

# PROJET DE VILLE

De l'étude stratégique au PLUi :  
**Se donner les moyens de concrétiser  
les transitions urbaines**

Agir pour et avec vous

22 avril 2024  
Réunion publique



# • Déroulé de la réunion

- Introduction et mise en contexte
- L'étude urbaine stratégique et sa traduction opérationnelle

## *Première séquence d'échanges avec le public (20')*

- **La traduction réglementaire :**
  - Des Orientations d'Aménagement et de programmation pour concrétiser le Plan Guide
  - Demain, la structure du règlement et ses grandes lignes pour concrétiser les OAP

## *Deuxième séquence d'échanges avec le public (30')*

- **Conclusion**

**Fin de la réunion à 21h**



**Mot d'introduction & remise en contexte**

**Fatah AGGOUNE**, maire de Gentilly

**Camille VIELHESCAZE**, vice-président  
du Grand-Orly Seine Bièvre en charge  
du PLUi

# ● Une réflexion cohérente au long cours



# ● Ce qui a poussé Gentilly à réfléchir à un nouveau plan guide



## Les constats

- Une ville de plus en plus attractive et accessible
- Un précédent PLU qui datait de 2007
- Une hausse des prix de l'immobilier qui ne permet plus à la majorité de la population de devenir propriétaire au sein de la commune
- Une attention croissante aux enjeux écologiques / climatiques



## Les enjeux / objectifs

- Prendre en compte l'évolution du contexte local, législatif et l'exigence du combat et de l'adaptation au changement climatique
- Donner une vision cohérente de Gentilly à l'horizon 2040 en accélérant l'adaptation de la ville au changement climatique
- Maîtriser le développement de la Ville en améliorant le cadre de vie
- Un PLU modifié et largement concerté, qui préfigure le PLUi à venir

# ● Les leviers d'actions pour concrétiser le plan guide



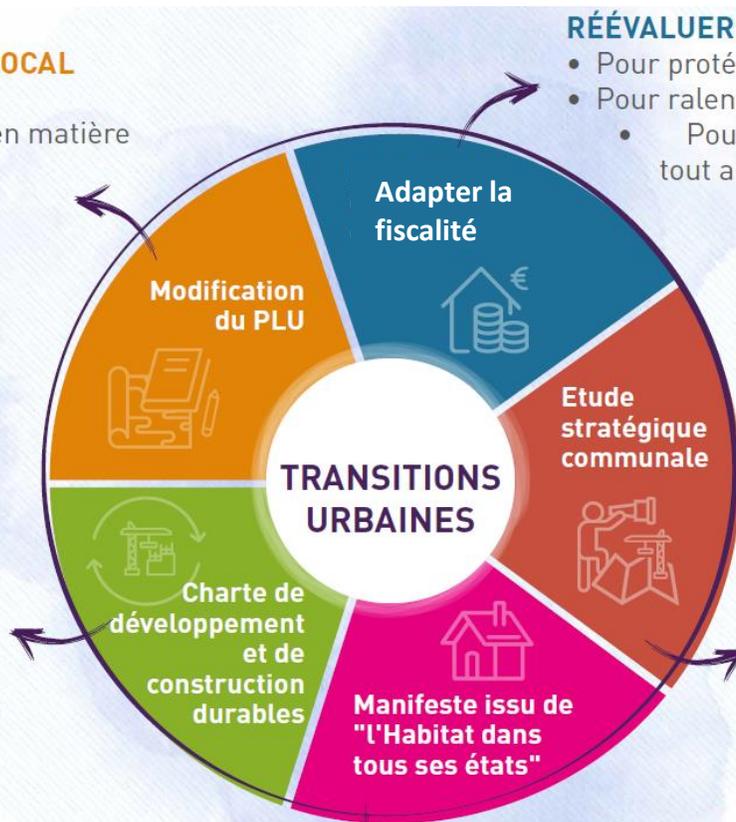
## MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

pour y inscrire des enjeux en matière de transition écologique.

## LA CHARTE DE DÉVELOPPEMENT ET DE CONSTRUCTION DURABLES

Cet outil de partenariat entre la ville et les porteurs de projets permet de prendre des engagements réciproques qui vont au-delà de la réglementation en vigueur :

- Pour maîtriser les prix de vente
- Pour offrir la possibilité d'accès au logement de qualité pour toutes et tous
- Pour maintenir la construction de logements sociaux
- Pour inscrire les projets dans le développement durable
- Pour améliorer la qualité de l'architecture
- Pour renforcer la participation des habitantes et des habitants dans l'élaboration des projets
- Pour inciter les porteurs de projet à réaliser leur opération en concertation avec la Ville



## RÉÉVALUER LA TAXE D'AMÉNAGEMENT

- Pour protéger les zones pavillonnaires de la spéculation
- Pour ralentir le développement des projets
  - Pour s'assurer que les opérations profitent avant tout aux Gentiléennes et aux Gentiléens

## CONSTRUIRE UNE STRATÉGIE TERRITORIALE AVEC LES COMMUNES RIVERAINES ET À L'ÉCHELLE DE GRAND-ORLY SEINE-BIÈVRE DANS LE CADRE DU PLUI

- Pour cadrer les orientations d'aménagement
- Pour conduire le développement de la Ville à l'horizon 2030/2035
- Pour identifier les actions à court terme
- Pour préciser les secteurs d'aménagement prioritaires

## MANIFESTE ISSU DE «L'HABITAT DANS TOUS SES ÉTATS»

Démarche municipale de dialogue et de construction avec toutes les habitantes et usagers sur la manière d'habiter à Gentilly aujourd'hui et demain.



# Le recueil de l'expertise d'usage citoyenne : le fondement de la démarche pour le plan guide



- Nourrir le diagnostic de façon spatialisée : ce qui est satisfaisant et ce qui pose problème
- Faire remonter les besoins : logements, équipements, commerces, services ...
- Imaginer des solutions pour adapter la ville au changement climatique

- **Atelier de lancement 10/05/2023** : présentation de l'étude et atelier pour un diagnostic spatialisé
- **Atelier de co-construction 03/07/2024** : présentation des enjeux pour les 3 secteurs d'étude, travail par table et spatialisation des propositions par secteur (Mairie-centre-ville, Gabriel Péri, Paul Vaillant-Couturier)
- **Atelier scénarios 06/02/2024** : présentation du plan guide et des 20 actions spatialisées et débat sur les scénarios de projet sur les fonciers mutables

# ● Le recueil de l'expertise d'usage citoyenne : un appui précieux pour alimenter les réflexions du PLUi



- **Réunion-atelier le 19/10/2022** : présentation des grandes lignes du PADD du PLUi et échanges en tables rondes sur les grandes orientations du PADD (définition du niveau d'urgence et d'importance des différents enjeux locaux, propositions de réponses à apporter)
- **Réunion publique du 14/11/2022** : restitution des travaux de l'atelier du 19/10
- **Balade urbaine artistique du 03/12/2022** : thème de la nature en ville (Cachan / Arcueil / Gentilly)
- **Conférence-débat – 24/01/2024** : « Une ville à taille humaine : quelle mixité fonctionnelle à Gentilly ? »
- **Atelier Lego avec le conseil municipal des enfants – 31/01/2024** – Travailler sur les grandes orientations réglementaires (hauteurs, retraits, formes, transitions...).
- **Rencontres de quartiers en mars / avril 2024** pour échanger sur les OAP sectorielles.



# L'étude urbaine stratégique et sa traduction opérationnelle

# 4 thématiques mises en débat

## L'HABITAT



## CADRE DE VIE



## COMMERCES ET SERVICES



## MOBILITES



# L'HABITAT

**LORS DES ATELIERS SUR LE PLAN GUIDE  
VOUS NOUS AVEZ DIT ...**

**... que vous souhaitiez du logement pour tous, à tous les âges**

- *Équilibrer logement social et privé*
- *Développer l'habitat intergénérationnel, participatif*
- *Centre d'hébergement et de formation des Compagnons du Devoir.*
- *Mixer habitat pavillonnaire et collectif*

**... que vous souhaitiez composer avec l'existant**

- *Réhabiliter les logements, transformer les bureaux en logement*
- *Préserver le patrimoine existant*
- *Harmoniser les hauteurs*

**... aller vers la durabilité des logements et constructions**

- *Porter une attention particulière à la qualité des logements et aux matériaux*
- *Améliorer l'isolation thermique des logements*
- *Diversifier les sources d'énergie*
- *Avoir davantage de végétalisation*
- *Stopper la densification de la ville*



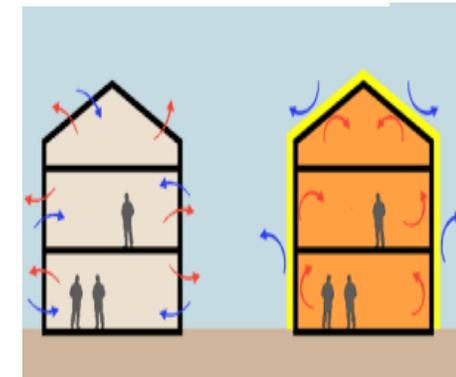
**Résidence intergénérationnelle**



**Des matériaux biosourcés**



**Des cœurs d'îlots plantés**



**Améliorer l'isolation thermique**

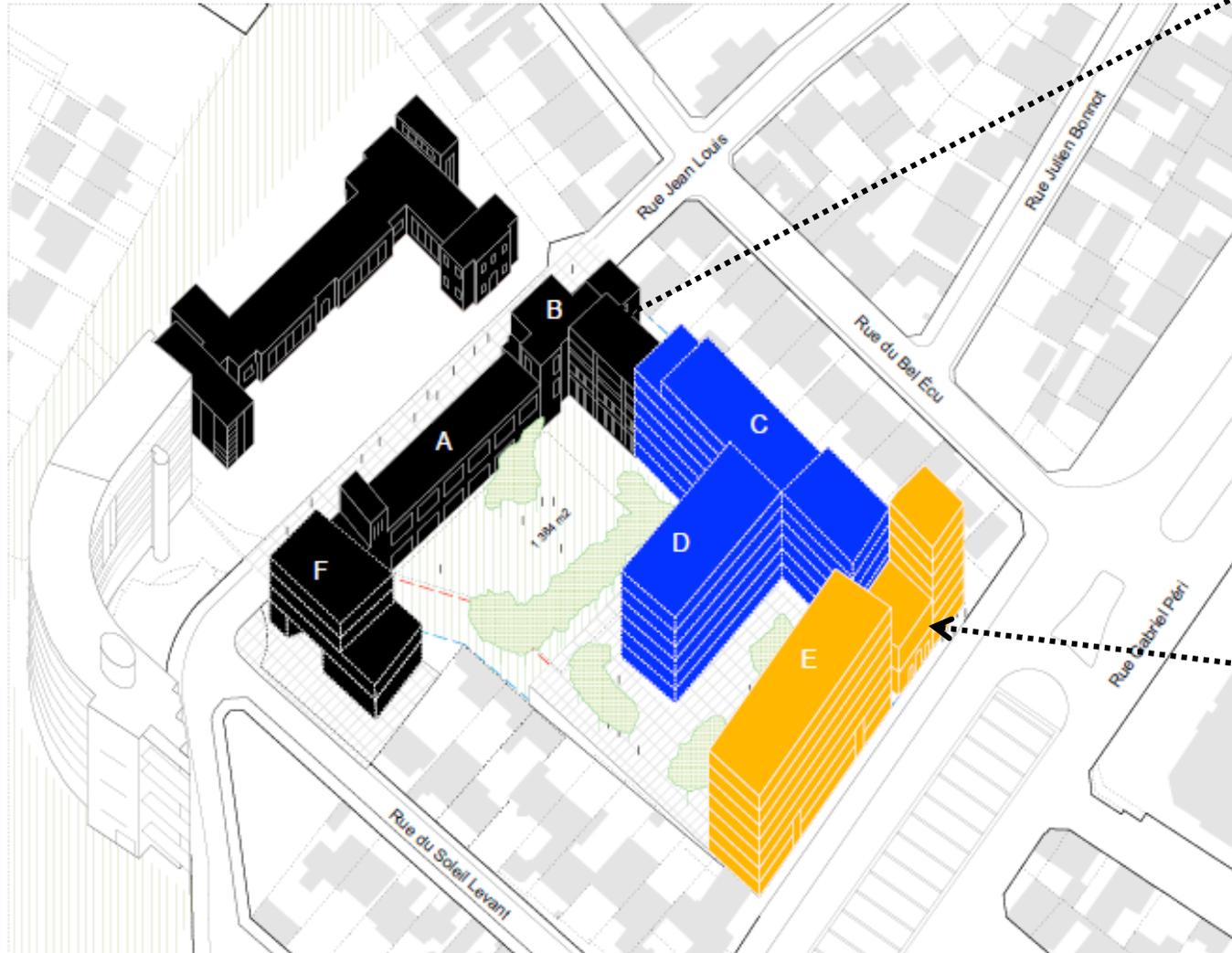
**A. Encadrer la programmation des futurs projets et sur le volet résidentiel, en adéquation avec les besoins**



*Exemple : Programmer du logement intergénérationnel sur un ou plusieurs des secteurs de projet*



