

## Préconisations des habitants du Plateau Mazagran

*présentées en réunion publique le 19 janvier 2017  
en réaction au concours « Inventons la Métropole du Grand Paris »*

### Préambule

La commune de Gentilly a été présélectionnée dans le concours « Inventons la Métropole du Grand Paris » le 10 octobre 2016. Jusqu'au 13 janvier 2017, les promoteurs et investisseurs avaient été invités à déposer leurs propositions pour l'aménagement de l'îlot situé entre la rue de la Paix et la rue de Reims. La mairie a reçu 22 dossiers qu'elle doit analyser en produisant vers la mi-février des notes de synthèse à l'intention des organisateurs du concours. Le 27 février 2017, le jury du site composé de sept personnes réunissant des représentants de la commune et de la région doit sélectionner de trois à cinq projets. La deuxième phase du concours, qui s'étend de mars à juillet 2017, doit permettre d'étudier les propositions avec l'aide de bureaux d'étude désignés par la métropole.

La première phase du concours ([www.inventonslametropoledugrandparis.fr/reglement](http://www.inventonslametropoledugrandparis.fr/reglement)) est confidentielle. Ce sont les visites des promoteurs sur le site en décembre qui ont été alerté les habitants sur le calendrier très serré du concours. Ce n'est qu'au début du mois de janvier 2017 que les habitants ont pu consulter la documentation réunie par la commune (soit près de 150 documents !) à l'intention des candidats aménageurs.

Les défauts de communication observés en 2016 dans la première phase de ce concours ont motivé la création le 28 décembre 2016 du Collectif « Cœur de Plateau » composé d'associations, du conseil de quartier et de très nombreux habitants du quartier, afin d'essayer d'introduire une participation citoyenne dans l'opération. Conscient de la ressource sociale et environnementale que représente l'îlot planté Paix-Reims, le Collectif « Cœur de Plateau » souhaite profiter de l'appel à projet « Inventons la Métropole du Grand Paris » pour que sa valeur écologique et le bien-être qu'il procure aux Gentilléens soient développés.

Les préconisations recueillies entre le 28 décembre et le 15 janvier par un groupe de travail, composés d'habitants du plateau, présentées et adoptées à la réunion publique du 19 janvier 2017 organisée par le collectif « Cœur de Plateau », constituent les mesures conservatoires minimales pour veiller à ce développement.

On notera que l'appel mentionne que « *Tous les talents internationaux et locaux sont bienvenus pour proposer des réponses concrètes et innovantes aux défis sociaux, aux enjeux de mutations urbaines et à l'urgence environnementale et d'adaptation au changement climatique, dans le sillage de la COP 21.* ».

Comme l'exprime clairement le titre du concours, il s'agit d'*inventer* des aménagements : nous souhaitons donc éviter de jouer le jeu des promoteurs consistant à maximiser la surface bâtie sur la seule contrainte du PLU de 2007, révisé en 2010 et 2011.

La fiche de présentation du terrain qui a été rédigée par la commune pour sa candidature est encore plus explicite : « *Ce quartier urbanisé au 19<sup>ème</sup> et début 20<sup>ème</sup> siècle au moment de la réalisation de la ligne de Sceaux, est un tissu de faubourg, composé de pavillons entourés de petits jardins privés, de maisons de ville mitoyennes, de petits immeubles de logements collectifs de deux à quatre étages et d'anciens ateliers et entrepôts.* » (...)

#### « Pistes d'innovation :

- **Rapport ville-nature**
- **Limitation de l'empreinte écologique et renforcement de la biodiversité dans les futures constructions (travail sur la 5<sup>ème</sup> façade)**
- **Innovations pour renforcer la cohésion sociale.** »

(se reporter à [www.inventonslametropoledugrandparis.fr/site/un-coeur-pour-le-plateau-rue-de-la-paix-rue-de-reims](http://www.inventonslametropoledugrandparis.fr/site/un-coeur-pour-le-plateau-rue-de-la-paix-rue-de-reims)).

Pour la commune, l'enjeu est de prouver que le cadre qui a guidé nos propositions peut effectivement être mis à profit pour la satisfaction de ses habitants et non celle de promoteurs. Ces recommandations représentent ainsi la charte constitutive de ce Collectif, créé à la suite d'un concours dénué de participation citoyenne dans sa première phase (de juillet 2016 à février 2017). Elles pourraient évoluer en fonction des projets retenus vers des solutions encore plus innovantes d'agriculture alternative ou de verger par exemple.

