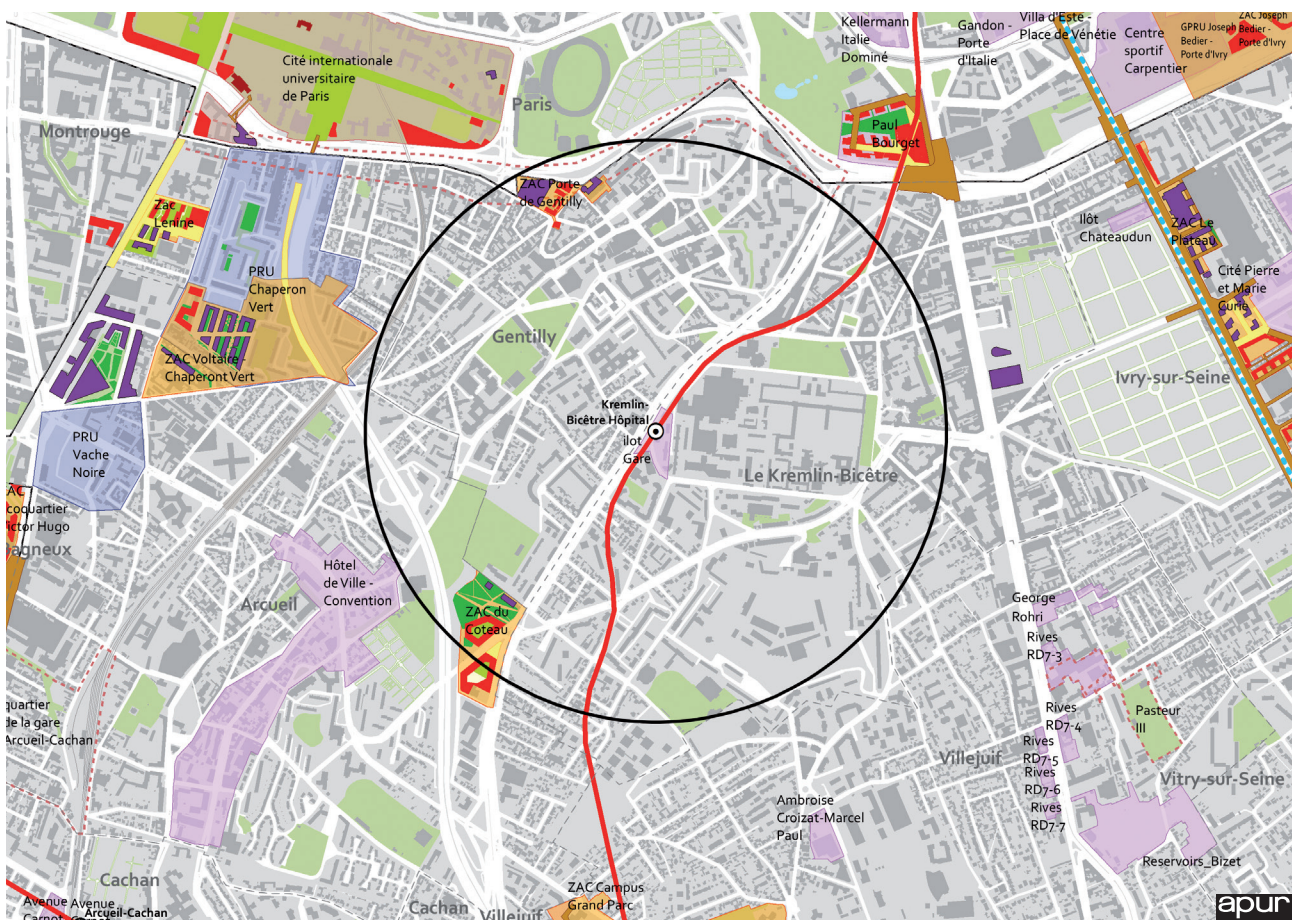
Éléments des opérations d'aménagement

| | Îlot gare | ZAC Porte de Gentilly | ZAC Lénine | ZAC du Coteau |
|---|--------------------|-----------------------|---------------------|-----------------|
| Commune | Le Kremlin-Bicêtre | Gentilly | Gentilly | Arcueil |
| Date d'achèvement (prévision) | | 2014 | 2018 | 2014 |
| Nombre de logements (estimation) | | 57 | 610 | 141 dont 40 PLS |
| Logement (m ²) | | 4 384 | 33 597 | 9 690 |
| dont logements sociaux (m ²) | | 976 | 16 499 | |
| Bureaux (m ²) | | 5 200 | 394 | |
| Activités (m ²) | | | | |
| Équipements (m ²) | | 1 000 | 1 861 | |
| Commerces (m ²) | | 642 | | |
| Surface totale (m ²) | | 11 226 | 35 852 | 9 690 |
| Maîtrise d'ouvrage/ Aménageur | | SEMPARISIENNE | Eiffage Aménagement | SADEV 94 |
| Maîtrise d'œuvre/ architecte coordinateur | | EXP Architectes | Ponka | TVK |