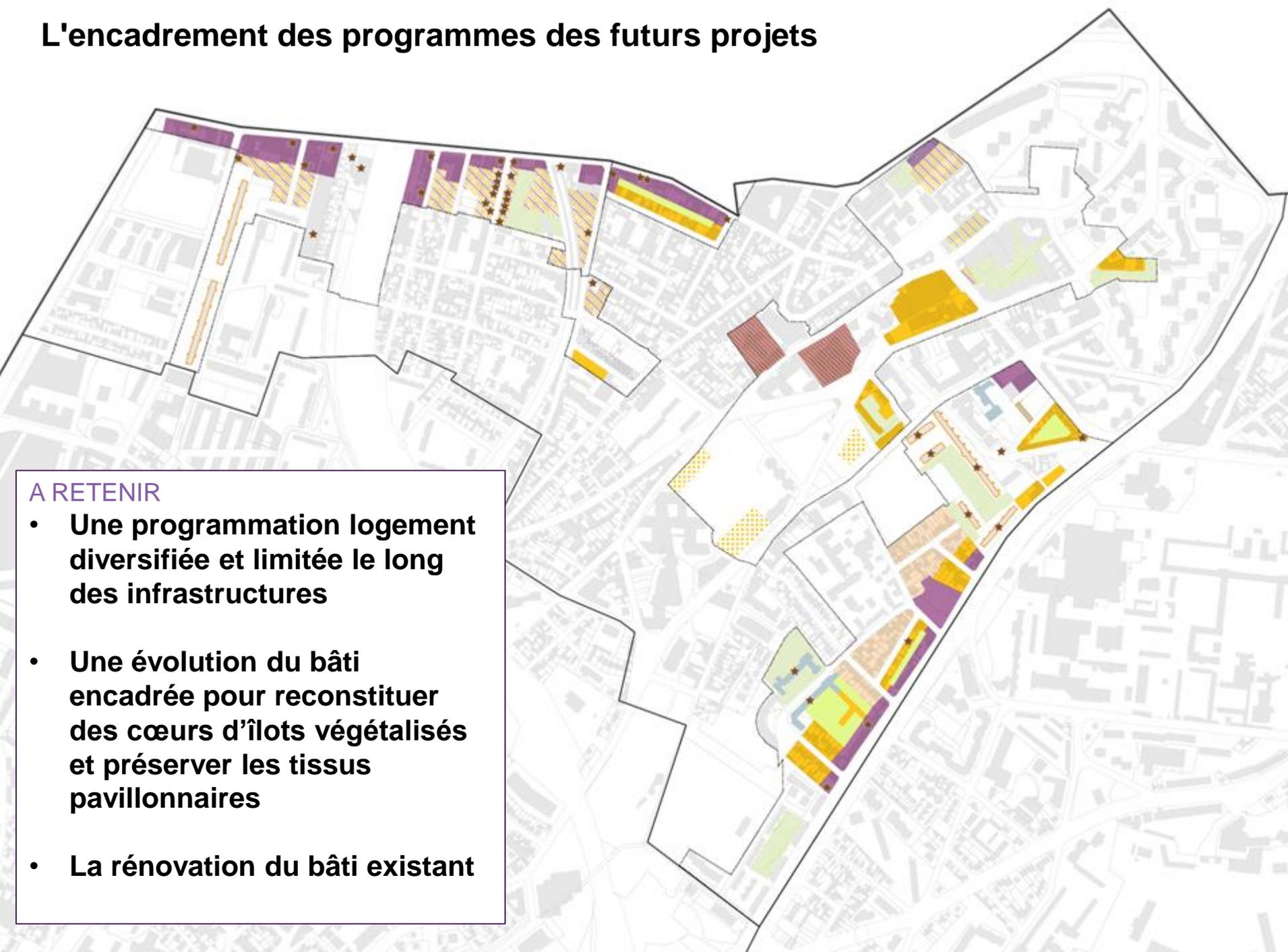
## B. Renforcer la charte développement construction durables sur le volet environnemental



*Exemple : rénover et réhabiliter une partie de l'ancien collège Pierre Curie et utiliser des matériaux biosourcés tout en préservant le patrimoine*



# L'encadrement des programmes des futurs projets



## Logements :

-  Secteur à dominante logements
-  Secteur mixte (logement/activité/services etc.)
-  Secteur mixte (logement/équipements/services etc.)
-  Secteur à dominante logements à localiser

## Equipements :

-  Secteur d'équipement d'intérêt collectif et services publics à requalifier

## Activités :

-  Secteur à dominante activités
-  Secteur à dominante activités avec une part d'habitat à l'exclusion du logement familial
-  Secteur mixte activités et équipement

-  Espaces à préserver et à végétaliser (cœurs d'îlots, espaces verts des grandes résidences, cour oasis etc.)

-  Coeur d'îlot à créer

-  Élément de patrimoine architectural

## A RETENIR

- Une programmation logement diversifiée et limitée le long des infrastructures
- Une évolution du bâti encadrée pour reconstituer des cœurs d'îlots végétalisés et préserver les tissus pavillonnaires
- La rénovation du bâti existant

# CADRE DE VIE ET CHANGEMENT CLIMATIQUE

## LORS DES ATELIERS SUR LE PLAN GUIDE VOUS NOUS AVEZ DIT ...

### ... que vous souhaitiez agrandir les squares, parcs, espaces verts et les rendre visibles

- Aménager de nouveaux espaces verts ou agrandir l'existant
- Désimperméabiliser les sols, végétaliser, ombrager les places publiques
- Sanctuariser les espaces de pleine terre / verts
- Entretenir les espaces verts existants
- Créer des cours oasis dans les écoles



Cour oasis dans les écoles



Désimperméabiliser les sols



Etendue verte



Transat

### ... que vous souhaitiez assurer les liens entre les différents quartiers de Gentilly

- Ouvrir différents espaces actuellement sans lien avec la ville
- Assurer la coulée verte Paix Reims / cité verte
- Liaison entre Paix Reims et le Parc Kellermann en zone naturelle

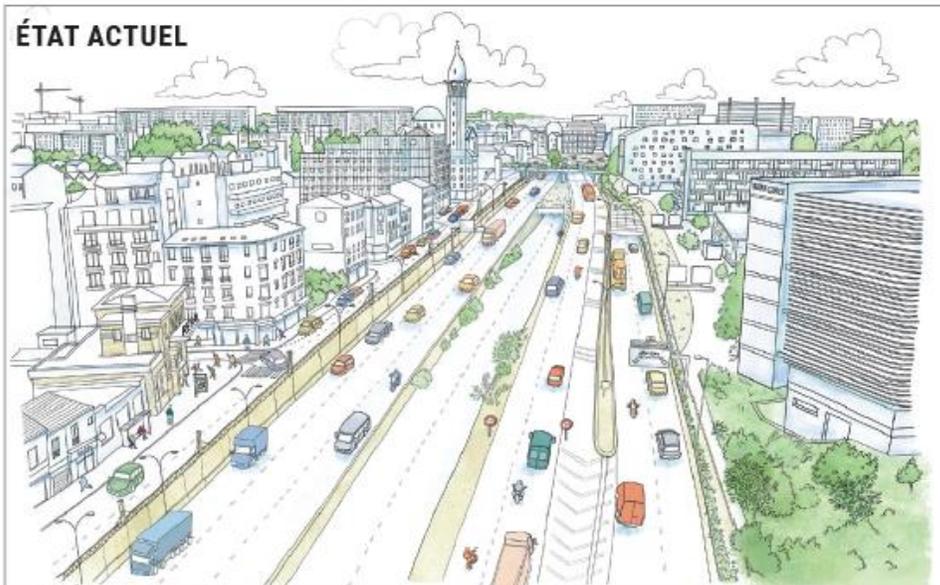
### ... que vous souhaitiez faire évoluer l'espace public

- Installer des mobiliers de repos
- Améliorer le parvis de la sortie du RER
- Rénover les jeux du parc du Coteau

# A. Améliorer l'accès aux grands parcs existants

## Une évolution progressive

LE BOULEVARD PÉRIPHÉRIQUE : secteur Cité Internationale - Gentilly



Vitesse de circulation sur le BP à 70 km/h. 7 files circulées entre l'avenue Paul Vaillant-Couturier et la Cité Internationale et 2 files non circulées (bretelles BP/A6) - Voie latérale avenue Paul Vaillant Couturier sans piste cyclable ni plantation - Mur anti-bruit.



LIVRE BLANC - NOUVELLE CEINTURE VERTE ET TRANSFORMATIONS DU BOULEVARD PÉRIPHÉRIQUE



Maintien de 7 files de circulation entre l'avenue Paul Vaillant-Couturier et la Cité Internationale - Vers une circulation sur le BP à 50 km/h - Plantations sur les 2 files (10 mètres de large) au centre sur la bretelle BP/A6 non circulée depuis des années - Requalification de l'avenue Paul Vaillant Couturier, création d'une piste cyclable bi-directionnelle - Végétalisation des abords.

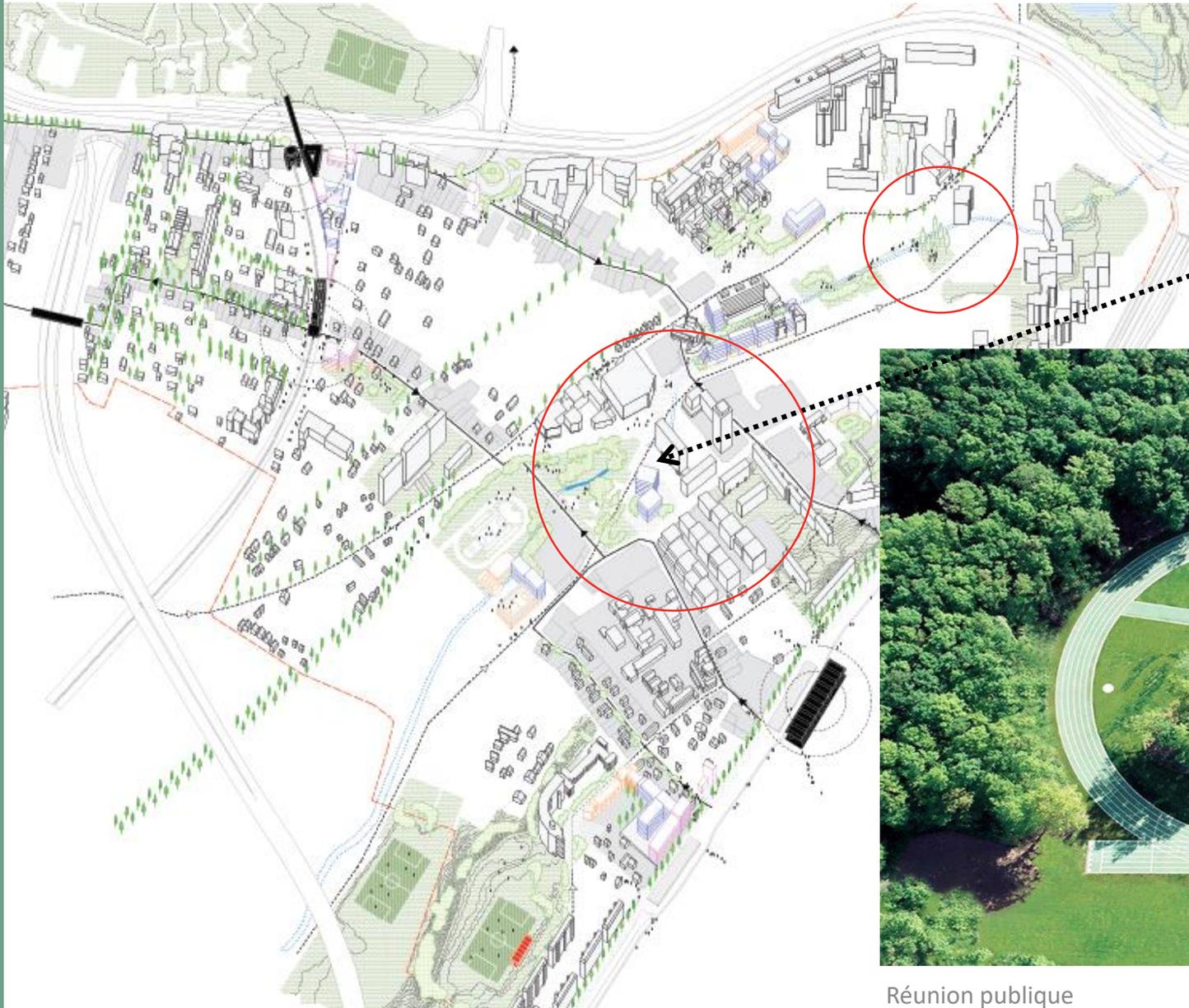
*Ex : Connecter Gentilly à la Cité Universitaire avec la transformation progressive du boulevard périphérique en boulevard urbain avec une passerelle et/ou passage de plain-pied*

## B. Planter et végétaliser dès que cela est possible

*Ex : Transformer la rue Jean-Louis en rue aux écoles avec tout un cheminement piéton allant jusqu'à la Reine Blanche*