Les membres du Collectif s'engagent à soutenir ces préconisations auprès de la municipalité dans la deuxième phase du concours (mars-juillet 2017).

En cas d'incompatibilité persistante entre les projets sélectionnés et les présentes préconisations, ils demandent au jury final de s'abstenir de désigner le lauréat plutôt que d'engager un programme risquant de violer les prescriptions officielles relatives à l'environnement et au cadre de vie. Cette éventualité offrirait la possibilité à la Municipalité et aux habitants de promouvoir un projet alternatif.

Ce document comporte donc **trois parties distinctes** :

- **la première partie** expose les principes, qui, selon le collectif, devraient **orienter un aménagement raisonné** à partir des **qualités particulières du site**.
- **la deuxième partie** donne quelques exemples de **locaux d'intérêt général** qui pourraient être installés dans le cadre de l'aménagement de l'îlot. Cette liste indicative et non limitative devra être **étudiée et précisée lors de concertations** ultérieures.
- **la troisième partie** demande, en guise de conclusion, que la **concertation citoyenne**, en particulier avec notre **Collectif**, ait un caractère décisionnel.

## Principes d'un aménagement dans le sillage de la COP21

### Résumé :

*Le respect des critères environnementaux officiels conduit à se fixer comme objectifs :*

- *le respect de la trame verte du PADD pour ne pas rompre les continuités écologiques*
- *des espaces verts publics de pleine terre, sans diminution de la surface totale de jardins publics existants (40 % de l'îlot)*
- *de fixer à 50% la surface constructible sur le reste du terrain, comme dans les zones pavillonnaires adjacentes à l'îlot*
- *de limiter la hauteur du faitage conformément aux zones pavillonnaires adjacentes à l'îlot*
- *l'installation de locaux d'intérêt général*

### A - le rôle crucial des espaces verts

La situation de la commune de Gentilly au sein du Grand Paris comporte des particularités importantes à prendre en considération. D'une part, c'est **la plus petite commune de la première couronne** parisienne en contact avec Paris (16 569 habitants selon Comersis.fr) et d'autre part, elle est cernée au nord par **l'autoroute urbaine la plus dense d'Europe** ainsi que par les deux branches de **l'autoroute du Soleil à l'est et à l'ouest**. Elle est donc soumise aux sources de pollution intense des véhicules circulant en périphérie de son territoire (**CO<sub>2</sub>, CO, NO<sub>2</sub>, NO, particules fines, etc...**). Les données concernant la circulation automobile sont publiques ainsi que les mesures de pollution atmosphérique collectées par Airparif.

**En l'absence d'équipements de filtrage de cette pollution**, le seul moyen d'amélioration de la qualité de l'atmosphère à notre disposition est basé sur le **développement des espaces verts**. C'est pourquoi, pour répondre à ce type de défi environnemental, le Schéma directeur de la région Ile de France de 2013 (voir le SDRIF) a prescrit un objectif mesurable devant être atteint en 2030 : ***il faut obtenir que chaque habitant de la métropole puisse disposer en moyenne de 10 m<sup>2</sup> d'espace vert en 2030***. On peut remarquer en passant qu'un tel objectif semble raisonnable puisqu'il a été fixé aux Pays-Bas dès 1930 et au Royaume Uni en 1940 ! La répétition des jours de pollution à circulation alternée en région parisienne ne peut que renforcer **sa pertinence**.

Actuellement, la moitié des communes du Val-de-Marne ne respecte pas cet objectif (voir le tableau dans l'article 94.citoyens.com du 9 juin 2016). Gentilly en particulier, n'offrait que 6,2 m<sup>2</sup> d'espace vert à ses habitants en 2013 et ce résultat s'est depuis certainement détérioré en raison des constructions de logements sans espaces verts associés (voir par exemple sur la ZAC de la Porte de Gentilly). Pour se rapprocher progressivement d'une surface d'espace vert par habitant améliorant l'atmosphère de la métropole, il faut évidemment **l'appliquer avec détermination maintenant à Gentilly**.

Dans les zones pavillonnaires (UB1 et UB2) qui entourent l'îlot, une estimation rapide montre que l'objectif de 2030 est facilement satisfait : *Supposons en effet une famille de 5 personnes résidant sur une parcelle de 200 m<sup>2</sup>. On peut estimer qu'elle sera au large si elle consacre à son logement par exemple deux niveaux de 80 m<sup>2</sup> ; le terrain restant de 120 m<sup>2</sup> répond à la norme d'espaces verts pour 12 personnes (au lieu des 5 présents) !*

La contribution du point de vue environnemental est évidemment encore plus favorable pour l'îlot, réserve foncière de 5147 m<sup>2</sup> depuis près de cinquante ans (voir plus bas la photographie aérienne extraite du Géoportail IGN). Il regroupe deux jardins publics (1250 m<sup>2</sup> et 690 m<sup>2</sup> de pleine terre, soit 38% de la surface de l'îlot), des pavillons avec jardin, et des maisons de ville avec un maximum de deux niveaux (rue de Reims).

