

Lettre info web – Numéro spécial - Mai 2024

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI)

Un nouveau Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) est en discussion depuis environ un an. Il est destiné à remplacer le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Gentilly de 2007 (modifié en 2024). **Ce PLUI dessinera l'évolution de la ville pour les 15 ans à venir.** La nouveauté est que ce plan est désormais **intercommunal**. Il concerne les 24 communes du Territoire Grand Orly Seine Bièvre. Gentilly devra faire valoir ses exigences dans cet ensemble.

Ce PLUI a fait l'objet de concertations depuis quelques mois. Une masse d'informations a été donnée aux citoyens, qui ont pu exprimer leurs avis, leurs envies. Ces discussions, sur un sujet très complexe, ne sont pas toujours simples, il aurait sans doute fallu plus de pédagogie et de temps. **Gentilly à Gauche Autrement (GGA)** déplore également la relativement faible participation des citoyens à ces concertations, ainsi que la très faible présence des habitants des quartiers d'habitat social, pourtant fortement concernés. Un dialogue avec ces habitants doit être organisé d'urgence, sous des formes à trouver.

Après cette phase de concertation (il est encore possible de donner son avis dans les mois qui viennent), un projet de PLUI sera élaboré (à l'automne), il sera ensuite soumis à une procédure comprenant les « personnes publiques associées » (villes limitrophes, Etat, département...) et une **enquête publique** (temps où les citoyens pourront encore s'exprimer), pour aller vers un **vote fin 2025**.

Maintenir une ville populaire et écologique aux portes de Paris

Ce PLUI doit mettre en pratique cet objectif largement partagé. Il doit avoir en particulier des visées en matière de logement et de densification. A ce stade, les propositions font état de l'objectif d'aller vers 22 000 habitants en 2040, compte tenu des exigences de l'État en matière de densification (l'État souhaite 140 logements de plus par an sur Gentilly, le projet gentilléen limite de façon volontariste ce chiffre à 90 logements environ). Ce nombre de logements est susceptible d'être adapté. En effet, un nouveau Schéma Directeur de l'Ile-de-France (SDRIF) est en cours d'adoption. Il classe Gentilly en zone hypercentre d'Ile-de-France, avec Paris et

le Kremlin-Bicêtre. Les exigences de densification pourraient être amoindries dans cette zone. À suivre ...

En tout état de cause, Gentilly à Gauche Autrement considère que cette question du logement doit s'apprécier en fonction de la volonté de maintenir une ville populaire. Ceci signifie un **objectif de conserver un niveau de logement social autour de 50 %** de logements. Nous savons que cela ne sera pas facile. Nous nous situons en tendance déjà légèrement en dessous de ces 50 %. De plus, la commune fait face à la quasi disparition des aides de l'Etat, de la région et du département pour la construction de logements sociaux, les bailleurs sont également en difficulté financière. Nous devons donc avoir une **politique volontariste** dans ce domaine. Nous proposons de nous imposer une règle : construire du privé que si l'on peut construire du logement social de façon équivalente. On peut et on doit explorer toutes les voies possibles, par exemple proposer à Valdevy (bailleur social), par le biais d'un opérateur foncier solidaire (OFS), des terrains appartenant à la ville, au juste prix pour construire du logement social diversifié, incorporant une partie « **logements intermédiaires** », destinés aux couches moyennes qui accèdent difficilement au logement locatif privé, le prix d'un loyer étant en constante progression à Gentilly. Il est également possible avec un OFS de construire du logement en accession sociale, voire accompagné de locaux d'activités, sans oublier des ateliers d'artistes. Des opérations de ce type ont déjà été réalisées dans d'autres communes par Valdevy.

Garder une ville mixte, avec du logement et des activités économiques diversifiées

La **mixité** des populations, couches populaires/couches moyennes est une caractéristique de notre ville et un **atout** à préserver. Il en est de même de la présence de nombreuses activités économiques.