## C. Créer de nouveaux espaces verts



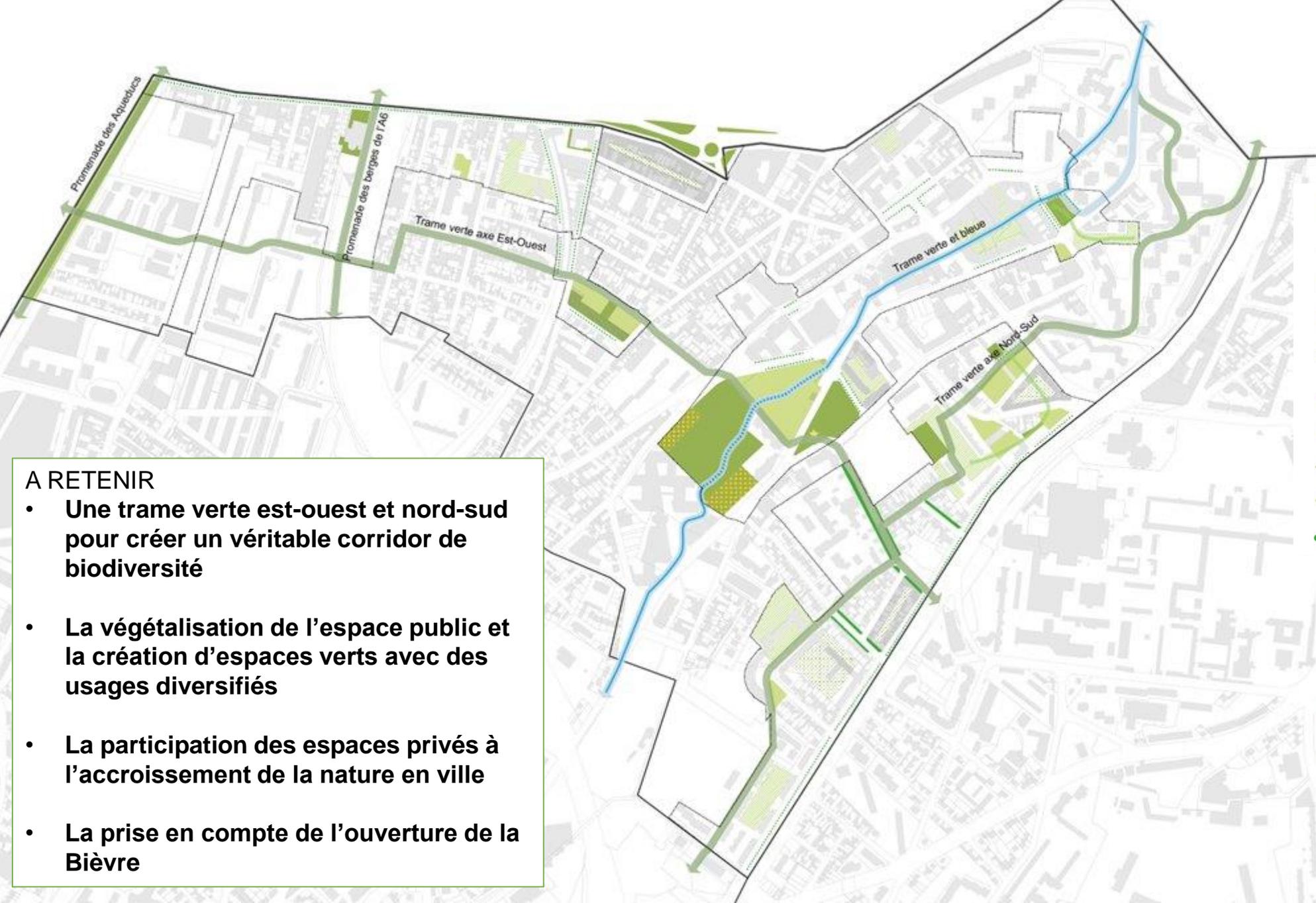
*Ex : L'ouverture et l'agrandissement du parc Pablo Picasso sur le complexe sportif Maurice Baquet*



## D. Renforcer la place de l'eau



# La constitution d'une trame verte et d'une trame bleue à l'échelle locale



## Trame verte et bleue / Risques et nuisances

- Trame verte :**
-  Espaces verts existants, à conforter, restaurer/ protéger
  -  Espaces verts à requalifier ou à créer
  -  Espaces à préserver et à végétaliser (coeurs d'îlots, espaces verts des grandes résidences, cour oasis etc.)
  -  Coeur d'îlot à créer
  -  Coeur d'îlot à créer
  -  Continuité verte et écologique primaire à créer
  -  Continuité verte et écologique secondaire à créer
  -  Alignements d'arbres, continuités vertes... à maintenir ou créer

- Agriculture :**
-  Jardins partagés ou familiaux à maintenir ou à créer

- Trame bleue :**
-  Cours d'eau à mettre en valeur ou à restaurer
  -  Cours d'eau à réouvrir
  -  Corridor écologique lié à la réouverture de la Bièvre: trame verte et bleue

### A RETENIR

- **Une trame verte est-ouest et nord-sud pour créer un véritable corridor de biodiversité**
- **La végétalisation de l'espace public et la création d'espaces verts avec des usages diversifiés**
- **La participation des espaces privés à l'accroissement de la nature en ville**
- **La prise en compte de l'ouverture de la Bièvre**

# LES COMMERCES ET SERVICES

**LORS DES ATELIERS SUR LE PLAN GUIDE  
VOUS NOUS AVEZ DIT ...**

**... que vous souhaitiez davantage d'équipements culturels et sportifs**

- Accueil de population = renforcement des équipements publics
- Créer des équipements en complémentarité de l'existant
- Créer une maison des associations ( par ex. sur Paix Reims)
- Préserver l'offre culturelle (théâtre, cité des artistes...)
- Créer un équipement sportif (reconstruire le gymnase Baquet par ex.)
- Plus de concertation autour du projet city-stade (et moins de béton!)

**... que vous souhaitiez des lieux favorisant le vivre ensemble**

- Créer un lieu pour les jeunes
- Créer des espaces de convivialité dans les RDC vides
- Développer les repair café, tiers-lieu, coworking ...



**... que vous souhaitiez des espaces centraux animés**

- Créer une centralité pour réaliser des évènements
- Prévoir d'autres usages au parking du marché place de la victoire du 8 mai 1945

**... que vous souhaitiez des services adaptés à la population**

- Avoir un service aux personnes âgées
- Prévoir de la place dans les écoles pour les nouvelles familles, rénover l'école
- Construire un centre de santé

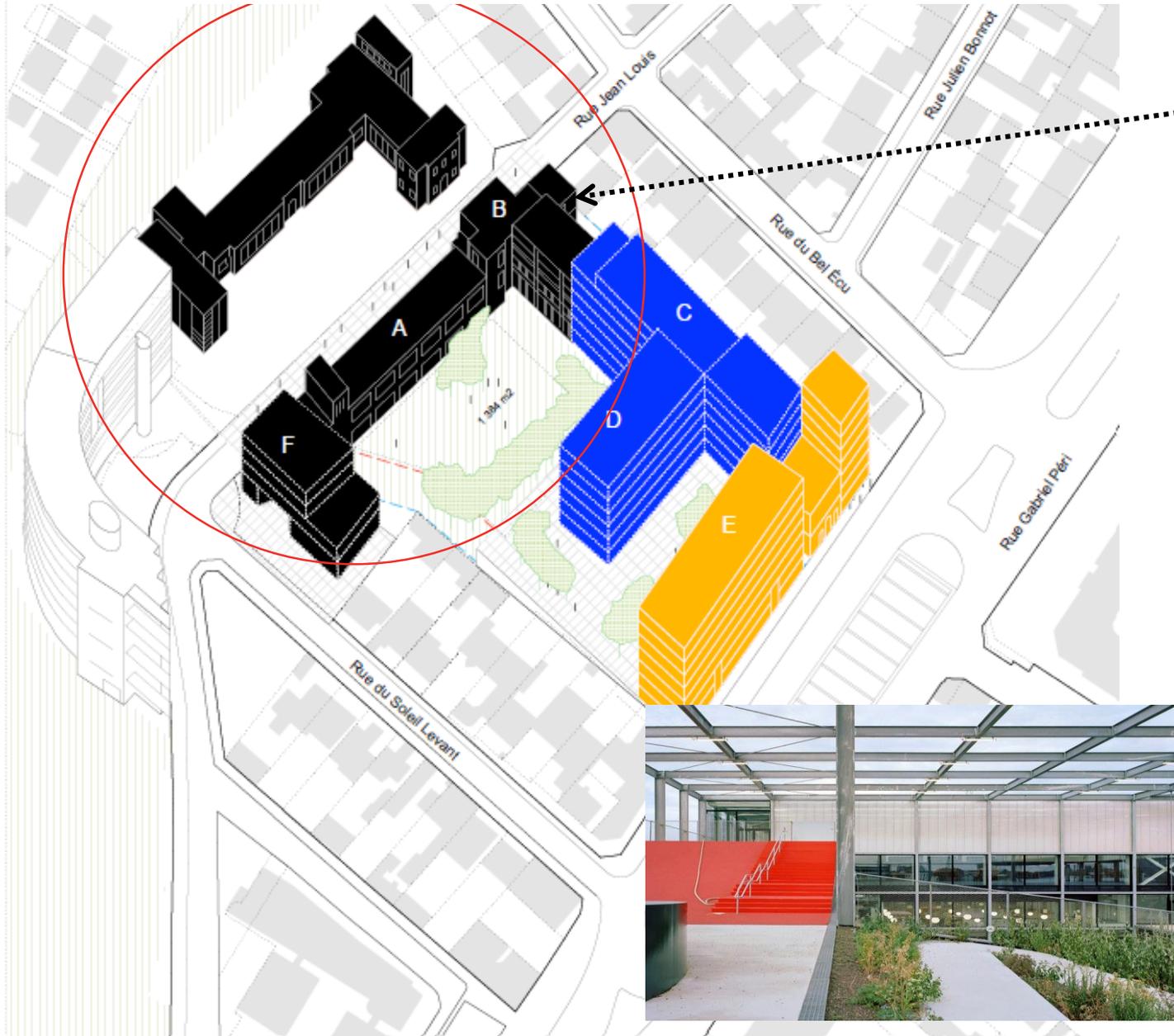
**... que vous souhaitiez développer et préserver les commerces**

- Développer, favoriser les commerces de proximité, équitables (fromagerie, fleuriste, librairie ...) – y compris en dehors du centre-ville (par ex. en bas de Reine Blanche)
- Être attractif pour les commerçants, les faire rester
- Développer le marché du Chaperon vert, préserver celui du 8 mai 1945

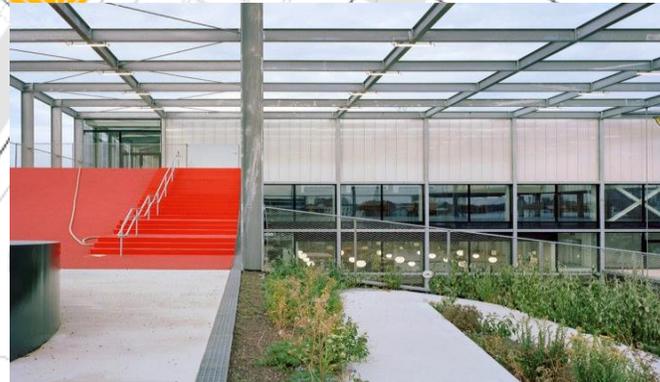
# A. Aménager des centralités animées avec des rez-de-chaussée actifs accueillant des services et commerces de proximité



## B. Engager la rénovation des équipements publics selon un phasage défini



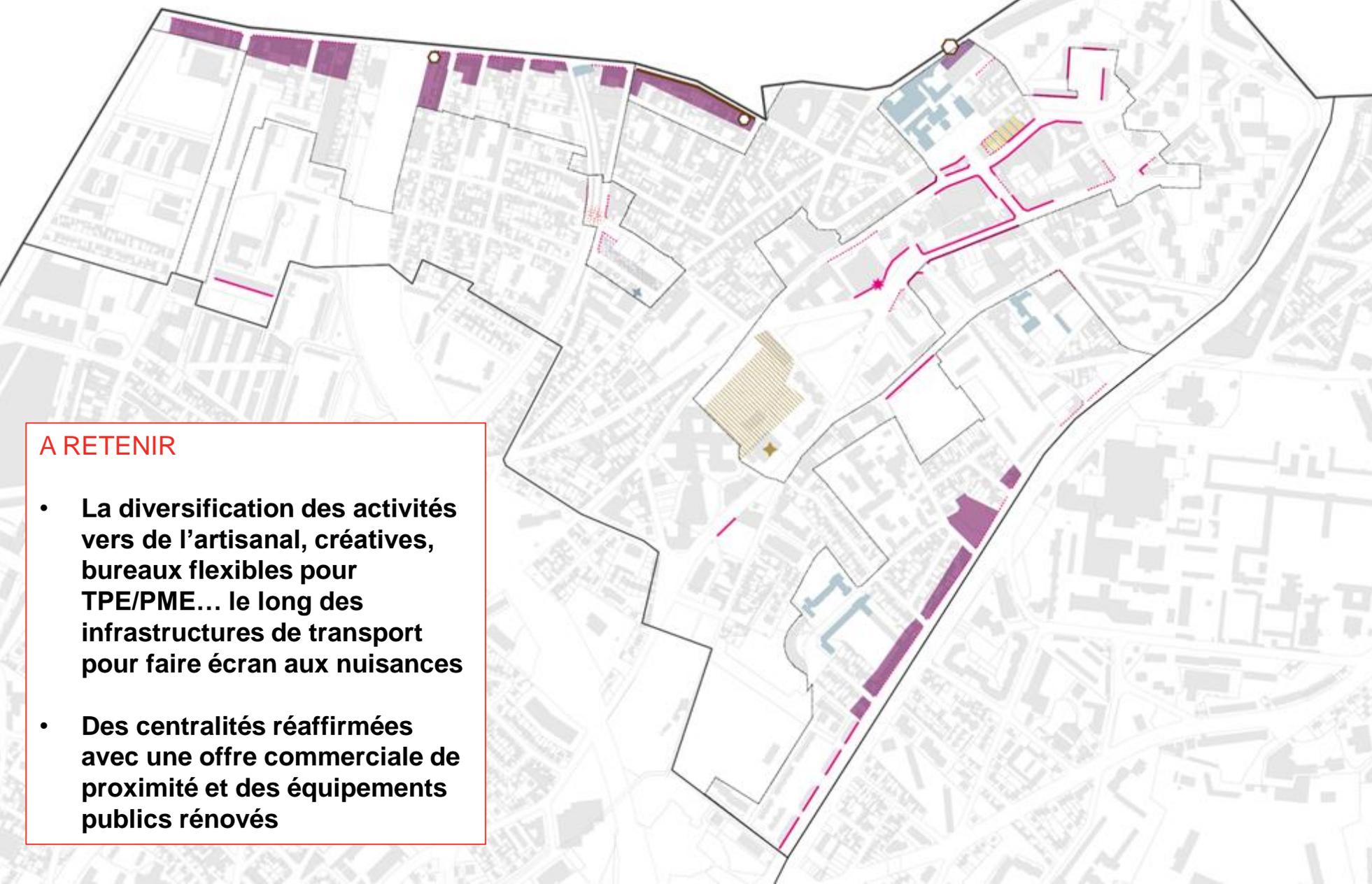
*Ex : Création d'un véritable groupe scolaire Marie et Pierre Curie autour d'une rue aux écoles*



## C. Maintenir l'emploi sur le territoire en diversifiant les activités



# La constitution de polarités animées et la diversification des activités



- A RETENIR**
- La diversification des activités vers de l'artisanal, créatives, bureaux flexibles pour TPE/PME... le long des infrastructures de transport pour faire écran aux nuisances
  - Des centralités réaffirmées avec une offre commerciale de proximité et des équipements publics rénovés

 **Economie / Commerces**

Activités :

-  Secteur à dominante activités
-  Secteur à dominante activités avec une part d'habitat à l'exclusion du logement familial
-  Secteur mixte activités et équipement

Commerces :

-  Linéaire actif à préserver ou à conforter
-  Linéaire actif à créer
-  Local dédié à l'économie social et solidaire (tiers-lieu pérenne, recyclerie...).

