



Notre analyse du site îlot Paix-Reims

Ilot Paix-Reims : caractéristiques du site

- **Situation géographique**

- Gentilly, la plus petite ville de la première couronne de Paris, cernée par **2 autoroutes et le périphérique** (le plus dense d'Europe)
- Pollution intense (CO₂, CO, NO₂, SO₂, particules fines...)

- **Espaces verts qualifiés sur la Parcelle**

- Depuis plus de 40 ans, cette réserve foncière réunit
 - **Parc public de 1250 m²**
 - **Jardin d'enfants** avec équipements & accès réglementé de **690 m²**
- mais également des **terrains végétalisés depuis plus de 20 ans**, cadastrés N°48 (**480 m²**) & N°49 (**340 m²**)

Ilot Paix-Reims : Vue aérienne

2 Jardins publics qualifiés :

1 940 m², soit **38%** de pleine terre sur terrains classés en Espaces verts publics

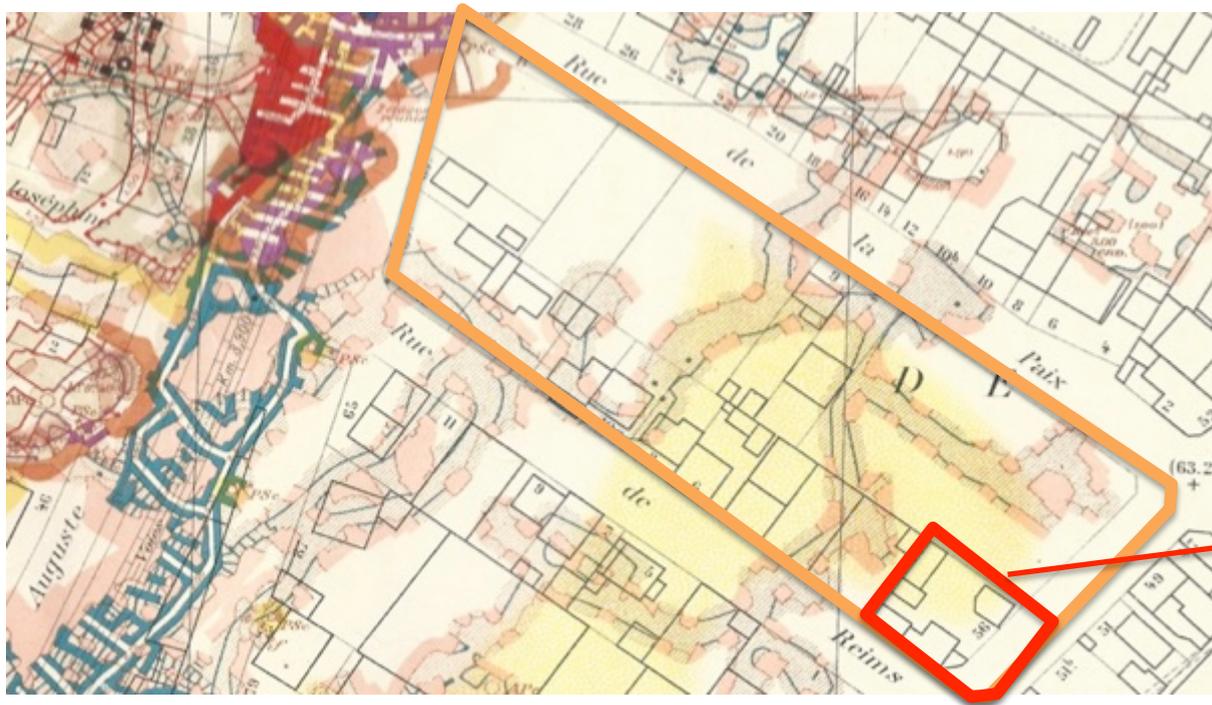
Au total **2 760 m²** en complément des 2 terrains privés **soit 54% de pleine terre sur l'îlot**



(Photo Géoportail du 16 janvier 2017 de l'îlot rue de la Paix – Rue de Reims)