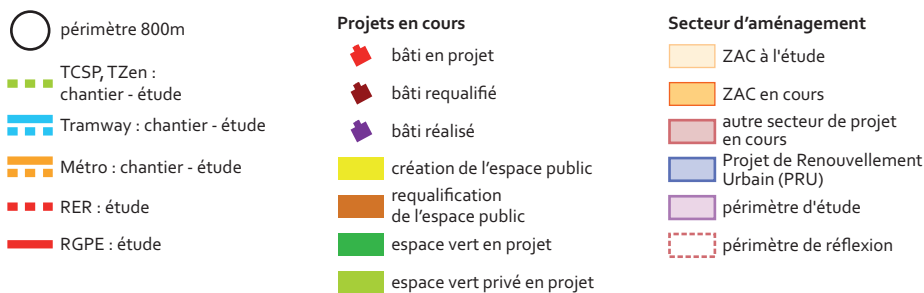
Source : Estimations Apur à partir des données des collectivités et des opérateurs, mai 2015

L'îlot sur lequel sera implantée la gare du RGPE fait également l'objet d'une étude, menée conjointement par la Société du Grand Paris, la commune du Kremlin-Bicêtre et l'AP-HP, dont une partie de l'emprise lui appartient. L'îlot-gare s'étend ainsi sur 9 000 m² environ, le long de la rue Gabriel Péri, d'une partie de la rue Séverine et sur un morceau de l'emprise du CHU de Bicêtre, sur lequel se trouvent des bâtiments de l'AP-HP et d'IDF, voués à être démolis. Outre le parvis et le bâtiment-gare, un programme mixte est envisagé, incluant logements, bureaux et commerces, ainsi que des bâtiments liés au CHU (500 m² de laboratoire, un centre ambulatoire, un service de neurosciences et un parking souterrain de 150 à 200 places). Les opérations qui seront menées sur l'îlot-gare devront répondre aux enjeux d'intégration urbaine et de gestion des flux engendrés par la future gare.

Enfin, deux grandes opérations dans le quartier sont déjà entamées et continuent leur développement. À Gentilly, une grande partie de la ZAC de la Porte de Gentilly est achevée, à l'exception de l'îlot 1 situé entre l'avenue Paul-Vaillant Couturier et la rue Marquigny, qui doit accueillir principalement du logement et des commerces. Au sud du quartier, la ZAC du Coteau à Arcueil, en lien avec les réflexions sur la requalification de l'entrée de ville du Kremlin-Bicêtre depuis Arcueil, a livré son programme de logements à la mi 2014. Le programme de développement économique en cours de révision, pour une livraison à moyen voire long terme. L'aménagement de l'extension du parc départemental du Coteau ne devrait pas commencer avant 2016.



Projets d'aménagement et de transport
















Sources : Apur 2014, Nouveau Grand Paris (mars 2013), Protocole État Région (février 2011), Projet du PDUIF (janvier 2012), Projet du SDRIF (octobre 2013), STIF

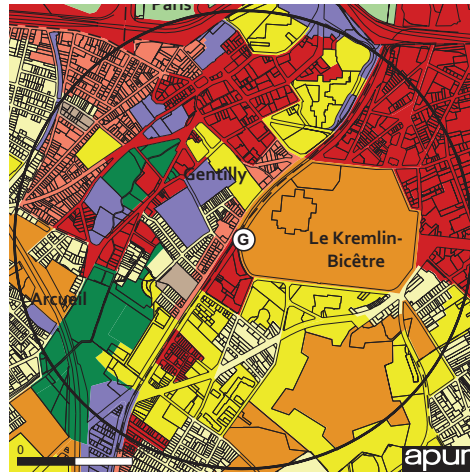
6.4. Récolement des plans locaux d'urbanisme (PLU)

Le quartier de gare du Kremlin-Bicêtre Hôpital est à cheval sur deux communes principales et dépend de deux documents d'urbanisme aux zonages très découpés mais aux règles d'ores et déjà assez proches sur des points importants du règlement comme les hauteurs et le COS. Le PLU du Kremlin-Bicêtre, approuvé le 20 octobre 2005 en cours de révision, avait anticipé l'abandon du COS, ainsi dans la moitié du quartier située dans cette commune, le COS n'est pas réglementé. Ce n'est pas le cas dans les zones pavillonnaires de Gentilly (COS compris entre 1 et 2). Le PLU de Gentilly, approuvé le 26 avril 2007, n'avait abandonné que partiellement le COS jusqu'à présent. En ce qui concerne l'article sur les hauteurs, le plafond est relativement bas dans les 2 villes: 15 mètres maximum au Kremlin-Bicêtre (excepté dans le Fort et l'hôpital où les hauteurs sont limitées à 24 m) et 24 mètres maximum à Gentilly et 15 mètres dans les tissus pavillonnaires.




