

Quel avenir pour notre territoire ?

PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL 2021-35

COMPTE-RENDU

Réunion publique

Présentation du Projet
d'Aménagement et de
Développement Durables

Lundi 14 novembre 2022

1. Déroulé de la réunion

Date : Lundi 14 novembre 2022, de 19h30 à 22h

Lieu : Lavoir Numérique à Gentilly

Nombre de participant·e·s : une trentaine de personnes

Personnes présentes pour l'animation :

- Fatah Aggoune, Premier Adjoint à la Ville de Gentilly
- François Favard, Grand-Orly Seine Bièvre
- Pascal Gehier, Ville de Gentilly
- Kyvan Farzami, Aire Publique
- Louise Geffroy, Aire Publique

Déroulé de la réunion :

Temps 0 : Accueil autour des panneaux d'exposition

Temps 1 : Introduction et mot de l' élu

Temps 2 : Présentation de la démarche et retours sur les contributions, suivi d'une séquence d'échanges

Temps 3 : Présentation du Projet d'Aménagement et de Développements Durables, ponctué par deux séquences d'échanges après la présentation de chaque axe

Temps 4 : Mot de conclusion

2. Les principales thématiques abordées :

Les échanges ont porté autour de deux thématiques principales : sur la démarche de PLUi et les portées du document et sur les équilibres urbains voulus à Gentilly.

- ▶ **Echanges sur la démarche du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)**
 - ▶ **Les modalités de concertation**
 - ▶ **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**
 - ▶ **Les champs d'intervention du PLUi**
 - ▶ **L'articulation entre le PLUi et les autres documents d'urbanisme**
- ▶ **Echanges sur les équilibres et les choix en termes d'aménagements**
 - ▶ **Les équilibres urbains entre développement de la ville et place de la nature en ville**
 - ▶ **L'adaptation aux changements climatiques**
 - ▶ **La croissance démographique et la desserte en service public**
 - ▶ **Le développement économique**
 - ▶ **Le projet du Chaperon Vert et les rez-de-chaussée commerciaux**

3. Synthèse des échanges des temps de questions-réponses

3.1. Echanges sur la démarche du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)

De nombreux échanges ont portés sur la démarche et les modalités de concertation associées. Les participant.e.s se sont également interrogé.e.s sur la portée du PADD et sa traduction règlementaire. Le champ d'intervention du PLUi a été questionné ainsi que le lien qu'entretenait le document avec les autres documents d'urbanismes régionaux ou métropolitains.

► Les modalités de concertation

Les modalités de concertation et de communication ont été critiquées par quelques personnes présentes. Une personne craint une concertation de communication, où les éléments présentés ne permettent pas d'ouvrir les débats. Les questions présentées sont jugées vagues et n'abordent pas le droit à construire qui est pourtant la base du PLUi. Les personnes souhaitent travailler sur des éléments plus concrets. Une personne interroge également les suites de la concertation et la tenue de débats sur la densité, le stationnement, les différents zonages et secteurs...

Les réunions publiques sont justement organisées pour vous écouter et prendre en compte votre avis dans l'élaboration du PLUi. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un document qui présente les orientations et qui est très rédigé. C'est une étape importante qui est réalisé avec des acteurs et des villes différentes, qui ont des histoires de planification et des orientations politiques différentes. Ce document permet de montrer que tout le monde avance dans la même direction, il s'agit d'une feuille de route qui ne va pas encore dans le détail du règlement.

Fatah Aggoune ajoute que la Ville de Gentilly a fait le choix d'échanger avec la population, de mettre les sujets sur la table, ce n'est pas le cas des 24 communes du territoire. Les éléments plus concrets viendront plus tard lors de l'élaboration du règlement, d'autres rencontres seront organisées pour débattre sur le règlement et les OAP.

► Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Une personne souhaite que le PADD n'utilise plus le mot Développement Durables qu'il considère comme un oxymore.

Une personne insiste sur le travail du PADD qui est pour lui un travail collectif pour définir la ville que nous voulons pour demain. Il s'agit également de repenser le fonctionnement du PADD sur un territoire plus large.