En ajoutant les terrains nus végétalisés privés (E48 et E49 au cadastre), la surface totale d'espaces verts existants s'élève à environ 54% de celle de l'îlot. Noter que si la totalité de la surface de l'îlot était affectée aux espaces verts, la proportion de surface par habitant de Gentilly passerait de 6,2 à 6,5 m<sup>2</sup> ( $6,2 + 5150/17000 = 6,5$ ), ce qui confirme que l'objectif visé pour 2030 est une œuvre de longue haleine, **à initier au plus tôt**.

Nous demandons que l'aménagement ne diminue par la surface actuelle affectée aux jardins publics, soit environ 2000 m<sup>2</sup>.

En appliquant à la surface restante à aménager ( $5147 - 2000 = 3147$  m<sup>2</sup>), la règle actuelle dans les zones entourant l'îlot (UB1 et UB2) de 50% d'emprise au sol des constructions, on aboutit à environ 1600 m<sup>2</sup> d'espaces naturels et 1600 m<sup>2</sup> de surface constructible.

La répartition des espaces naturels plantés entre jardins publics connexes et espaces traversant (entre la rue de la Paix et la rue de Reims) demande une attention particulière.

En utilisant trois niveaux (R+2) comme dans la zone UB2 adjacente, on limite la hauteur des faitages à 12 m afin de restreindre les surfaces à l'ombre et l'on peut obtenir ainsi 4 800 m<sup>2</sup> de plancher, dont l'usage n'a pas à être abordé dans ces préconisations.

On peut remarquer ici que ces constructions pourraient se regrouper essentiellement le long de la rue de Reims, conformément aux prescriptions du PADD, puisque la surface totale des parcelles alignées en bordure de la rue de Reims atteint 1700 m<sup>2</sup>.

Cette analyse permet de fixer un premier critère de sélection:

### **Critère 1 :**

**La surface de l'îlot réservée aux espaces publics de pleine terre doit être au moins celle existante.**

## **B - la circulation douce et le développement de la trame verte**

### B-1 La circulation douce :

La rue de la Paix est une des plus anciennes voies de Gentilly (ex rue aux Blancs), car elle donnait accès au plateau Mazagran à partir de l'agglomération de Gentilly située en vallée de la Bièvre. La carte d'Etat major de 1866 montre qu'il n'y avait alors aucune construction le long de cette voie, qui était alors entourée de carrières de pierre calcaire.

Avec l'installation des nouveaux locaux de Sanofi en 2015, la sortie sud de la gare du RER-B a vu sa fréquentation quotidienne s'élever à environ **8 500 personnes par jour** et a conduit à une rénovation et élargissement de la rue de la Paix. Malheureusement, la voie cyclable qui s'imposait, initialement prévue, n'a pas été réalisée à l'occasion de la rénovation en 2014. Plus important, cette rue est un élément important d'un paysage hautement apprécié par ses usagers, avec **une vue** préservée sur la **vallée de la Bièvre**, comme le préconisent les annexes du PLU.

### B-2 Développement et renforcement de la Trame Verte :

Il faut que les aménagements respectent les **directives du PADD**, du **ministère de l'environnement de l'énergie et de la mer**, et du **schéma régional de cohérence écologique** pour s'intégrer plus largement au projet de territoire, dont les préconisations en terme d'empreinte écologique et protection de l'environnement ont été renforcées depuis les **Grenelles 1 et 2** et la récente conférence de la **COP21**.

#### B-2-1 Selon les préconisations du PLU-PADD de Gentilly :

Il convient de « développer les surfaces non imperméabilisées, en particulier en pleine terre, accroître la présence des végétaux dans la ville et favoriser ainsi la biodiversité et créer une trame d'espaces verts, un axe de structuration est-ouest de la ville qui relie l'aqueduc de la vanne à la vallée de la Bièvre - cf page 27 du PLU-PADD, document contractuel fourni aux concourants à l'appel à projet

([www.ville-gentilly.fr/fileadmin/gentilly/MEDIA/Cadre\\_de\\_vie/Urbanisme/PLU/PLU\\_2007\\_-\\_II\\_PADD.pdf](http://www.ville-gentilly.fr/fileadmin/gentilly/MEDIA/Cadre_de_vie/Urbanisme/PLU/PLU_2007_-_II_PADD.pdf)).