Récolement des zonages des PLU

| | |
|---|---|
|  zone urbaine verte |  équipement public ou collectif |
|  zone naturelle et forestière |  zone d'activité |
|  zone agricole |  zone à urbaniser |
|  zone mixte dense |  PSMV |
|  zone semi dense |  secteur non couverts par le POS (ZAC) |
|  habitat collectif discontinu |  station du RGPE |
|  habitat à dominante pavillonnaire | |

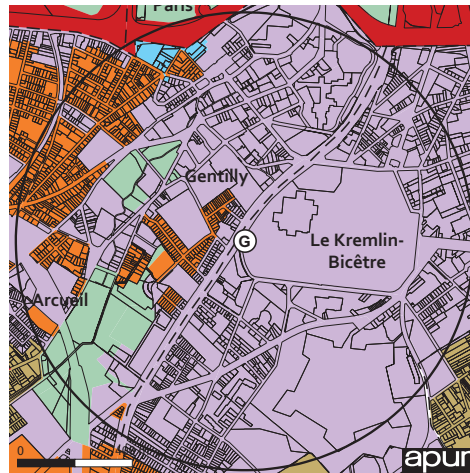
Sources : Apur janvier 2014, d'après le PLU du Kremlin-Bicêtre approuvé le 20 octobre 2005, le PLU de Gentilly approuvé le 26 avril 2007, le PLU d'Arcueil approuvé le 27 juin 2007, le PLU de Villejuif approuvé le 12 décembre 2013 et le PLU de Paris approuvé le 12 et 13 juin 2007.
















Récolement des densités des PLU

| | |
|--|--|
|  COS ≤ 1 | |
|  1 < COS < 3 | |
|  2 < COS < 3 | |
|  COS > 3 | |
|  sans COS | |
|  surface de plancher définie selon plan masse | |
|  zone naturelle ou agricole | |
|  PSMV | |
|  secteur non couverts par le POS (ZAC) | |
|  station du RGPE | |

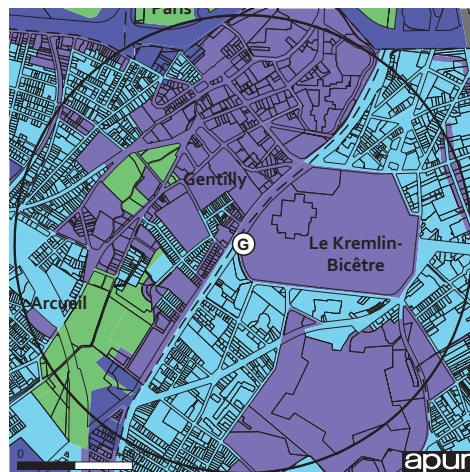
Sources : Apur janvier 2014, d'après le PLU du Kremlin-Bicêtre approuvé le 20 octobre 2005, le PLU de Gentilly approuvé le 26 avril 2007, le PLU d'Arcueil approuvé le 27 juin 2007, le PLU de Villejuif approuvé le 12 décembre 2013 et le PLU de Paris approuvé le 12 et 13 juin 2007.



Récolement des hauteurs maximales des PLU

| | |
|--|--|
|  < ou égal à 9m |  selon hauteur des bâtiments existants ou voisins |
|  hauteur de 10 à 15m |  hauteur définie selon plan masse |
|  hauteur de 16 à 24m |  hauteur non réglementée |
|  hauteur de 25m et + |  zone naturelle |
|  Paris hauteur plafond : 31m |  secteur non couverts par le POS (ZAC) |
|  Paris hauteur plafond : 37m et + |  station du RGPE |
|  quartier de La Défense | |

Sources : Apur janvier 2014, d'après le PLU du Kremlin-Bicêtre approuvé le 20 octobre 2005, le PLU de Gentilly approuvé le 26 avril 2007, le PLU d'Arcueil approuvé le 27 juin 2007, le PLU de Villejuif approuvé le 12 décembre 2013 et le PLU de Paris approuvé le 12 et 13 juin 2007.