Plusieurs personnes dénoncent que le PADD ne propose pas d'orientations concrètes et chiffrées. (Ces contributions entrent en résonance avec celles exprimées en amont sur le manque de concret dans les sujets abordés).

Le PADD intercommunal ne peut pas aller dans le même niveau de finesse qu'un PADD communal parce qu'il doit pouvoir s'appliquer à l'ensemble des 24 communes. A ce stade, des objectifs précis ne peuvent pas être fixés. Ce document est un passage obligatoire pour garantir la cohérence et l'écriture d'une première histoire commune.

Un participant s'inquiète de l'atterrissement du PADD en règlement. Comment passer d'un PADD très général à un règlement par zone très détaillé.

La traduction règlementaire du PADD sera un défi. Néanmoins, nous ne partons pas d'une page blanche. Des zonages existent à travers les 24 PLU communaux. L'objectif est de se donner une feuille

de route commune et relire les PLU existants pour les faire évoluer au regard de cette nouvelle feuille de route et en cohérence avec le reste du territoire.

Le PLUi renferme trois strates :

- La strate territoriale qui est l'intérêt territorial au niveau des 24 communes.
- La strate intercommunale avec les communes de proximité (Gentilly-Le Kremlin Bicêtre-Arcueil-Cachan)
- La strate communale qui porte des choix sur l'urbanisme maîtrisé, les équipements publics, la nature en ville, sur les voiries, la mobilité.

Les trois strates sont intégrées dans la réflexion commune.

► Les champs d'intervention du PLUi

Une participante dénonce la bétonnisation rapide et subie de la Ville de Gentilly et se demande si le PLUi peut intervenir sur les constructions.

Le règlement du PLUi permettra de dire ce que l'on peut construire ou non, parcelle par parcelle. Il pourra traiter des hauteurs, des retraits, au même titre que le PLU de Gentilly aujourd'hui.

Une personne s'interroge sur les compétences du PLUi en termes de qualité du bâti : préférer des matériaux de bonne qualité, favoriser les toitures végétalisées, répondre aux enjeux de vis-à-vis, revoir la surface des pièces, réfléchir à l'isolation phonique, la géothermie...

Le PLUi permet de favoriser les initiatives et d'orienter la qualité du bâti. D'autres outils existent, comme les chartes de construction qui permettent de poser des exigences fortes en matière architecturales et sur le bâti. Une vigilance accrue portée aux permis de construire peut également transformer ces intentions en réalisation. Le PLUi pose des règles sur ce qui est spatial, et c'est dans la partie opérationnelle que ces éléments pourront être portés. La géothermie n'est pas un sujet traité par le PLUi, mais la Ville de Gentilly s'est engagée dans ce sens pour favoriser son utilisation.

Comment le sujet des frontières et des limites entre les différentes communes comme Gentilly, Arcueil et Le Kremlin-Bicêtre est-il traité dans le PLUi ? Les communes semblent vouloir traiter simplement de leur zone urbaine, donc comment permettre une cohérence entre elles.

La vision intercommunale permet justement de traiter ce sujet pour construire un document cohérent tout en respectant les particularités de chaque municipalité et de chaque quartier. Le Grand-Orly Seine Bièvre dialogue également avec Vallée Sud – Grand Paris et la Ville de Paris.

► L'articulation entre le PLUi et les autres documents d'urbanisme

Une personne s'interroge sur le pouvoir des municipalités qui sont de plus en plus dépossédée de la gestion de leur urbanisme par des documents et des lois imposées. Un autre participant exprime également ses craintes sur la préservation du tissu pavillonnaire. Il cite notamment les documents opposables au PLUi, comme le SDRIFF qui définissent une densification dans un rayon de 500m autour des gares. Comment les documents produits par la région peuvent-ils menacer les zones pavillonnaires et comment le PLUi peut les préserver ?

La municipalité ne souhaite pas densifier de manière trop importante autour des gares, dans un rayon de 500m, comme le veulent le SCOT ou le SDRIFF. Le territoire de Gentilly est réduit : entre les gares de la ligne 14 et le RER, les périmètres se touchent. Le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettront de fixer dans un second temps ces règles. Beaucoup de documents et de lois s'imposent au PLUi : le SDRIFF, le SCOT, les injonctions de l'Etat, les contraintes

(autoroutes, aéroports, risques naturels...). L'équation sera compliquée et les injonctions sont le plus souvent des objectifs chiffrés qui peuvent être contradictoires.