On constate clairement qu'à Gentilly une trame verte a été définie le long de la rue la Paix, incluant l'îlot Paix-Reims.

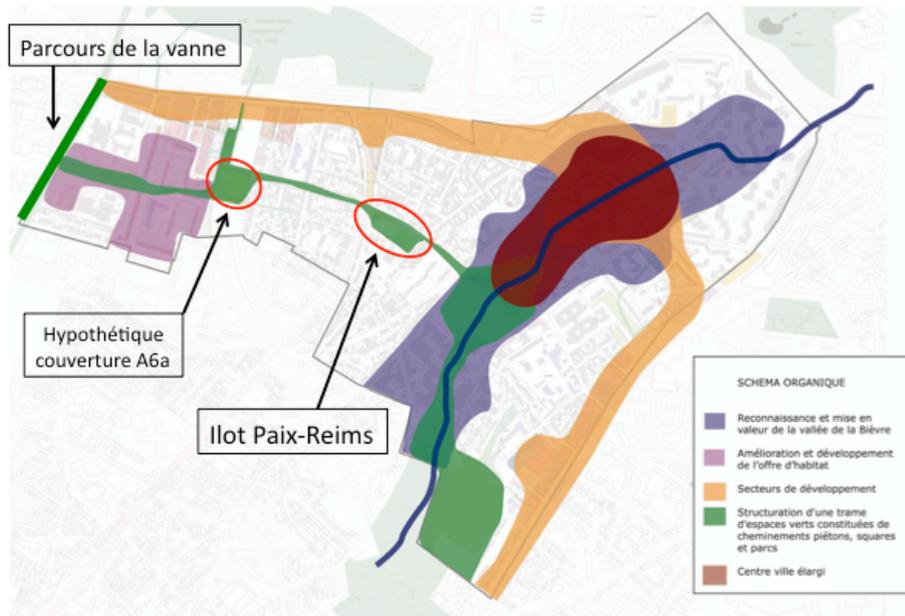


Fig. 1 : schéma organique du PLU-PADD

Cette trame, qui est une obligation légale d'objectifs assignés par le législateur aux documents d'urbanisme, donc à tout projet d'urbanisme, s'inscrit dans la lutte contre la fragmentation des espaces naturels pour préserver un corridor écologique.

Principaux articles légaux de référence :

- Loi Grenelle 1 art.24 : « **la limitation de la fragmentation des habitats passe par des mesures de protection, de conservation et de restauration des milieux naturels associés à la constitution d'une trame verte et bleue** »
- Articles L.110 et L.121-1 3 du code de l'urbanisme sur « *la préservation de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques* »
- Articles L.371-3, R.371-16 R.371-19 du code de l'environnement

La densification prévue dans le présent appel à projet ne peut donc être envisagée au regard de la législation qu'avec l'obligation de conservation des espaces verts de pleine terre de l'îlot, déjà présents comme le PLU-PADD en cours à Gentilly l'a défini.



Fig. 2 : photo Géoportail du 16 janvier 2017 de l'îlot rue de la Paix – rue de Reims de Gentilly)

### B-2-2 La Trame verte existe bien :

Il s'agit d'espaces verts en pleine terre (Nature en ville) existants, constitués par les parcelles E50 et E53, qui doivent être conservés et ne pas être substitués par de la végétation « artificielle » type 5<sup>ème</sup> façade, au regard de la législation en vigueur.

**Les parcelles E50 et E53 sont actuellement qualifiées en squares aménagés et ouverts au public depuis 1996 (E50) et avant 1996 (E53). Au vu de la législation en vigueur ces deux squares ne peuvent pas être déqualifiés. Les parcelles sont par ailleurs associées au travers des jardins d'espaces privés entretenus ou en friche créant un réel *continuum* écologique local au sein de l'îlot.**

L'îlot Paix-Reims a vu au cours d'une trentaine d'années se développer une flore et une couverture végétale importante, facilement identifiable par l'inventaire CORINE Land Cover, où l'on visualise bien la logique de Trame verte ([www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/donnees-ligne/li/2499.html](http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/donnees-ligne/li/2499.html) indicateur « taux de couvert arboré » du portail CORINE Land Cover consulté en date du 16 janvier 2017).