Equipements :

-  Secteur d'équipement d'intérêt collectif et services publics à requalifier
-  Secteur d'équipement sportif
-  Secteur à dominante activités et équipement d'intérêt collectif et services public
-  Equipement sportif à créer
-  Equipement ponctuel

Formes urbaines:

-  Bâtiment marqueur, réversible et signal faisant écran aux nuisances générées par le boulevard périphérique (pollution, de bruit etc.)
-  Front bâti ou alignement

# LES MOBILITÉS

LORS DES ATELIERS SUR LE PLAN GUIDE  
VOUS NOUS AVEZ DIT ...

... que vous souhaitiez **repenser les transports en communs et infrastructures**

- Développer une navette, notamment pour accéder aux espaces éloignés topographiquement avec des arrêts à la demande – développer le réseau Valouette
- (Re)penser les tracés de bus
- Créer un téléphérique entre le RER et la ligne 14
- Créer une passerelle entre le RER B et la cité universitaire
- Faire un aménagement pour couvrir le RER, aménager le parvis de sortie



Couvrir le RER et réaliser un jardin dessus



Mettre en place des navettes

... que vous souhaitiez **développer les mobilités douces**

- Développer les voies cyclables et le stationnement vélo sécurisé
- Dessiner de nouveaux cheminements piétons, des coulées vertes
- Garantir l'accessibilité : trottoirs, éclairage, penser aux enfants ...
- Penser la liaison RER B / cité verte
- Couvrir l'autoroute A6a, y créer une passerelle

... que vous souhaitiez **repenser la place de la voiture**

- Réduire le nombre de parkings
- Prévoir des bornes de rechargement électrique, places en autopartage
- Limiter la circulation à 30 km/h en centre-ville, avoir des zones de rencontre
- Créer un mur anti-bruit

# A. Favoriser les mobilités douces et actives avec des aménagements sécurisés



Ville de Malakoff  
@villedemalakoff

...

BUDGET PARTICIPATIF | Le projet n°2 est terminé !

En savoir +: [nous.malakoff.fr](https://nous.malakoff.fr)



11:44 AM · 26 févr. 2024 · 368 vues

A photograph of a narrow residential street. On the left, a dark grey car is parked. Behind it, a white van with 'SAINT SANG' and a red and yellow hazard stripe is parked. Further down, a yellow van is parked on the right side of the street. Two people are walking on the sidewalk. The street is lined with multi-story buildings and utility poles with wires. The sky is overcast.

*Ex : Des accès à la  
gare requalifiés et des  
cheminements  
piétons améliorés*

***Exemple des rues Benserade, Labourse, Condorcet***

## B. Préfigurer de nouveaux usages via de l'urbanisme transitoire



*Ex : Des rues apaisées et végétalisées en particulier devant les écoles*



# Des liens est-ouest renforcés et des voies requalifiées pour favoriser les mobilités actives



 Mobilités / Coupures urbaines

Général :

 Espaces publics à créer ou à requalifier

Desserte et liaisons :

 Voie à requalifier

 Conforter et requalifier un axe est-ouest et nord-sud à l'échelle de la ville

 Liaison douce existante ou à requalifier

 Liaison douce à créer

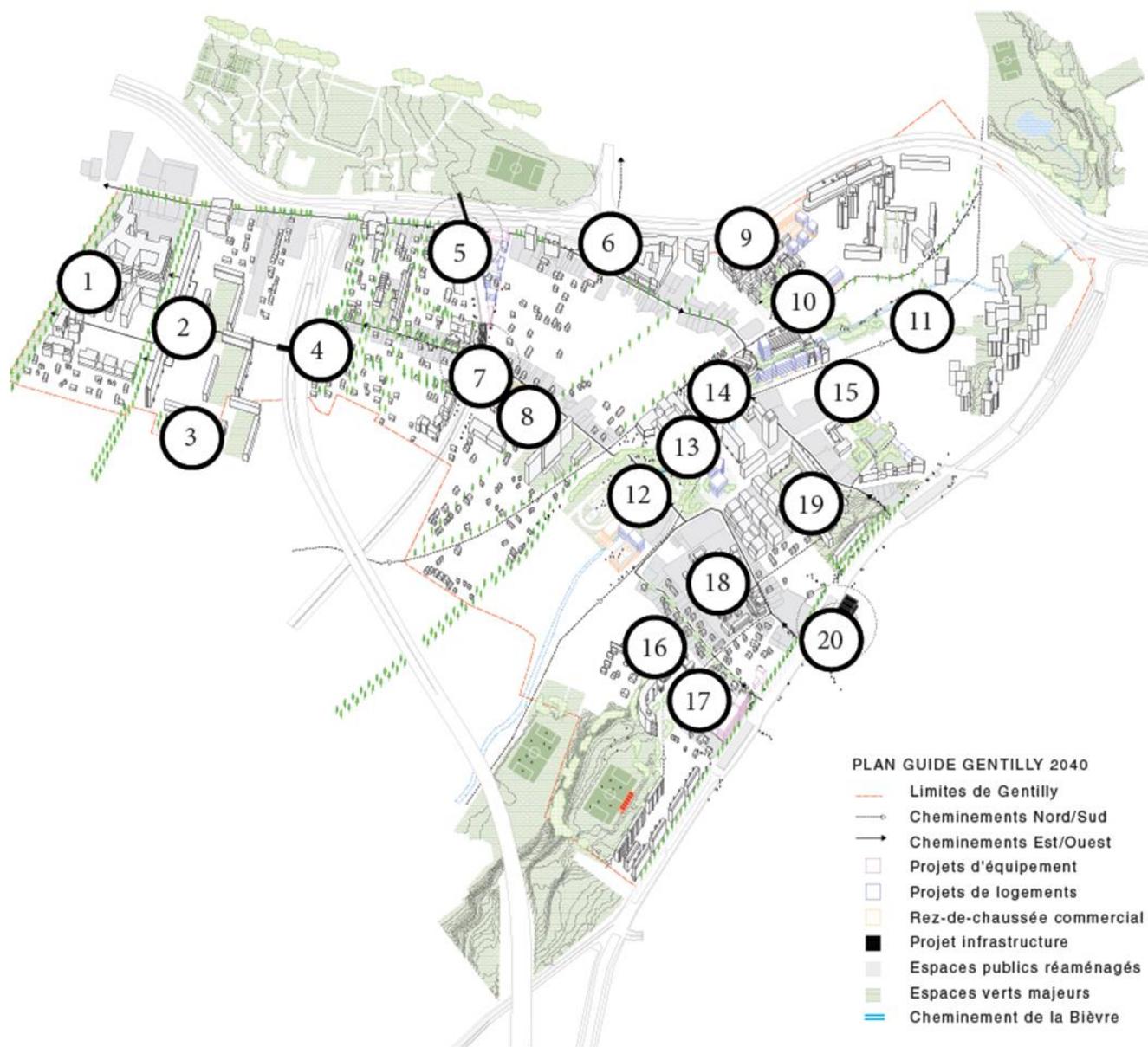
 Traversée piétonne à créer

 Evolution du boulevard périphérique

## A RETENIR

- La création trame piétonne est-ouest et l'augmentation du confort dans l'espace public
- Des rues aux écoles
- Des voies majeures requalifiées
- Des nouveaux espaces publics avec la couverture des infrastructures et des centralités requalifiées
- L'intégration de l'évolution du boulevard périphérique à terme

# Les 20 actions opérationnelles du Plan Guide



# Un développement urbain maîtrisé

2024	→	2030	→	2040
19 050 habitants		20 600 habitants		22 700 habitants (+ ou – 200)
10 000 emplois		11 000 emplois		12 000 emplois (+ ou – 200)
11,5 ha d'espaces verts		12,8 ha d'espaces verts		13,6 ha d'espaces verts
		<b>+ 1,2 ha d'espaces verts</b>		<b>+ 0,8 ha d'espaces verts</b>

# La mise en place d'une opération publique d'aménagement d'ensemble

LA ZAC MULTISITES

=

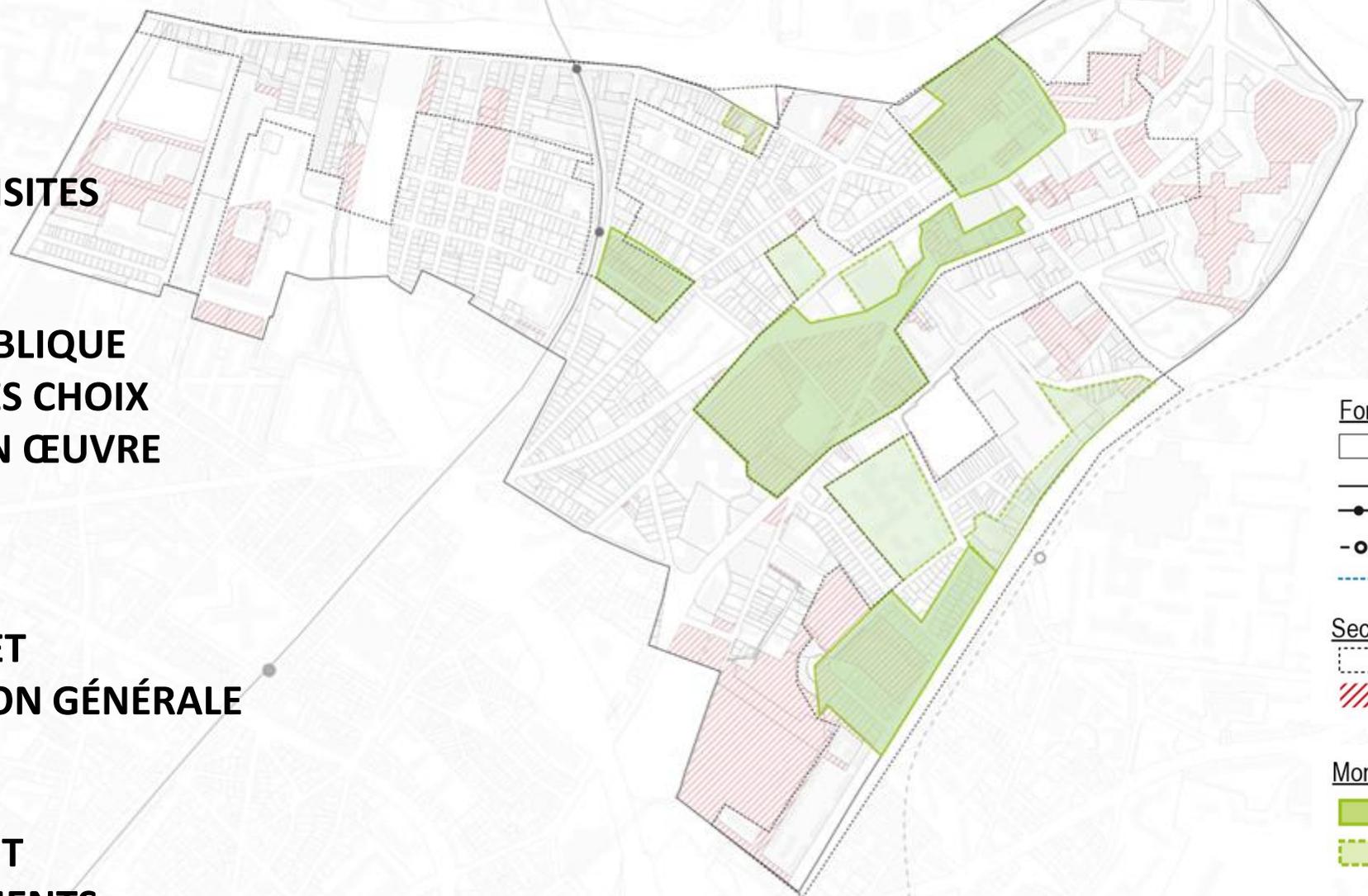
MAÎTRISE PUBLIQUE  
FORTE SUR LES CHOIX  
ET LA MISE EN ŒUVRE

+

COHÉRENCE ET  
COORDINATION GÉNÉRALE

+

FINANCEMENT  
DES ÉQUIPEMENTS



## Fond de plan

- Contour commune
- Voirie primaire
- - Axe de transport en commun et gare
- - Futur axe de transport et gare
- Tracé de la Bièvre