| | Définition | Source |
|--|--|--|
| 1 – Densités | | |
| Densité de population | Nb. d'hab./hectare | Insee, Revenus Fiscaux Localisés (RFL) au 31 décembre 2010, Taxe d'habitation (TH) au 1 ^{er} janvier 2011 |
| Densité d'emploi salarié | Nb. d'emplois salariés privés/hectare | CLAP 2009 |
| Densité humaine | Nb. hab. 2009 + nb. emplois salariés privés 2009/hectare | Insee, recensement 2010, CLAP 2009 |
| Taux d'emploi | Nb. d'emplois salariés privés/nb. d'actifs résidents | Insee, recensement 2010, CLAP 2009 |
| 3 – Cadre urbain et paysager | | |
| Hauteur du bâti | Hauteur des bâtiments obtenue par traitements de photos aériennes et du modèle numérique d'élévation | Image proche-infrarouge, MNE — MNT — 2012 © InterAtlas juin 2013 |
| Hauteur de la végétation | Hauteur de la végétation calculée à partir de la photo proche infrarouge et du modèle numérique d'élévation | Image proche-infrarouge, MNE — MNT — 2012 © InterAtlas juin 2013 |
| Hauteur de la végétation dans le domaine public et les espaces privés | Hauteur de la végétation calculée à partir de l'exploitation de photos aériennes, croisée avec les périmètres des cimetières, espaces verts, terrains de sport et infrastructures de transport ou voirie | Image proche-infrarouge, MNE — MNT — 2012 © InterAtlas juin 2013 |
| Récupération de chaleur sur eaux usées | Parcelles contenant à minima 25 logements (seuil de rentabilité technico-économique de tels dispositifs) | DGFip 2011 |
| Parcelles potentiellement éligibles à la géothermie superficielle (basse température) | Parcelles où : (surface de plancher)/(surface libre) ≤ 1 Un forage « bloque » une surface de 100 m ² pour chauffer 100 m ² | DGFip 2011 |
| Faisceau possible pour la valorisation de chaleur sur le réseau SIAAP | Portion du réseau ayant les caractéristiques techniques suivantes : - situé à moins de 30 m de profondeur - diamètre minimal de 1 800 mm | SIAAP 2012 |
| « Buffer SIAAP » | Zones situées à moins de 200 m d'une portion valorisable du réseau SIAAP. Il s'agit de la distance limite de rentabilité technico-économique | SIAAP 2012 |
| 4 – Caractéristiques démographiques, familiales et sociales et leurs évolutions | | |
| Population | Nombre d'habitants en 2009 et évolution de la population entre 1999 et 2009 | Insee Recensement 2010 |
| Pyramides des âges | Par groupe d'âge quinquennal | Insee Recensement 2010 |
| Structure de la population active | Répartition de la population active de 15 ans ou plus en grandes catégories socio-professionnelles (artisans-commerçants, cadres, professions intermédiaires, employés, ouvriers, agriculteurs) | Insee Recensement 2010 |
| Revenus moyen des ménages par unité de consommation — 2009 | Revenus annuels moyens des ménages par unité de consommation, on utilise une mesure du revenu corrigé par unité de consommation : - 1 UC pour le premier adulte du ménage - 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus - 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans | Insee, RFL 2009 |
| Bas revenus | Le seuil de bas revenus s'établit à 11 250 € par an, soit 60 % de la médiane de revenus des ménages français | Insee, Revenus Fiscaux Localisés (RFL) au 31 décembre 2010, Taxe d'habitation (TH) au 1 ^{er} janvier 2011 |
| Type de logements | Nb. de résidences principales individuels/collectifs dans le total des résidences principales | Insee, Revenus Fiscaux Localisés (RFL) au 31 décembre 2010, Taxe d'habitation (TH) au 1 ^{er} janvier 2011 |
| Taille des logements | Répartition des logements en fonction de l'époque de construction dominante à la parcelle | DGFIP, au 01/01/2011 |
| Époque de construction des logements | Nb. de T1, T2, T3 et T4 et plus | DGFIP, au 01/01/2011 |
| Logement social | Part des logements HLM dans le total des résidences principales | Insee, recensement 2010 |
| 5 – Mobilité et espaces publics | | |
| Déplacements domicile-travail | Mode de transport utilisé par les actifs résidant pour se rendre sur leur lieu de travail (voiture particulière, transport en commun, vélo, marche à pied) | Insee, recensement 2010 |
| Ménages non motorisés | Nb. de ménages sans aucune voiture | Insee, recensements 2010, 1999 |
| Accessibilité en transport en commun depuis les gares — isochrones 45 minutes | Aire accessible par un trajet de 45 minutes en utilisant les transports en commun existant ou projetés en 2030 | DRIEA/SCEP 2013 |
| Accessibilité piétonne à 500 m | Territoire accessible par un trajet à pied en utilisant la trame viaire existante en moins de 5 minutes depuis la gare du Grand Paris | Apur |
| Accessibilité piétonne à 1 000 m | Aire accessible par un trajet à pied en utilisant la trame viaire existante en 10 minutes | Apur |
| Réseau de bus | Desserte par le réseau de bus existant en fonction de la fréquence de passage | STIF |
| 6 – Les dynamiques de construction et les projets urbains | | |
| Construction | Surface en m ² et nb de logements — permis autorisés | SITADEL 2000-2013 |
| Projets à l'étude, engagés | Périmètre de projets, ZAC, de réflexion | Aménageurs, collectivités, Apur 2013 |