Une personne s'interroge sur les outils qui permettent de limiter la publicité.

Le Règlement Local de Publicité Intercommunal permet de légiférer sur ces questions. Il entre dans sa phase finale et va devenir applicable dans les prochaines semaines. Il permet par exemple d'interdire la publicité numérique dans le territoire à l'exception des polarités commerçantes. Le document se veut volontariste et en phase avec l'apaisement des espaces publics.

3.2. Echanges sur les équilibres et les choix en termes d'aménagements

Une partie des échanges a porté sur les choix d'aménagement dans la commune de Gentilly : comment à la fois construire du logement et développer de l'activité économique en préservant la nature en ville et la qualité des services. Des participant.e.s se sont aussi interrogé.e.s sur l'avenir du quartier du Chaperon Vert et les rez-de-chaussée commerciaux.

► Les équilibres urbains entre développement de la ville et place de la nature en ville

La question des équilibres est mentionnée par plusieurs participant.e.s qui s'interrogent sur les choix entre loger la population qui augmente, permettre aux habitantes et aux habitants actuels de rester dans la commune et préserver et développer les espaces verts. Le pourcentage des espaces verts est calculé en fonction du nombre d'habitants, donc plus on augmente le nombre d'habitants, plus on a besoin d'espaces verts de pleine terre.

Des quartiers à Gentilly sont également particulièrement exposés aux dérèglements climatiques : par exemple dans le quartier populaire Gabriel Péri, il n'y a pratiquement d'espaces verts, on retrouve des problèmes d'accessibilité et un manque de commerces. Une participante ajoute : « Eden Gentilly ce n'est pas pour demain ».

La position politique de la majorité est de défendre l'équilibre urbain pour que toutes les populations puissent vivre aux portes de Paris. Cela demande des choix : construire avec plus de verticalité à certains endroits pour libérer des espaces verts au sol et développer la nature en ville. Cet équilibre est un objectif porté par la Ville dans le PLUi, et c'est un objectif de la modification du PLU. Aujourd'hui, le PADD n'opère pas ces choix, ils seront débattus au moment du règlement. Concernant le quartier Gabriel Péri, il est situé à proximité du Parc des Coteaux.

La surface des espaces verts à Gentilly n'est pas, comme mentionnée précédemment, de 7m² par habitant, elle est inférieure. Cette donnée est importante, et visiblement il y a une erreur de l'ordre de 50%.

L'institut Paris Région détermine pour chaque commune le nombre de mètre carré d'espaces verts par habitant. Le mode de calcul peut être remis en cause, mais il ne dépend pas de la Ville.

L'objectif de développer la nature en ville vient en contradiction avec la mobilité et le stationnement. Le PLUi va-t-il avoir des effets sur l'accessibilité et l'amélioration des transports en commun ?

Concernant la nature en ville, la Ville de Gentilly souhaite porter à 30% de pleine terre dans les futures opérations. La question du stationnement, autant dans les immeubles que dans les espaces publics est une question ouverte au débat, sur laquelle il faudra trancher dans l'écriture du règlement. Il faut également rappeler que le PLUi pose les bases de la capacité à faire. Après, les difficultés seront au moment du montage des opérations et de leur coût.

Un participant ajoute que préserver une ville populaire aux portes de Paris est un objectif très important avec en même temps le renforcement de la nature en ville. Loger toutes les populations aux portes de Paris est à la fois un objectif social mais également écologique, afin de limiter voire de supprimer l'étalement urbain. Sur la question des espaces verts, il faut élever le débat au-delà de la surface des espaces verts disponible. La Ville est entourée par de nombreux parcs qui ne sont pas sur son emprise communale : il faut adopter une vision d'ensemble.