Celles-ci génèrent de l'emploi, dont une partie d'**emploi local**, même s'il y a un décalage entre les caractéristiques de la population (à dominante employés) et celle des emplois offerts (tirant sur l'emploi cadre). Elles favorisent **le rapprochement lieu d'habitation/travail**, si essentiel pour diminuer les temps de transport et participer à la lutte contre le réchauffement climatique. Les entreprises, hormis le fait qu'elles sont bénéfiques pour les commerces, sont d'un apport essentiel pour la fiscalité locale, avec la **taxe foncière**.

Il est impératif de trouver des ressources pour **financer les nouveaux équipements publics** prévus : nouvelle école, refonte des gymnases Baquet et Cerdan, maison des associations... Il est donc **essentiel de continuer à attirer des entreprises**. Nous sentons bien que la construction de bureaux a atteint ses limites. Une réflexion puis une action **politique volontariste de diversification** sera nécessaire : activités de production à forte valeur ajoutée, artisanat, commerce, beaucoup de PME avec des

locaux adaptés (hauteurs sous plafonds...). Dans le cadre de cette politique volontariste, il faudra étudier le rôle que peut jouer le foncier possédé par la ville, pour alléger les prix, souvent prohibitifs aux portes de Paris. Parmi les nouvelles règles indispensables, il y a aussi la nécessaire **réversibilité** en logements des locaux d'entreprise à prévoir en amont, avec des règles encadrant cette possibilité.

Aller vers une ville écologique

Agir fortement face à la crise climatique est un impératif absolu. La récente modification du PLU a amorcé un tournant, en particulier en renforçant significativement les obligations de plantations en pleine terre et la sanctuarisation d'espaces verts, en cœur de cités d'habitat social tout spécialement.

Les **propositions d'extension des espaces verts** sont intéressantes. Elles comprennent essentiellement : la végétalisation des parkings de l'église et de la mairie (rue Robert Marchand), l'aménagement en espace vert des 2/3 de l'îlot Paix Reims, l'extension du parc Picasso sur l'emprise de l'école Courbet (transférée dans les locaux de l'ex collège Pierre Curie pour regrouper primaire et maternelle rue Jean Louis) et le réaménagement du stade Baquet avec une partie en espaces verts. Ceci représente un effort important dans une ville très urbanisée. Toutefois, il faut rappeler qu'existent à côté de Gentilly quatre parcs **accessibles à pied** : la Cité Universitaire, les parcs Montsouris, Kellermann et du coteau. Gentilly n'est donc pas si mal lotie dans une région parisienne (et notamment Paris) déficitaire en espaces verts.

Les actions pour **faire face au réchauffement climatique** devront être multiples et inscrites dans le règlement du PLUI :

- Obligations de **verdissements des immeubles construits**, façades, toitures, dalles de parking ou autre, en plus des obligations de pleine terre (à l'instar du PLU bioclimatique de Paris).
- Obligations de constructions de nature à **favoriser les rafraichissements** (appartements traversant, types de matériaux...)
- Travail sur toutes les **cours d'école**. Avec une réflexion sur l'ouverture de ces lieux en dehors des horaires scolaires.
- **Trame verte** tout au long du **parcours de la Bièvre**, que celle – ci soit rouverte ou non.
- Protection des zones de fraîcheur en ville : privilégier dans toute la mesure du possible le maintien du **jardin partagé** en centre-ville qui apporte 770 m2 de pleine terre plantée d'espèces comestibles variées, rafraîchissantes, outre son intérêt social, éducatif et convivial.

- Mesures pour **préserver les espaces verts privés**, les rendre inconstructibles, et accessibles au public chaque fois que c'est possible.

A noter, la réflexion spécifique de **Gentilly à Gauche Autrement sur l'îlot Paix / Reims**. Le bon sens écologique voudrait que cet espace soit construit significativement puisqu'il se situe à proximité d'un transport lourd, le RER B. Les 2/3 sont prévus en espaces verts. En revanche, nous estimons que la partie à construire (en particulier en haut du terrain, le long du RER) peut être constituée d'immeubles hauts pouvant accueillir de l'activité, mais aussi du logement, en particulier social (dans une optique de mixité sociale dans ce quartier pavillonnaire). Construire en hauteur à certains endroits permet de dégager des espaces pour le bien commun. Dans ce secteur, nous soutenons aussi fortement l'idée d'un parvis convivial entre ces immeubles près du RER et la gare sud reconfigurée avec une **couverture** au moins partielle du **RER B**.