Liste des Sigles

| | |
|-------|--|
| ANRU | Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine |
| APUR | Atelier parisien d'urbanisme |
| CAF | Caisse d'Allocations Familiales |
| CDT | Contrat de développement territorial |
| CG | Conseil Général |
| CHU | Centre Hospitalier Universitaire |
| CLAP | Connaissance Locale de l'Appareil Productif — Données statistiques sur le tissu économique produites par l'Insee |
| CSP | Catégorie socio-professionnelle |
| DRIEA | Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement |
| ENR | Énergies Renouvelables |
| HLM | Habitat à loyer modéré (dénomination générique des logements sociaux dans le recensement) |
| IRIS | Îlots Regroupés pour l'Information Statistique — Découpage statistique propre à l'Insee |
| PLH | Programme local de l'habitat |
| PNRU | Programme National de Rénovation Urbaine |
| RD | Route départementale |
| RGPE | Réseau Grand Paris Express |
| SDIC | Schéma Départemental des Itinéraires Cyclables |
| SDRIF | Schéma Directeur de la Région Ile-de-France |
| SGP | Société du Grand Paris |
| SMR | Site de maintenance et de remisage |
| STIF | Syndicat des Transports d'Ile-de-France |
| TC | Transport en commun |
| TCSP | Transport en commun en site propre |
| UC | Unité de consommation |
| VP | Voiture particulière |
| ZAC | Zone d'aménagement concerté |
| ZUP | Zone à urbaniser en priorité |

Observatoire des quartiers de gare du Grand Paris

Monographie du quartier de gare de Kremlin-Bicêtre Hôpital — Ligne 14

L'observatoire des quartiers de gare est né de la volonté de la Société du Grand Paris (SGP), de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement d'Ile-de-France (DRIEA) et de l'Apur de se doter d'un outil de connaissance et d'analyse des quartiers des futures gares du cœur de l'agglomération. Cet outil doit permettre d'améliorer la compréhension du territoire, de mesurer les évolutions urbaines et sociales que sont appelés à connaître les quartiers de gare, d'évaluer les dynamiques de construction de logements, de développement économique, de transition énergétique et d'accessibilité des gares.

La mise en œuvre de l'observatoire est le résultat d'échanges entre la Société du Grand Paris, la DRIEA Ile-de-France, l'Apur et les collectivités locales concernées par l'arrivée prochaine d'une gare. En 2013 un travail de préfiguration a consisté à établir une sélection parmi tous les indicateurs statistiques disponibles, à en limiter le nombre pour ne conserver que les plus pertinents. Cette étape de préfiguration a permis d'aboutir à une liste d'une cinquantaine d'indicateurs organisés en 6 thématiques : les densités, les centralités, le cadre urbain et paysager, les caractéristiques démographiques et sociales des habitants des quartiers de gare, la mobilité et les espaces publics et les dynamiques de construction et les projets.

L'observation est conduite à deux échelles :

- Une analyse croisée de l'ensemble des quartiers de gare, considérés ligne par ligne, permettant de comparer la situation des quartiers de gare les uns par rapport aux autres.
- Des monographies détaillant les caractéristiques de chaque quartier de gare et le restituant dans son environnement immédiat, dans les communes concernées par l'arrivée de la gare mais aussi dans le reste de la Petite couronne.

Les monographies des quartiers de gare des lignes 15 sud et 16 ainsi que les analyses croisées de l'ensemble des quartiers de gare de chacune de ces deux lignes ont d'ores et déjà été réalisées. Le travail de l'observatoire se poursuit par l'analyse des quartiers de la ligne 14, dont Kremlin-Bicêtre Hôpital fait partie.