► **L'adaptation aux changements climatiques**

Les objectifs par rapport au réchauffement climatique n'ont pas été beaucoup évoqué. Le PLUi pourrait formaliser et affirmer, notamment dans les normes de construction, des techniques encore peu utilisées (paille, ossature bois...), et réaffirmer la pratique du vélo en développant l'information et l'incitation et toutes les actions qui peuvent favoriser les déplacements à vélos.

Le PLUi ne peut pas tout régler mais il peut inciter les déplacements à vélo en obligeant la construction d'un local vélo dans les immeubles par exemple. La réglementation environnementale 2020 impose déjà des conditions de réalisation des bâtiments, et dans la Charte portée par la Ville de Gentilly, les certifications iront plus loin sur les conditions de construction du bâti et sur la consommation d'énergie.

Le dérèglement climatique nous amène vers des changements majeurs, effrayants, qui nécessitent des choix différents par rapport à ce qui a été fait dans le passé : le vélo qui semblait réservé à un usage de loisir redevient un transport de masse. Un enjeu de récupération des matériaux existe également. Les changements climatiques sont aussi une opportunité de repenser l'aménagement et d'amener de la nature en ville qui a également des bénéfices psychiques. Intégrer les dérèglements climatiques est un enjeu primordial dans l'élaboration du PLUi pour penser ce monde d'après. Il est d'autant plus important que le Territoire ne soit pas toujours tributaire des territoires voisins et relativement autonome, qui se veut vivant et continue d'accueillir du développement économique.

Sur la question des mobilités, le Conseil Municipal a décidé d'installer cinq stations de recharge électrique dans la Ville mis à disposition des usagers des véhicules électriques. Gentilly travaille également sur la Ville 30 (pour que la circulation soit limitée à 30 k/h au sein de la commune). Des projets ont été portés au Chaperon Vert et au Plateau pour favoriser la mobilité cycliste et il est prévu de continuer dans ce sens.

► **La croissance démographique et la desserte en service public**

La croissance démographique, conséquence du nombre de constructions croissant à Gentilly, génère plus de besoins de services publics.

En augmentant le nombre de logements on crée bien sûr des besoins d'écoles, de voiries... Il faut encore une fois trouver le bon curseur et le bon équilibre entre nature en ville, services et logements.

Le PLUi peut-il donner des consignes et des règles sur la corrélation entre le nombre d'habitants et le nombre d'équipements et d'espaces publics ? Par exemple, décider que si une ville atteint un certain nombre d'habitants, elle peut bénéficier d'équipements comme une piscine.

Le niveau d'équipements ne peut pas être quantifier par des indicateurs, il s'agit de choix politiques en fonction des services que les communes souhaitent développer. Gentilly a un haut niveau de services publics, mais ce n'est pas le choix politique porté par toutes les municipalités.

Le PLUi a permis d'élaborer un diagnostic qui sera rendu public prochaine qui contient des éléments pour mieux comprendre le territoire. Il est également difficile de définir un taux parce que les histoires

urbaines sont différentes : les fonctionnements ne sont pas les mêmes entre Gentilly et Vitry-sur-Seine par exemple.

Il est important de permettre aux Gentilléen.ne.s de pouvoir bénéficier d'un parcours résidentiel complet. Il faut maintenir la diversité de la population dans la ville : pavillonnaire, logements sociaux. Des choix doivent être opérés et ils n'appartiennent pas toujours à la commune.

De manière concrète, quels sont les orientations politiques soutenues par le Territoire et la Ville de Gentilly : est-il prévu de densifier la ville ? quel type de population sera accueilli ? quelles activités seront-elles développées ?

Le Territoire porte un objectif de construction sur l'ensemble des 24 communes. Néanmoins, il ne se traduira pas de la même façon à Viry-Châtillon et à Gentilly. Cet objectif sera adapté aux différents contextes municipaux. La Ville de Gentilly défend la mixité fonctionnelle et la diversité des tissus résidentiels et économiques. Pour répondre à la diversité des habitats, nous définissons déjà, à travers la construction de résidences étudiantes, de résidences seniors, de résidences de chercheurs et chercheuses, quel type de public nous souhaitons accueillir. C'est un sujet sur la table qui va se développer.