## Secteurs opérationnels

- Secteurs opérationnels
- ▨ Foncier ville

## Montage opérationnel

- Périmètres potentiels de ZAC
- ▨ Extension des périmètres potentiels



- **Première séquence d'échanges**

# Pour un temps de concertation constructif



**ÉCOUTONS NOUS  
ACTIVEMENT**



**NE JUGEONS PAS,  
SOYONS  
BIENVEILLANTS**



**PARTAGEONS  
LA PAROLE**



**POSONS UNE PAROLE  
SYNTHÉTIQUE**



# ● La traduction réglementaire (PLUi)

# Un PLUi qui intègre progressivement la planification supracommunale

Région d'Ile-de-France

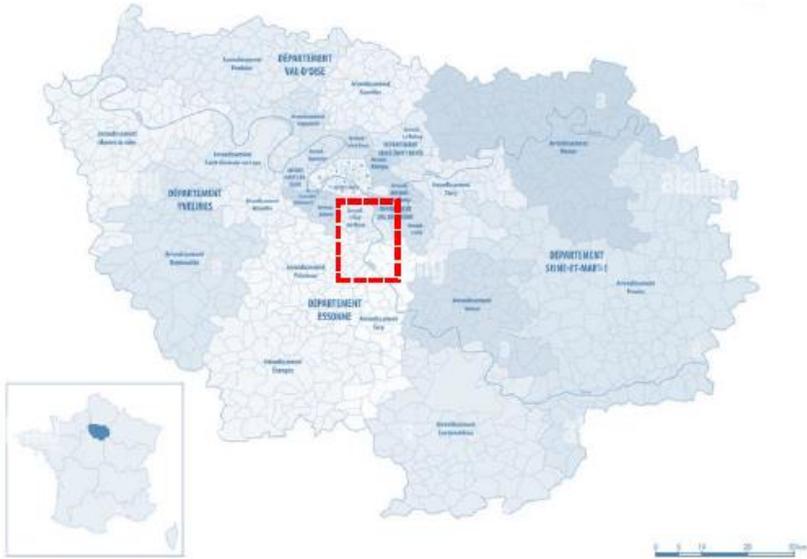


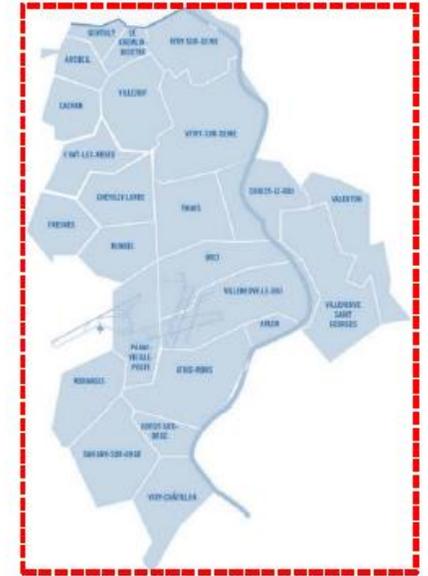
Schéma Directeur de la  
Région Ile-de-France  
(SDRIF)

Métropole du Grand Paris



Schéma de Cohérence  
Territoriale  
métropolitain  
(SCoTm)

Territoire du Grand-Orly Seine Bièvre



Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal  
(PLUi)

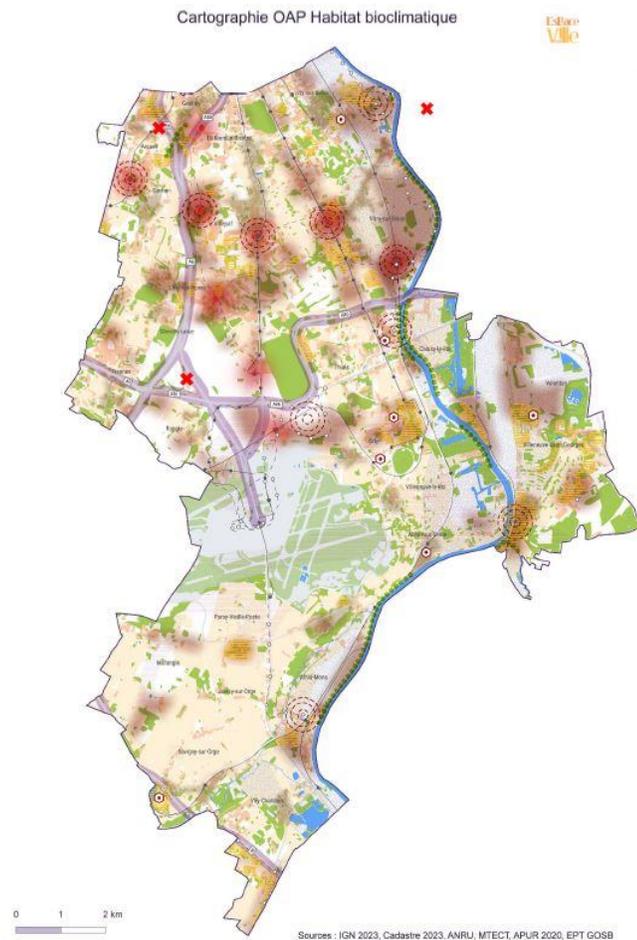
Plan Climat Air Energie  
Territorial  
(PCAET)

Plan de Déplacement Urbain de l'Ile-de-France  
(PDUiF)

Programme Métropolitain de l'Habitat et  
de l'Hébergement  
(PMH)

--- Compatible

# Des Orientations d'Aménagement et de programmation à l'échelle territoriale



## OAP thématiques :

Des thématiques à enjeux pour les 24 villes du Territoire

➤ Echelle du **Territoire**

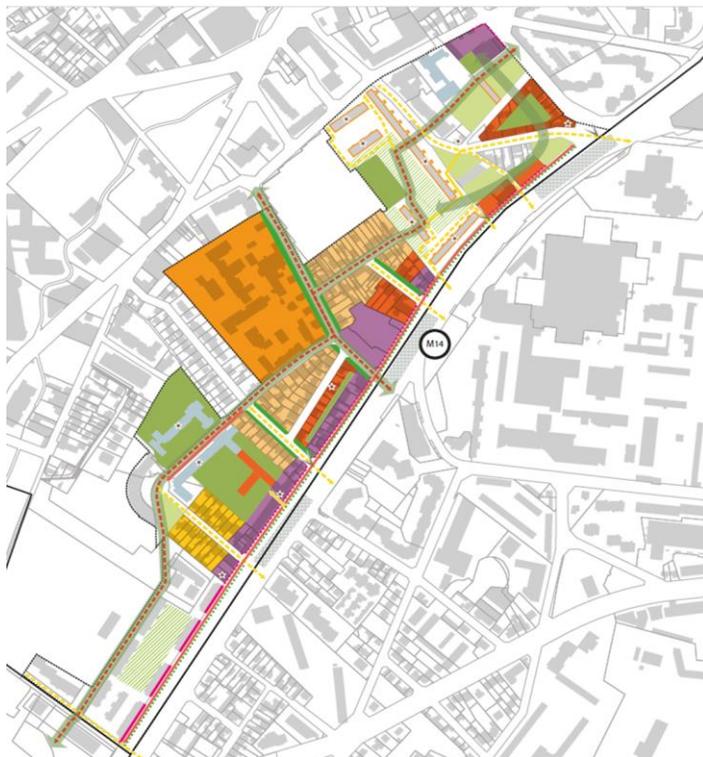
Qu'est-ce qu'on y trouve ?

➤ Des principes d'aménagement

➤ Une **traduction cartographique**

Exemple : OAP Nature en ville, Mobilités...

# Des Orientations d'Aménagement et de programmation pour concrétiser le Plan Guide



## OAP sectorielles :

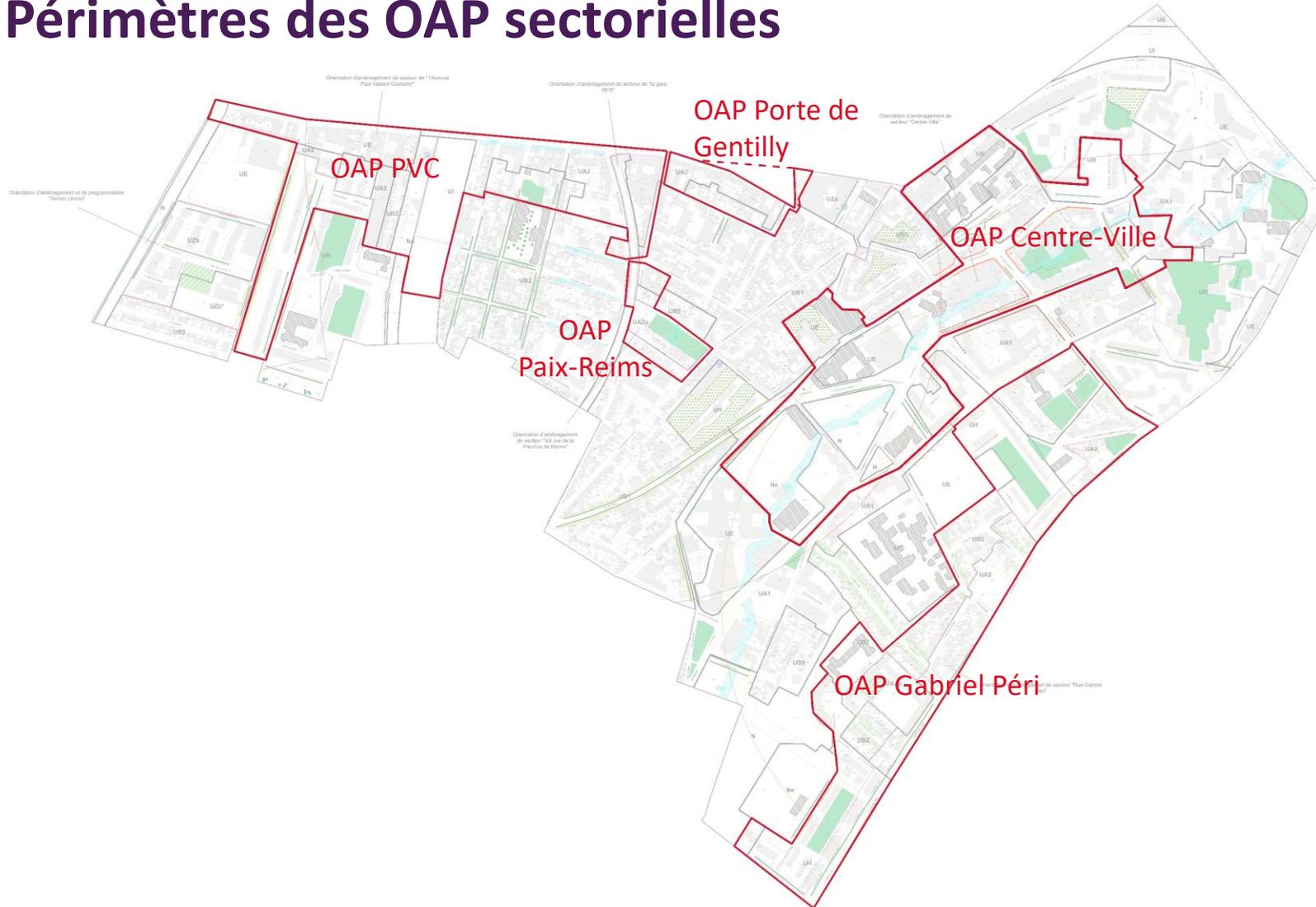
Des secteurs à enjeux identifiés par Gentilly

➤ Echelle d'un quartier

Qu'est-ce qu'on y trouve ?

➤ Des orientations d'aménagement dans l'espace public et privé : créer une place, implanter un équipement public, végétaliser les rues...

# Périmètres des OAP sectorielles



# L'OAP Mairie / Centre-Ville / Plaine Picasso

## Ce qu'il s'est dit en rencontres de quartier

Maintenir une offre commerciale / un parcours marchand diversifié permettant aux Gentilliens de consommer au sein de leur commune

Revoir à la baisse les hauteurs des futurs programmes en dehors des grands axes

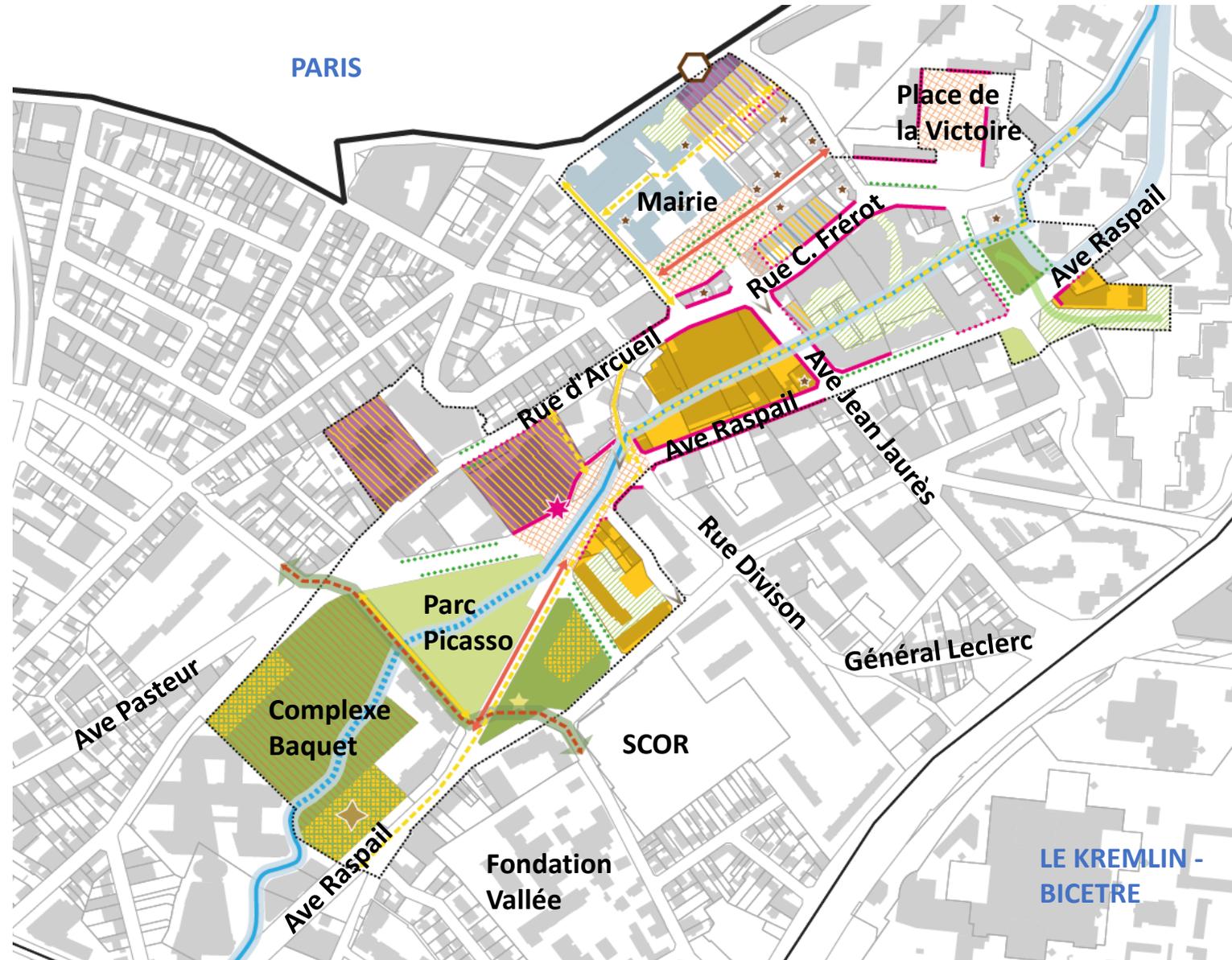
Répondre aux parcours résidentiels (logements familiaux sociaux et privés, foyers pour jeunes et séniors...)