Ilot Paix-Reims : caractéristiques du site

- Géologie : zone de carrières



- Toxicologie : pollutions des sous-sols

Ilot Paix-Reims : Impact Vie locale

- Lieu de vie et de mixité **sociale et générationnelle**
- Respiration locale **120 hab/ha** (vs Gentilly 123 hab/ha)
- Position centrale (300 m périphérique - 400 m A6a) : Distances où les concentrations des polluants redeviennent normales/acceptables
- Lieu de flux intenses : **8 500 piétons/jour** transitent en sortie 2 du RER B
- **Lien Est-Ouest** (historique ruelle aux Blancs) entre **le haut du plateau** (depuis aqueduc de la Vanne et vallée de la Bièvre) **au centre-ville** de Gentilly

Ilot Paix-Reims : PLU-PADD

Le site est inscrit dans un plan d'orientation et d'aménagement (OA) décrit dans le **PLU- PADD (Plan Local d'Urbanisme - Plan d'Aménagement et de Développement Durable)** de 2007 avec dernière révision en 2011.

PLU : la zone de l'îlot en **UA2p**

UA2 : Hauteur maximale 25 m, soit sept étages (comme le long de l'avenue PVC)

p : signifie projet, ce qui veut dire que les contraintes peuvent être modifiées en fonction du projet

Autour de cet îlot des maisons avec jardin et des maisons de ville avec un maximum de 2 niveaux (Zones UB1, UB2)

Ilot Paix-Reims : Orientations d'aménagement PLU-PADD

- La **vue dégagée** en haut de parcelle et le **paysage de « campagne urbaine »** vers la vallée de la Bièvre
- **Aménagement d'espace public non construit** pour faciliter la gestion des flux en sortie et accès RER
- **Augmentation des surfaces non imperméabilisées pour** favoriser la **biodiversité**
- Principe de **non fractionnement** des surfaces de **pleine terre** avec étude et renforcement de l'initial en cas de projet d'urbanisation (Schéma Trame Verte et Bleue du PLU-PADD)

Ilot Paix-Reims : Préconisations du PADD

> Maintien de la trame verte

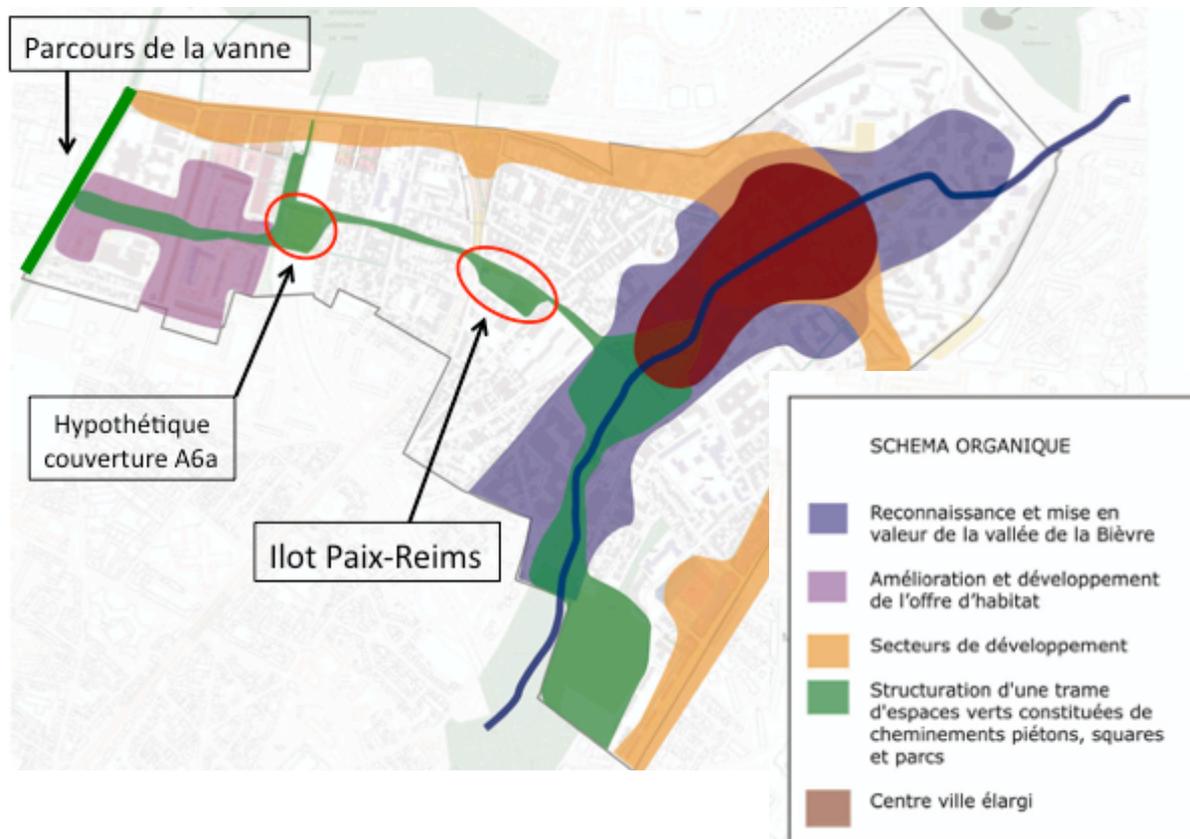
(Selon Loi Grenelle,
Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie et le code de l'urbanisme)