► **Le développement économique**

Comment penser la transition des bureaux vers du logements ? Une personne dénonce les constructions se sont multipliées à Gentilly avec de la déconstruction-reconstruction qui ont apporté plus de densité. Selon lui, les élus n'ont pas su anticiper et voir ces évolutions.

La question du développement économique de la ville peut être débattue. Tout est une question d'équilibre et il est nécessaire de maintenir une mixité fonctionnelle pour ne pas créer une ville dortoir. L'écosystème locale doit pouvoir se maintenir en adaptant le développement économique aux enjeux contemporains avec le développement du télétravail et la crise économique actuelle. Des bureaux ont déjà été transformés en logements : par exemple les anciens bureaux de General Electric au Chaperon Vert ont été transformés en logements.

Réfléchir à l'horizon 2040 nous pousse à imaginer une ville malléable et adaptable. La question des bâtiments réversibles est importante : les bâtiments doivent être évolutifs dans leur fonction et leur structuration.

Une personne interroge la place de Sanofi où les personnes vivent selon lui dans un campus fermé qui a son propre fonctionnement. Il s'interroge également sur les choix de la municipalité en termes de développement économique. Une participante réagit sur Sanofi en rappelant que leur structure n'est pas si cloisonnée.

La présence de Sanofi s'explique parce que les salariés y trouvent les commodités nécessaires à l'implantation d'une entreprise de plus de 3000 emplois, en termes de transports, d'habitats et de commerces à Gentilly. La majorité du développement économique de la ville se constitue pour autant de petites entreprises, de commerces. Fatah Aggoune insiste sur la politique municipale qui favorise la diversité économique sur son territoire.

► **Le projet du Chaperon Vert et les rez-de-chaussée commerciaux**

Le projet du Chaperon Vert interroge et plusieurs participant.e.s expriment leurs craintes de voir des bâtiments détruits sans solution de relogement pour les 440 familles qui y habitent.

La municipalité s'est engagée à réinterroger le projet avec les locataires et les habitants du Chaperon Vert. Une étude urbaine a été commandée par le bailleur, et la concertation se fera dans ce cadre-là.

Une quarantaine de logements de rez-de-chaussée pourrait être transformés en petits commerces, bureaux, services ou toute activités qui ne génèrent pas des nuisances pour les habitants et sans contrainte de déménagement pour celles et ceux qui y habitent. Un habitant du quartier met en avant un projet concret mené par les locataires pour définir les fonctions de ces espaces en rez-de-chaussée et proposer des améliorations. Il dénonce également l'état dégradé des bâtiments, « laissés à la dérive ».

Fatah Aggoune, vice-Président de ce bailleur, rappelle que des investissements ont été réalisés sur ces bâtiments. Il existe des dysfonctionnements mais les bâtiments ne sont pas laissés à la dérive. Concernant les rez-de-chaussée, il est évident que personne ne sera mis à la rue, l'enjeu est de réfléchir à l'atterrissage des rez-de-chaussée actifs. Le Territoire travaille également pour se doter d'une foncière économique pour porter des rez-de-chaussée actifs et favoriser l'implantation d'activités qui se lancent.

De nombreux commerces en rez-de-chaussée d'immeubles à Frileuse dans le centre-ville sont vacants depuis un certain nombre d'années, comment réduire la vacance de ces locaux commerciaux ?

A ce jour, sur Frileuse, toutes les cases commerciales sont prises : aucune case commerciale est vacante. Par exemple, l'ancienne salle de sport a été reprise par une personne qui est en train de monter un projet pour installer un futur cabinet de kinésithérapie. L'ancien salon de beauté a été repris et des travaux sont en cours.

4. Mot de conclusion :

Fatah Aggoune conclut la réunion en remerciant les participantes et participants pour ces échanges qui ont permis de travailler des éléments concrets et de favoriser la co-construction du document. Les contributions seront portées par les élus lors des Conseils Municipaux et Territoriaux. Il rappelle également que le PADD est une des étapes du projet de PLUi et d'autres rencontres seront prévues en 2023 pour échanger sur le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Des ateliers sont également organisés par la Ville pour échanger sur la modification du PLU en novembre et décembre 2022.