Retravailler les liaisons douces / actives entre la Place du Marché & Victor Hugo.

Saisir l'opportunité du PLUi pour préserver, renforcer et valoriser la place de la nature en ville.

Maintenir des équipements culturels et sportifs structurants en centre-ville

# L'OAP Mairie / Centre-Ville / Plaine Picasso



# L'OAP Mairie / Centre-Ville / Plaine Picasso : légende



## Logements / Equipements / Projets

### Logements :

- Secteur à dominante logements
- Secteur mixte (logement/activité/services etc.)
- Secteur mixte (logement/équipements/services etc.)
- Secteur à dominante logements à localiser

### Equipements :

- Secteur d'équipement d'intérêt collectif et services publics à requalifier
- Secteur d'équipement sportif
- Equipement sportif à créer



## Economie / Commerces

### Activités :

- Secteur à dominante activités avec une part d'habitat à l'exclusion du logement familial
- Secteur mixte activités et équipement

### Commerces :

- Linéaire actif à préserver ou à conforter
- Linéaire actif à créer
- Local dédié à l'économie social et solidaire (tiers-lieu pérenne, recyclerie...).

### Agriculture :

- Jardins partagés ou familiaux à maintenir ou à créer



## Mobilités / Coupures urbaines

### Général :

- Espaces publics à créer ou à requalifier

### Desserte et liaisons :

- Voie à requalifier
- Conforter et requalifier un axe est-ouest et nord-sud à l'échelle de la ville
- Liaison douce existante ou à requalifier
- Liaison douce à créer



## Paysages / Patrimoine / Forme urbaine

### Paysage :

- Vues à mettre en valeur/à privilégier

### Formes urbaines:

- Bâtiment marqueur, réversible et signal faisant écran aux nuisances générées par le boulevard périphérique (pollution, de bruit etc.)

### Eléments de contexte

- Alignements d'arbres, continuités vertes... à maintenir ou créer au titre du règlement
- Elément de patrimoine architectural



## Trame verte et bleue / Risques et nuisances

### Trame verte :

- Espaces verts existants, à conforter, restaurer/ protéger
- Espaces verts à requalifier ou à créer
- Espaces à préserver et à végétaliser (coeurs d'îlots, espaces verts des grandes résidences, cour oasis etc.)
- Continuité verte et écologique primaire à créer
- Continuité verte et écologique secondaire à créer

### Trame bleue :

- Cours d'eau à mettre en valeur ou à restaurer
- Cours d'eau à réouvrir
- Corridor écologique lié à la réouverture de la Bièvre: trame verte et bleue

### Fond de plan :

- Limites EPT
- Limites communales
- Périmètre de l'OAP
- Bâti
- Limite parcellaire

- **L'OAP Gabriel Péri**

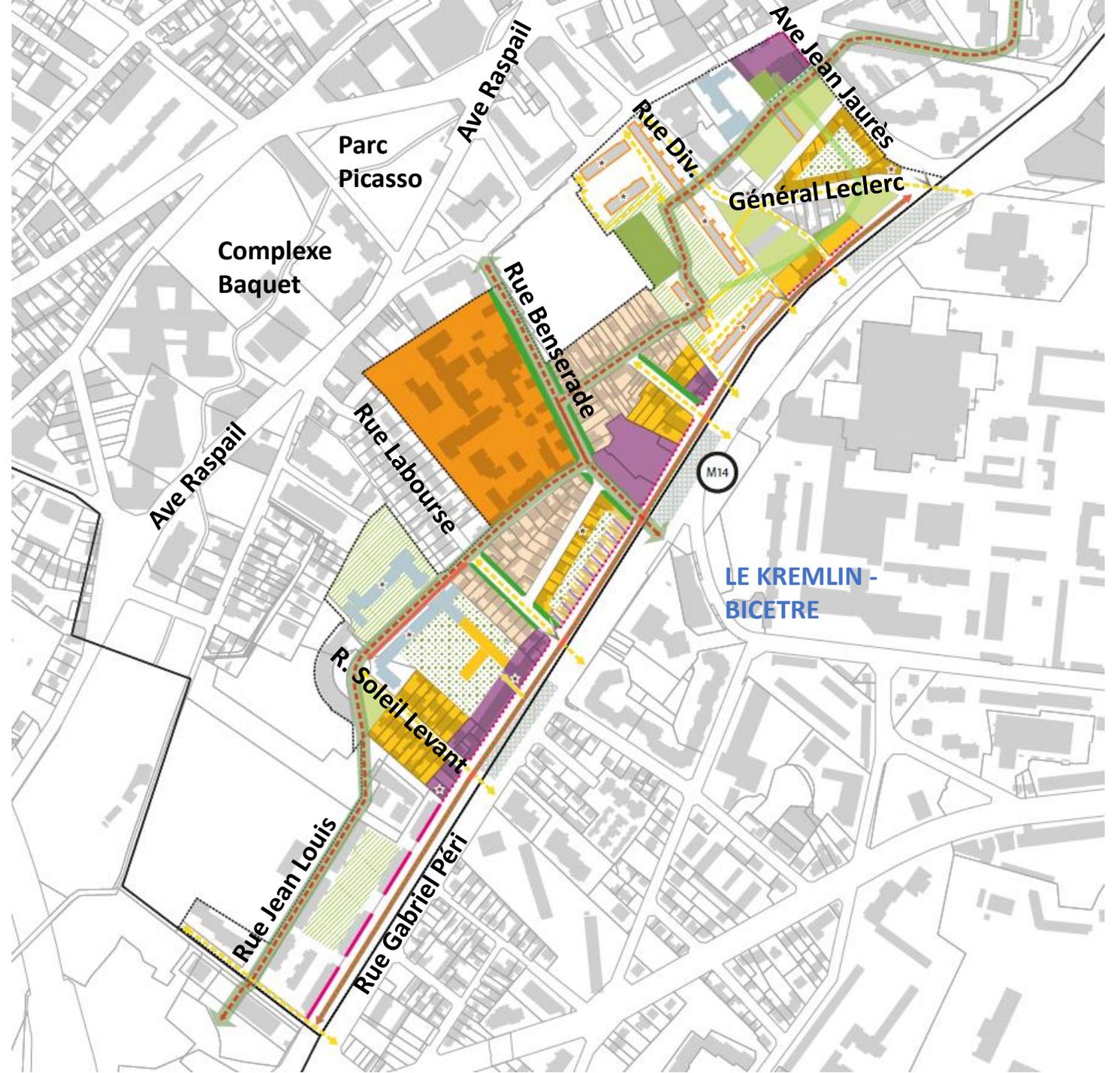
## Ce qu'il s'est dit en rencontres de quartier

« Raccrocher » le 162 Gabriel Péri au reste de la ville, en proposant une offre commerciale de proximité et surtout d'équipements de proximité à destination des résidents.

Structurer la polarité d'équipements tout en veillant à ce que le secteur ne soit pas monofonctionnel.

Préserver / valoriser les espaces de nature du secteur, qu'ils soient publics ou privés.

# ● L'OAP Gabriel Péri



# L'OAP Gabriel Péri : légende

## Logements / Equipements / Projets

### Logements :

-  Secteur à dominante logements
-  Secteur de logements pavillonnaires à conforter

### Projets:

-  Projet de réhabilitation
-  Secteur de renouvellement en attente d'étude

### Equipements :

-  Secteur d'équipement d'intérêt collectif et services publics à requalifier

## Economie / Commerces

### Activités :

-  Secteur à dominante activités

### Commerces :

-  Linéaire actif à préserver ou à conforter
-  Linéaire actif à créer

## Mobilités / Coupures urbaines

### Général :

-  Espaces publics à créer ou à requalifier

### Desserte et liaisons :

-  Voie à requalifier
-  Conforter et requalifier un axe est-ouest et nord-sud à l'échelle de la ville
-  Liaison douce à créer

## Paysages / Patrimoine / Forme urbaine

### Paysage :

-  Vues à mettre en valeur/à privilégier

### Éléments de contexte

-  Alignements d'arbres à maintenir ou créer au titre du règlement
-  Alignements d'arbres/d'espaces verts privés à maintenir au titre du règlement
-  Élément de patrimoine architectural
-  Bouches d'aération de l'A6b recouverte

## Trame verte et bleue / Risques et nuisances

### Trame verte :

-  Espaces verts existants, à conforter, restaurer/ protéger
-  Espaces verts à requalifier ou à créer
-  Coeur d'ilot à créer
-  Espaces à préserver et à végétaliser (coeurs d'ilot, espaces verts des grandes résidences, cour oasis etc.)
-  Continuité verte et écologique primaire à créer
-  Continuité verte et écologique secondaire à créer

### Fond de plan :

-  Limites EPT
-  Limites communales
-  Périmètre de l'OAP
-  Bâti
-  Limite parcellaire

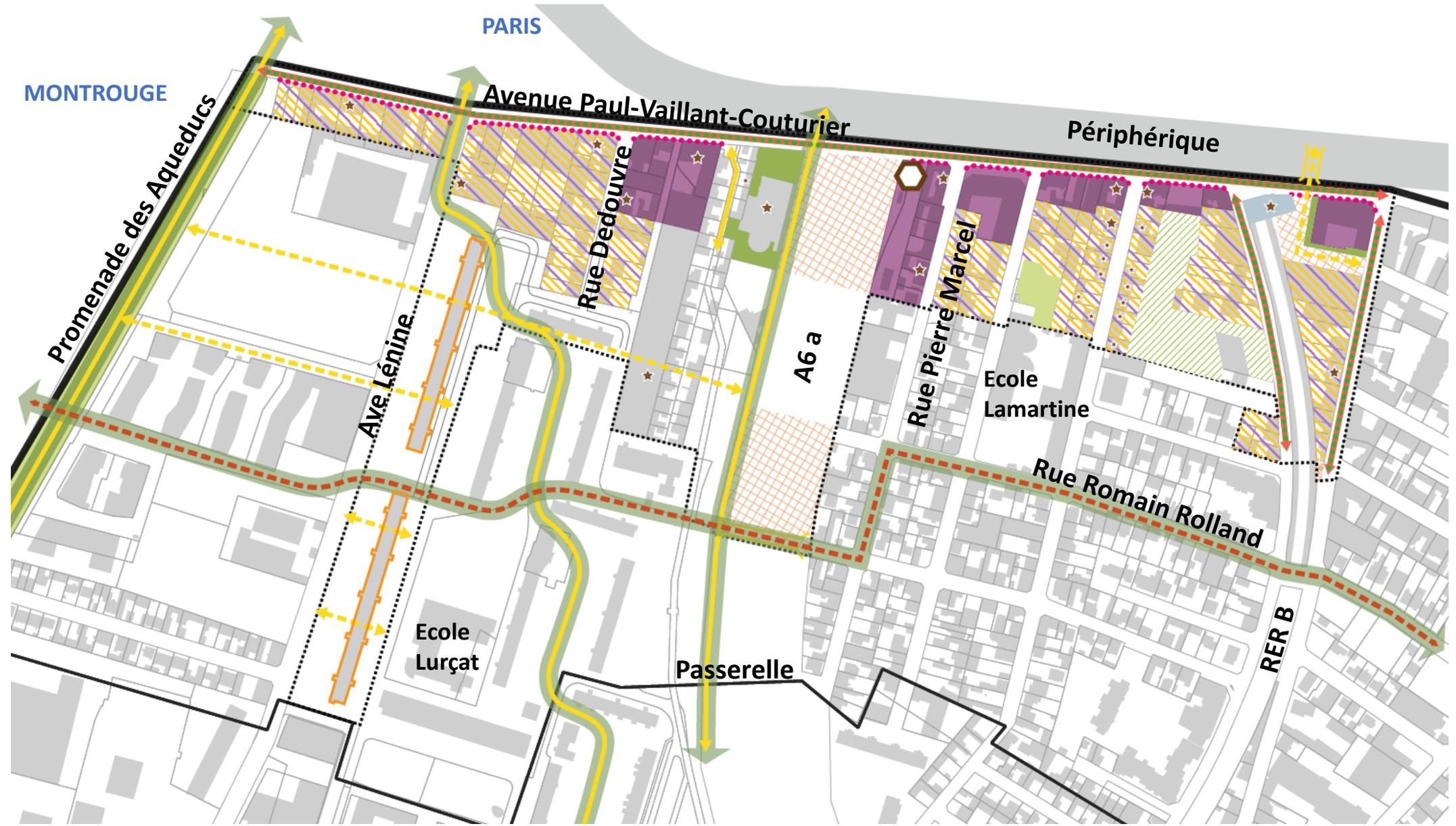
- **L'OAP Paul Vaillant Couturier**  
Ce qu'il s'est dit en rencontres de quartier

Privilégier des immeubles d'activités réversibles le long du boulevard périphérique, pour s'adapter aux évolutions de l'axe de circulation

Autoriser les surélévations pour préserver les espaces de pleine terre

De nombreuses interrogations autour de la couverture de l'A6a : comment financer le projet, pour construire des bâtiments ou laisser des espaces publics, quel calendrier ?