1/ Continuité écologique Nord-Sud

- Montsouris - Petite ceinture - CUIP (1^{er} Eco-Parc de Paris)
- Vallée de la Bièvre (grand schéma organisateur CUIP-Bièvre Paris-Saclay)

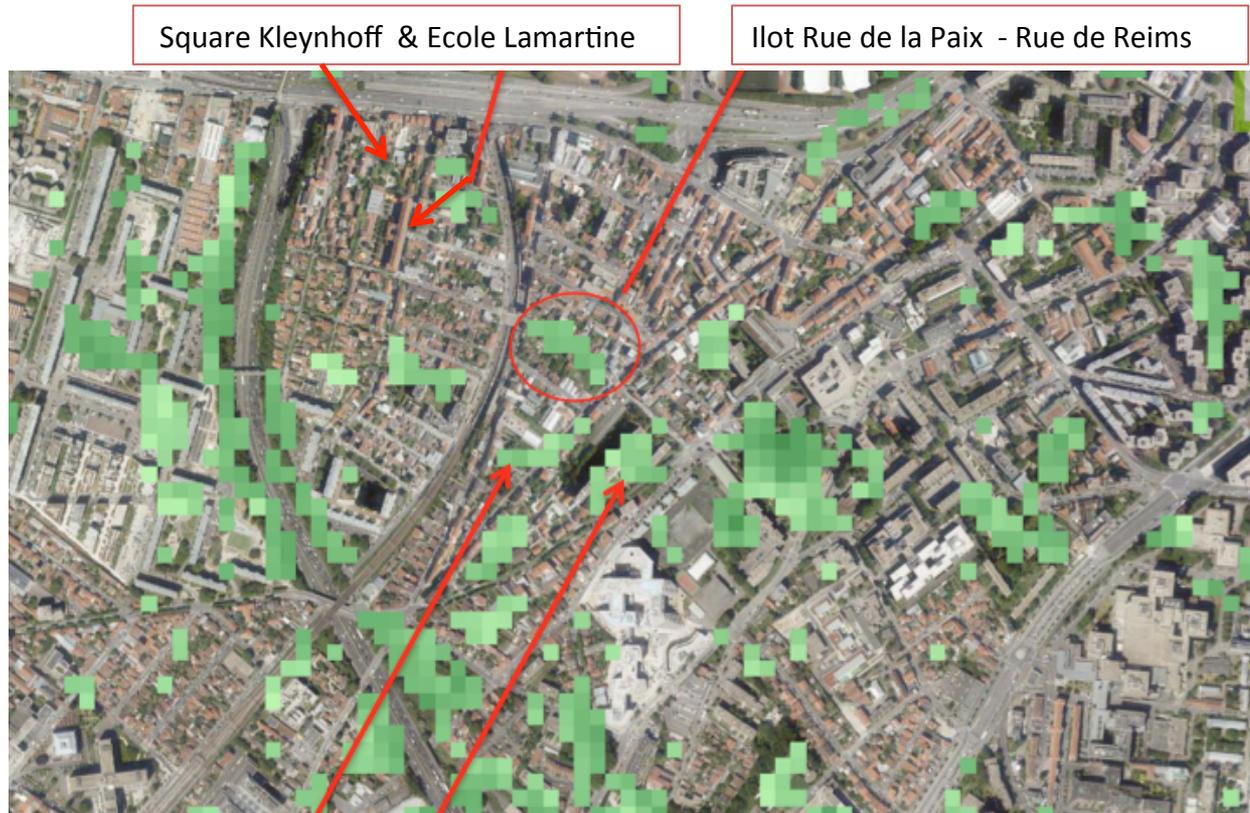
2/ Lien Est-Ouest :