Travailler sur les déplacements

La place de la voiture doit reculer et les aménagements pour les **déplacements doux** (vélo, marche à pied) doivent être développés. Des schémas de cheminements doux ont été présentés : ouest/est à partir du Chaperon Vert jusqu'à la gare de la ligne 14 (avec une nouvelle passerelle sur l'A6a), nord/sud, à flanc de coteau, entre Victor Hugo, Reine Blanche et Gabriel Péri, le long de la Bièvre.

Une attention particulière et urgente doit être accordée à l'aménagement des accès et des abords de la gare de la ligne 14.

A côté de ces déplacements doux, il est indispensable de développer les **transports en commun**. Une partie de la population est à mobilité réduite (personnes âgées, handicapées), et en a besoin pour se déplacer sans utiliser la voiture. Il sera nécessaire de développer la Valouette et s'orienter sans doute vers des transports à la demande.

Il faut également se poser la question de la **place de la voiture**. Si celle-ci doit diminuer, elle ne va pas disparaître complètement. Si elle était moins utilisée en ville, elle pourrait rester nécessaire pour d'autres déplacements personnels (vacances, visites familiales...). Il faut donc à la fois développer les systèmes d'autopartage (pour les déplacements ponctuels en ville) et réfléchir à des solutions de parkings de longue durée pour les véhicules personnels (en dehors de la voirie).

*
* *

Pour **conclure**, Gentilly à Gauche Autrement voudrait insister sur l'**importance des enjeux financiers** et la pédagogie nécessaire sur ce point.

Comme beaucoup de communes, Gentilly fait face à des difficultés financières dues aux baisses des dotations d'État et à la suppression d'impôts locaux (taxe d'habitation). La municipalité de Gentilly fait des efforts importants pour optimiser les dépenses, que ce soit les charges (chauffage...) ou les coûts de personnel. Pour autant, les marges de manœuvre sont faibles si nous voulons, comme c'est le choix actuel que nous soutenons, continuer à mener une politique sociale forte (quotient familial, tarifs adaptés des cantines, centre municipal de santé, séjours de vacances...). Par ailleurs, la municipalité possède des terrains. Une solution de facilité serait de les vendre à des promoteurs, qui feraient des logements de standing à tout va, changeant le visage de la ville, dont la mixité actuelle est précieuse aux portes de Paris. Le choix est de se servir de cette maîtrise du foncier pour orienter les réalisations et aider quand c'est possible, à la réalisation de logement social et à l'installation d'entreprises de type productif et artisanal.

Dans cette situation contrainte et avec les choix rappelés, il est indispensable de continuer à renforcer en priorité les ressources (taxe foncière) issues du développement économique pour financer les équipements souhaités. A côté de cela, il faudra bien sûr renforcer l'ingénierie pour accéder aux subventions qui pourraient être disponibles, ainsi que pour développer les mécanismes permettant de déconnecter les coûts du foncier de ceux de la construction, afin d'avoir des loyers accessibles.

Des adresses pour s'exprimer sur le PLUI :

plui@grandorlyseinebievre.fr, urbanisme@ville-gentilly.fr

Vous êtes intéressé(e) par notre démarche ? Adhérez à Gentilly à Gauche Autrement

Nom : Prénom :
Courriel:.....Téléphone :
Rue : Bât, étage :
Code postal : Ville :

La cotisation annuelle est fixée à 40 € pour tout adhérent, ramenée à 10 € pour les chômeurs et toute personne ayant des difficultés particulières. En pratique, chacun contribue selon ses possibilités, plus ou moins 40 €. Un reçu vous sera délivré, vous permettant de bénéficier des avantages fiscaux. A compléter et à retourner à : **Gentilly à Gauche Autrement CMAC, 2 rue Jules Ferry, 94250 Gentilly.** gentillyautrement@gmail.com - [Suivez-nous sur Facebook](#)
site : <https://gentillyautrement.fr/>