# ● L'OAP Avenue Paul-Vaillant-Couturier



# L'OAP Avenue Paul-Vaillant-Couturier : légende



Logements / Equipements / Projets

## Logements :

-  Secteur à dominante logements
-  Secteur mixte (logement/activité/services etc.)

## Projets:

-  Projet de réhabilitation



Economie / Commerces

## Activités :

-  Secteur à dominante activités

## Commerces :

-  Linéaire actif à préserver ou à conforter
-  Linéaire actif à créer



Mobilités / Coupures urbaines

## Général :

-  Espaces publics à créer ou à requalifier

## Desserte et liaisons :

-  Voie à requalifier
-  Conforter et requalifier un axe est-ouest et nord-sud à l'échelle de la ville
-  Liaison douce existante à requalifier
-  Liaison douce à créer
-  Traversée piétonne à créer



Paysages / Patrimoine / Forme urbaine

## Formes urbaines:

-  Bâtiment marqueur, réversible et signal faisant écran aux nuisances générées par le boulevard périphérique (pollution, de bruit etc.)

## Éléments de contexte

-  Élément de patrimoine architectural
-  Alignements d'arbres, continuités vertes... à maintenir ou créer
-  Evolution du boulevard périphérique



Trame verte et bleue / Risques et nuisances

## Trame verte :

-  Espaces verts existants, à conforter, restaurer/ protéger
-  Espaces verts à requalifier ou à créer
-  Espaces à préserver et à végétaliser (coeurs d'îlots, espaces verts des grandes résidences, cour oasis etc.)
-  Continuité verte et écologique à créer

## Fond de plan :

-  Limites EPT
-  Limites communales
-  Périmètre de l'OAP
-  Bâti
-  Limite parcellaire

NB. Les informations situées hors de Gentilly sont présentées uniquement à titre informatif.

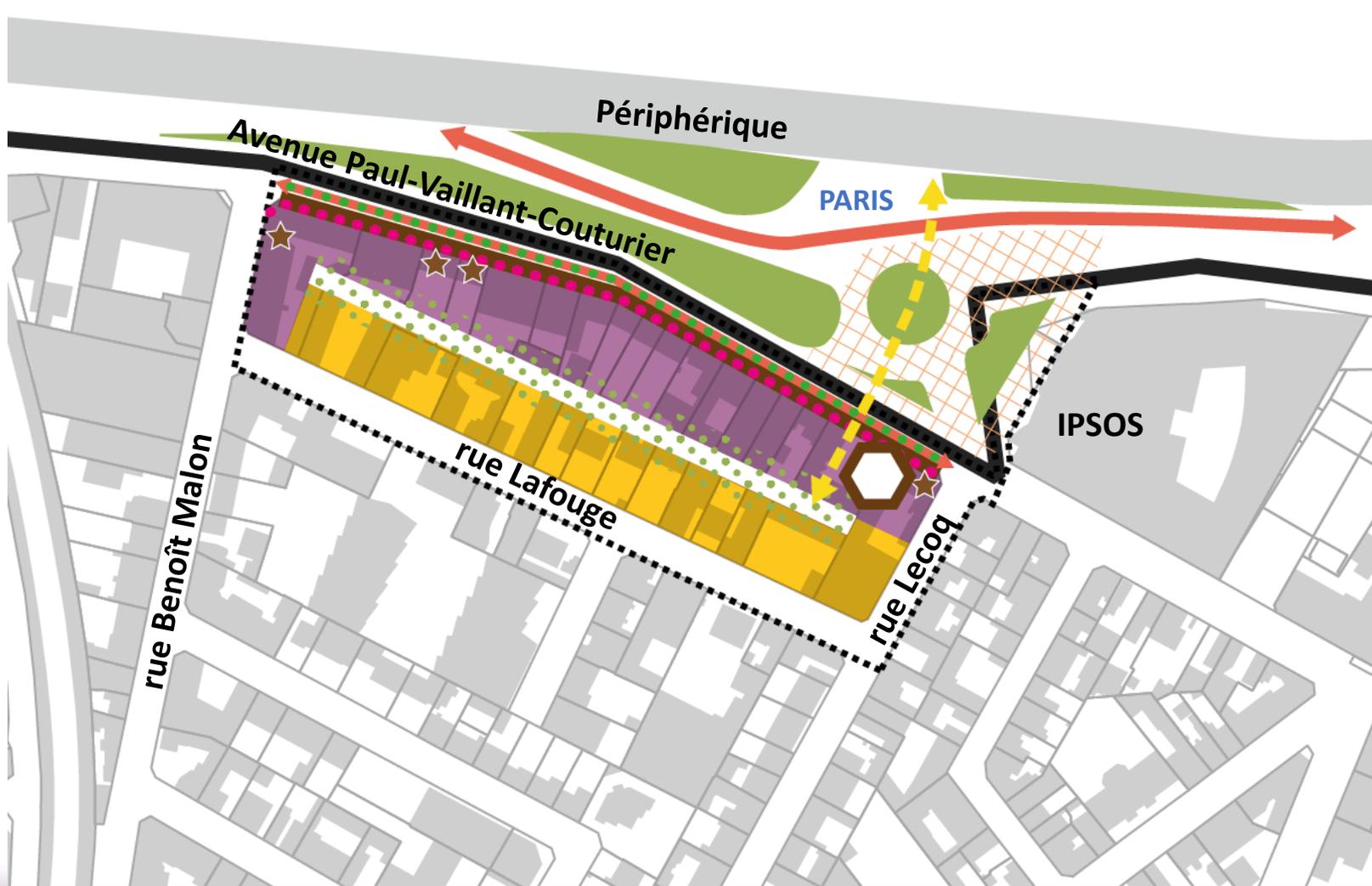
- **L'OAP Porte de Gentilly**  
Ce qu'il s'est dit en rencontres de quartier

Privilégier la construction d'immeubles de bureaux réversibles

Prendre en compte les aspects de pollution du secteur et d'impact sur la santé des habitantes et des habitants

Privilégier un zonage en zone mixte pour ne pas empêcher le changement de direction des bâtiments

# ● L'OAP Porte de Gentilly



# L'OAP Porte de Gentilly : légende



Logements / Equipements / Projets

Logements :

 Secteur à dominante logements



Economie / Commerces

Activités :

 Secteur à dominante activités

Commerces :

 Linéaire actif à créer



Trame verte et bleue / Risques et nuisances

Trame verte :

 Espaces verts à requalifier ou à créer

 Coeur d'lot à créer

 Alignements d'arbres, continuités vertes... à maintenir ou créer



Mobilités / Coupures urbaines

Général :

 Espaces publics à créer

Desserte et liaisons :

 Voie à requalifier

 Liaison douce à créer



Paysages / Patrimoine / Forme urbaine

Formes urbaines:

 Bâtiment marqueur, réversible et signal faisant écran aux nuisances générées par le boulevard périphérique (pollution, de bruit etc.)

 Front bâti ou alignement

Eléments de contexte

 Élément de patrimoine architectural

 Evolution du boulevard périphérique

Fond de plan :

 Limites EPT

 Limites communales

 Périmètre de l'OAP

 Bâti

 Limite parcellaire

NB. Les informations situées hors de Gentilly sont présentées uniquement à titre informatif.

- **L'OAP Paix-Reims**  
Ce qu'il s'est dit en rencontres de quartier

Protéger et mettre en valeur l'espace naturel en le classant en zone N.

Prévoir la construction d'équipements, comme une maison des associations et une crèche

Réfléchir à une hauteur acceptable et cohérente des nouveaux bâtiments

# L'OAP Paix-Reims



# L'OAP Paix-Reims : Légende



Logements / Equipements / Projets

## Logements :



Secteur à dominante logements



Secteur mixte (logement/activité/services etc.)

## Equipements :



Equipement ponctuel



Secteur à dominante activités et équipement d'intérêt collectif et services public



Economie / Commerces

## Commerces :



Linéaire actif à préserver ou à conforter



Linéaire actif à créer

## Polarités :



Polarité métropolitaine



Mobilités / Coupures urbaines

## Général :



Espaces publics à créer

## Desserte et liaisons :



Voie à requalifier



Conforter et requalifier un axe est-ouest et nord-sud à l'échelle de la ville



Liaison douce à créer



Paysages / Patrimoine / Forme urbaine

## Paysage :



Vues à mettre en valeur



Trame verte et bleue / Risques et nuisances

## Trame verte :



Espaces verts existants, à conforter, restaurer/ protéger



Espaces verts à requalifier ou à créer



Continuité verte et écologique à créer



Maintenir ou créer des alignements d'arbres, continuités vertes, végétaliser, désimperméabiliser, etc.

## Fond de plan :



Limites EPT



Limites communales



Périmètre de l'OAP



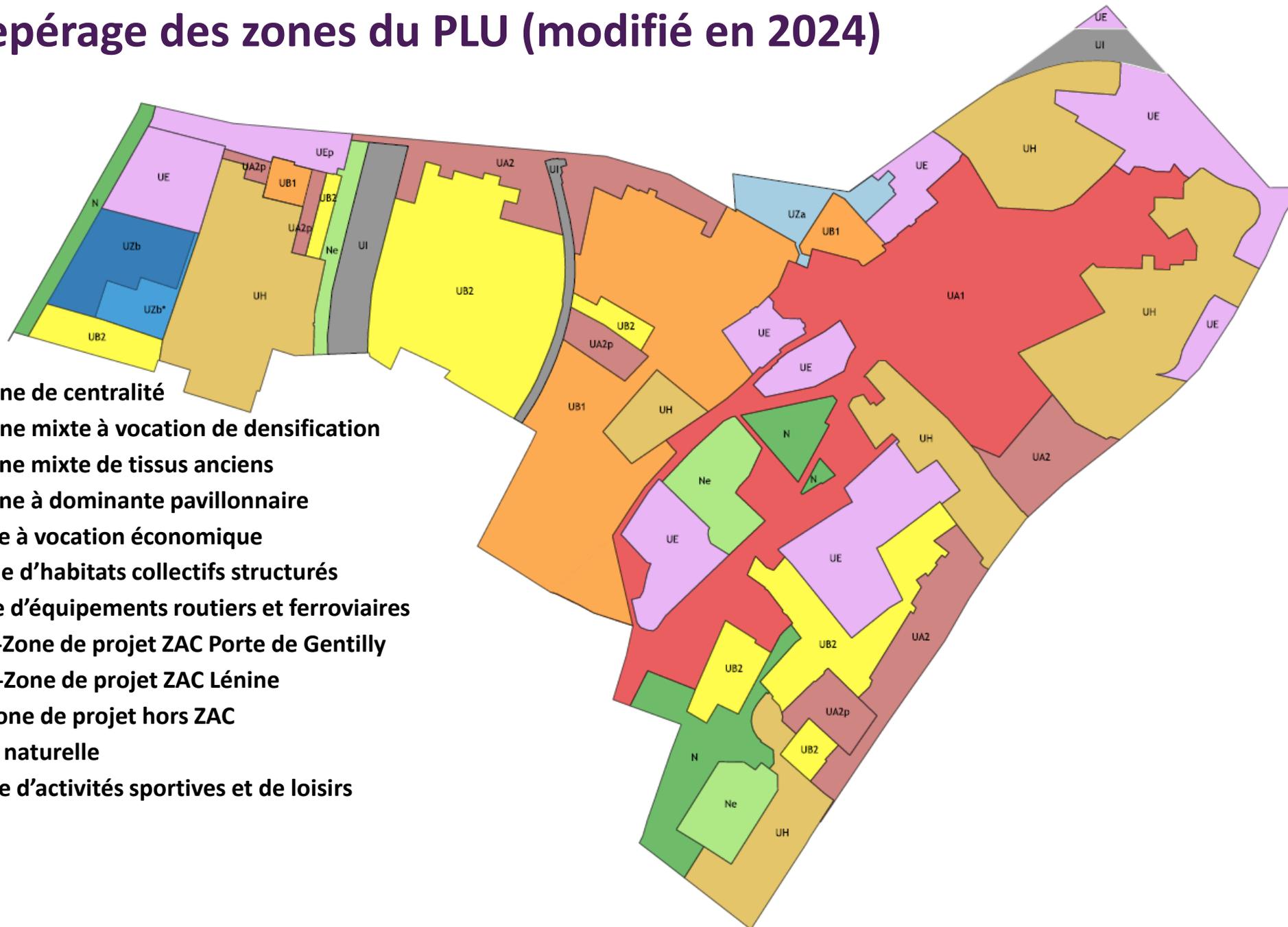
Bâti



Limite parcellaire

# Repérage des zones du PLU (modifié en 2024)

-  UA1 – Zone de centralité
-  UA2 – Zone mixte à vocation de densification
-  UB1 – Zone mixte de tissus anciens
-  UB2 – Zone à dominante pavillonnaire
-  UE – Zone à vocation économique
-  UH – Zone d’habitats collectifs structurés
-  UI – Zone d’équipements routiers et ferroviaires
-  UZa – Ex-Zone de projet ZAC Porte de Gentilly
-  UZb – Ex-Zone de projet ZAC Lénine
-  Uz b\* – Zone de projet hors ZAC
-  N – Zone naturelle
-  Ne – Zone d’activités sportives et de loisirs