- Aqueduc de la Vanne - Vallée de la Bièvre



Ilot Paix-Reims : Indice de couverture végétale

Préserver et renforcer cette richesse naturelle urbaine doit être **le levier de l'innovation** dont tout projet de valorisation du territoire **îlot Paix – Reims** devrait se prévaloir.



(Source CORINE Land Cover)



**Cahier des charges de l'appel à projets :
Ce qui inquiète les riverains/habitants**

Ce qui inquiète les riverains/habitants

- **Caractéristiques techniques**
 - Hauteur 21 m, 70 % emprise au sol, architecture contemporaine, etc.
 - Bonus écologique + 20% (5^{ème} façade, géothermie, etc.)
 - Bonus social + 20%
- **Déclassement programmé des espaces verts de pleine terre :**
 - Reclassement en quoi ? Quand ? Comment ?
- **Evolution du PLU-PADD sur ce projet :**
 - Jusqu'à quelles limites ?
 - sans entraîner de révisions d'où des contraintes ! Lesquelles ?
- **Participation des habitants ET riverains : quelles modalités ?**
- **Absence de programmation urbanistique**



Cahier des charges des riverains/habitants

#1

Maintien de la
qualification
des espaces verts publics
de pleine terre

#2

Maintien & renforcement de la Trame Verte

- Analyse de l'état initial
- Mise en place des moyens de renforcement

#3

Développement
des espaces verts
de pleine terre

Développement des Espaces Verts

- Le Schéma directeur général de la Région IDF en 2013 a prescrit un objectif mesurable pour 2030 : **10 m²** d'espaces verts par habitant de la métropole
- La **moitié** des communes du **Val de Marne** est en dessous de cette norme ; Gentilly en particulier avec **6,2 m²**

Objectif : 40 logements



- **Espaces verts de pleine terre 1940 m² (soit les 2 jardins représentant 38% du terrain)**
- Objectif de 10 m² d'espace vert par habitant => il faut loger 200 habitants (base 5 pers/foyer)
- 4000 m² de surface de plancher pour 40 familles => emprise au sol de 1300 m² (pour 3 niveaux)
- Terrain restant à aménager : 3 207 m² (5 147 m² - 1 940 m²)
- Surface constructible (70%) : 2 245 m²

Privé = logements et parkings ; la surface totale des parcelles de la rue de Reims = 1700 m²
Public = espaces communaux, maison des associations, jardin partagé, crèche (?) etc ...

#4

Intégration paysagère
raisonnée et responsable
(12 m au faîtage maximum)

#5

Equipements nécessaires
en cohérence avec les besoins

Constats

- Manque de crèche (provisoire à 50 m du périphérique) :
l'îlot = santé des petits, lieu idéal pour mixité intergénérationnelle
- École surchargée (nouveaux habitants) : annexe ? Car bcp nvx habitants depuis 5-10 ans (cf programme immobilier sur la ville)
- Logement pour personnes à mobilité réduite
- Salle pour associations
- Commerces de proximité
- Aménagement carrefour et voies circulation pour fluidité : 8500 piétons, navettes, flux voiture traversant Gentilly (Lefebvre, Malon)

Le Collectif demande que

La sélection des projets sur l'îlot Paix-Reims tienne compte de toutes les **dispositions officielles** visant à la défense de l'environnement et du cadre de vie, notamment en ce qui concerne les espaces verts, pour se placer résolument « **dans le sillage de la COP21** »