# ● Principes de reclassement du zonage existant dans le zonage PLUI

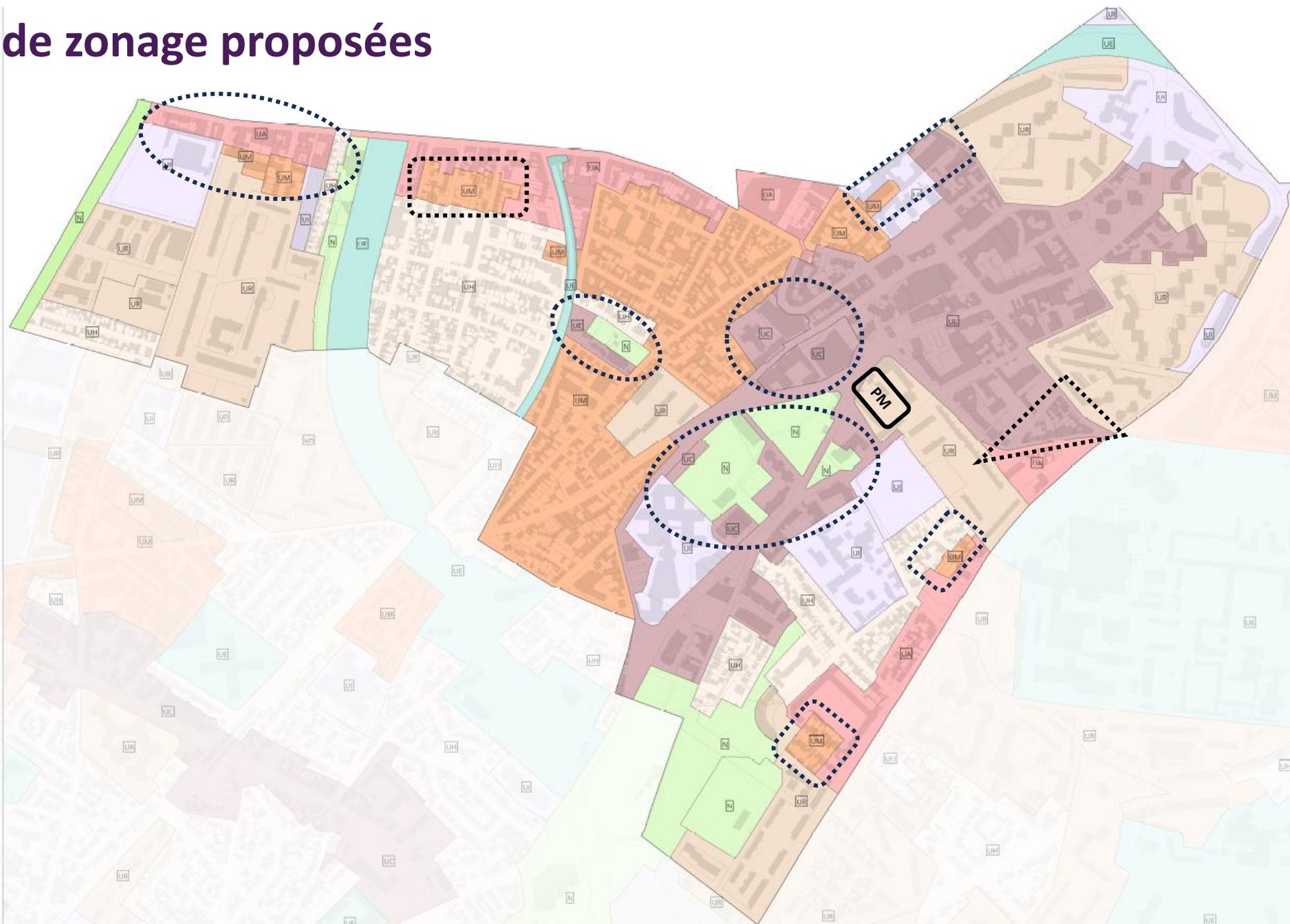
Nom existant	Couleur	Description zone existante	Nom PLUI	Couleur	Description zone PLUI
UA1		Zone de centralité	UC		Cœur de ville
UA2		Zone mixte à vocation de densification	UA		Grands axes
UB1		Zone mixte de tissus anciens	UM		Secteur Mixte
UB2		Zone à dominante pavillonnaire	UH		Zone d'habitat à dominante individuelle
UE		Zone à vocation économique	UI UE	 	Zone d'activités Zone d'équipements
UH		Zone d'habitat collectif structuré	UR		Zone d'habitat à dominante collective
UI		Zone d'équipements routiers et ferroviaires	UE		Zone d'équipements
UZa		Zone urbaine à vocation mixte / ZAC Porte de Gentilly	UA		Grands axes
UZb		Zone mixte d'immeubles collectifs	UR		Zone d'habitat à dominante collective
UA2p		Zone de projet à vocation mixte	UA ou UM ou UC ?	  	Grands axes / ou Mixte (propositions Espace Ville)
UEp		Zone de projet à vocation économique	UI ?		Zone d'activités (proposition Espace Ville)
N / Ne	 	Zone naturelle ou à destination sportive et de loisirs	N UE		Zone naturelle ou zone d'équipements

# ● Evolutions de zonage proposées

- **Baisse de la règle de hauteurs d'1 niveau sur la zone de centralité (UC)**  
Aujourd'hui R+6  
Demain : R+5
- **Ajout d'un secteur de plan masse au sud de la rue Bathilde**

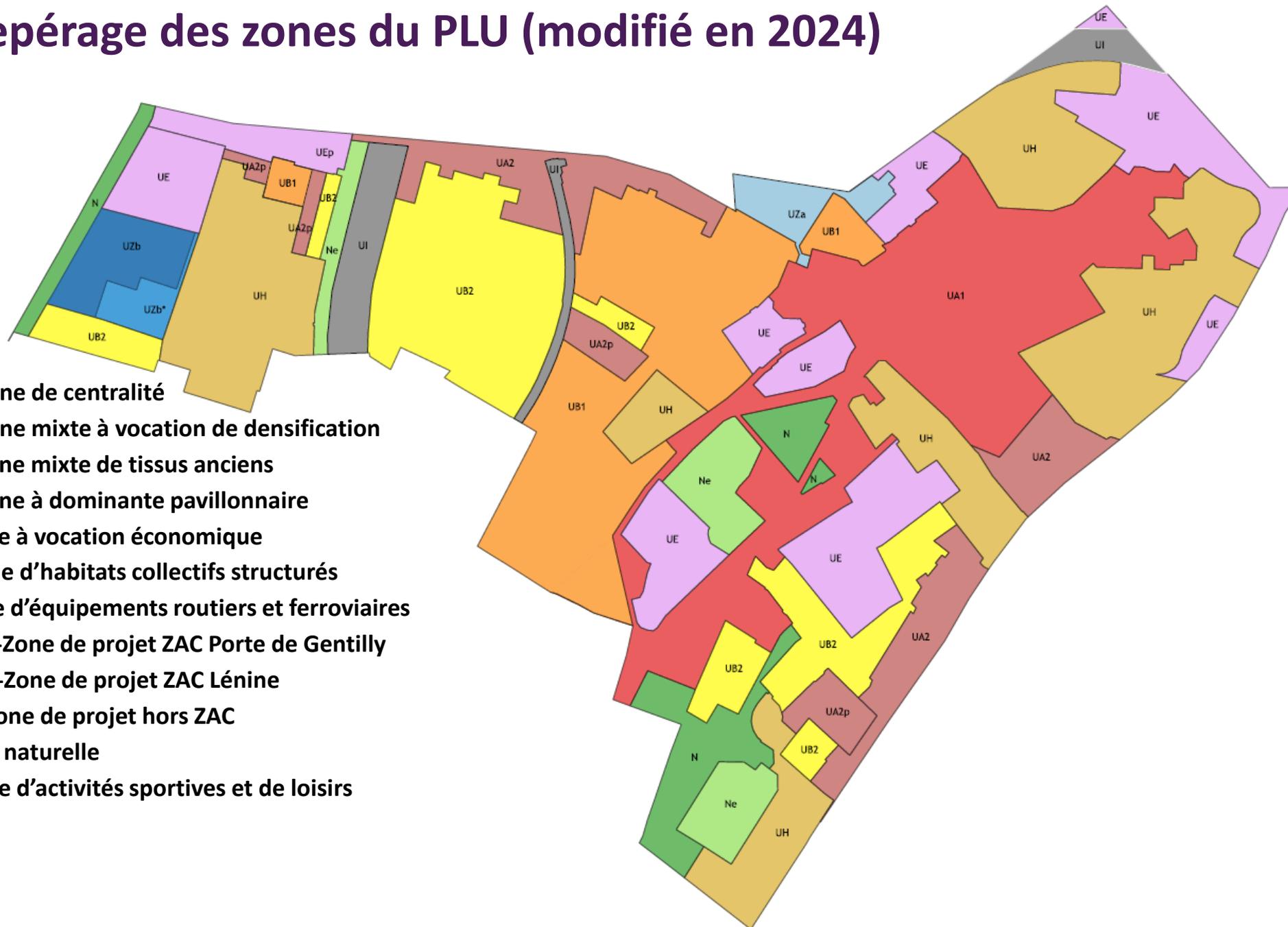
## Zonage

	UC : COEUR DE VILLE
	UM : SECTEUR MIXTE
	UA : GRANDS AXES
	UR : ZONE D'HABITAT A DOMINANTE COLLECTIVE
	UH : ZONE D'HABITAT A DOMINANTE INDIVIDUELLE
	UI : ZONE D'ACTIVITES
	UE : ZONE D'EQUIPEMENTS
	UP : SECTEUR DE PROJETS
	AU : ZONE A URBANISER
	A : ZONE AGRICOLE
	N : ZONE NATURELLE



# Repérage des zones du PLU (modifié en 2024)

-  UA1 – Zone de centralité
-  UA2 – Zone mixte à vocation de densification
-  UB1 – Zone mixte de tissus anciens
-  UB2 – Zone à dominante pavillonnaire
-  UE – Zone à vocation économique
-  UH – Zone d'habitats collectifs structurés
-  UI – Zone d'équipements routiers et ferroviaires
-  UZa – Ex-Zone de projet ZAC Porte de Gentilly
-  UZb – Ex-Zone de projet ZAC Lénine
-  Uz b\* – Zone de projet hors ZAC
-  N – Zone naturelle
-  Ne – Zone d'activités sportives et de loisirs





## • Deuxième séquence d'échanges

# Pour un temps de concertation constructif



**ÉCOUTONS NOUS  
ACTIVEMENT**



**NE JUGEONS PAS,  
SOYONS  
BIENVEILLANTS**



**PARTAGEONS  
LA PAROLE**

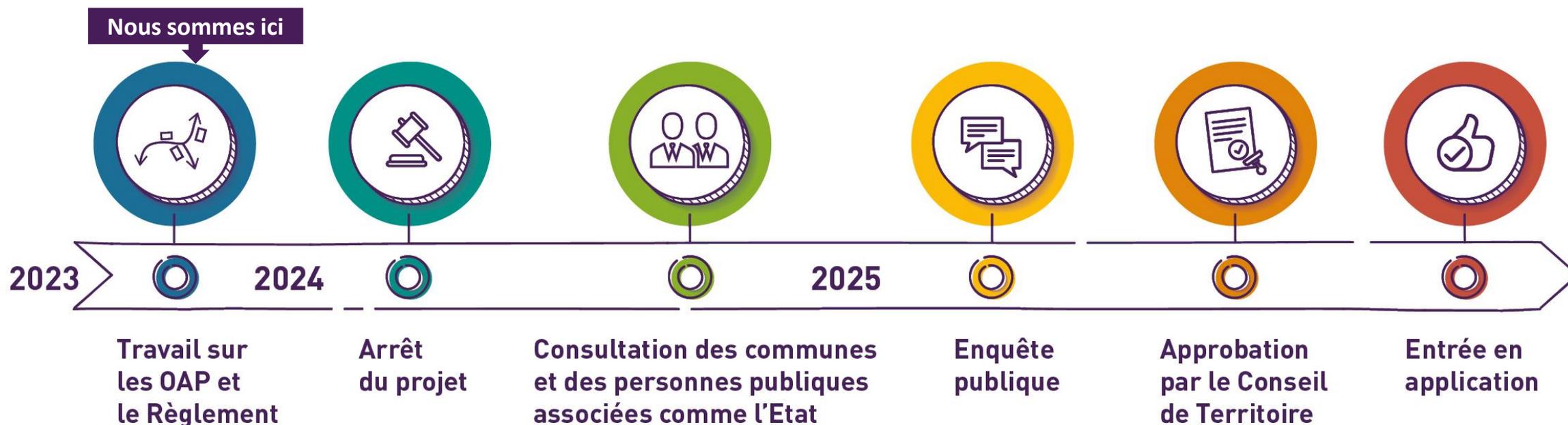


**POSONS UNE PAROLE  
SYNTHÉTIQUE**



## ● Mot de conclusion

# Conclusion & rappel des prochaines étapes



- **Phase d'enquête publique (horizon 2025)** : Possibilité pour chacun de consulter le dossier et formuler des observations
- Un PLUi qui vivra et **évoluera régulièrement**