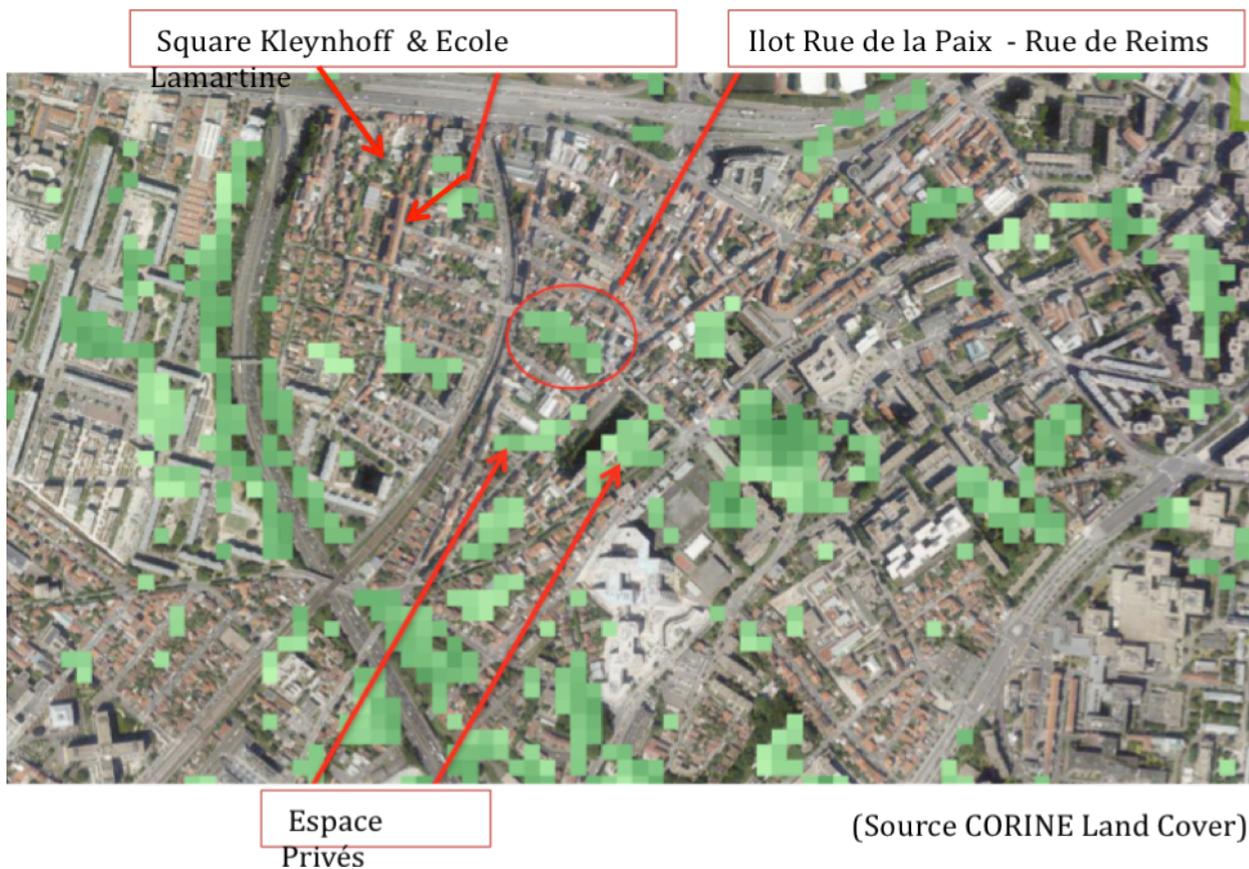


Fig. 3 : indicateur de couverture végétale, inventaire CORINE Land Cover

**NB : la résolution des capteurs du satellite ne permet pas de distinguer les petites surfaces vertes des jardins privés.**

### B-2-3 Maintenir et renforcer les continuités écologiques selon le schéma régional de cohérence écologique en IDF

Suivant l'application de différentes directives et recommandations ministérielles, il convient d'identifier les continuités écologiques (associations de réservoirs de biodiversités et de corridors écologiques) dans l'élaboration d'un document d'urbanisme. Cette étape fait partie de l'état initial de l'environnement.

([www.trameverteetbleue.fr/sites/default/files/references\\_bibliographiques/trame\\_verte\\_et\\_bleue\\_et\\_documents\\_durbanisme\\_-\\_guide\\_methodologique\\_2014.pdf](http://www.trameverteetbleue.fr/sites/default/files/references_bibliographiques/trame_verte_et_bleue_et_documents_durbanisme_-_guide_methodologique_2014.pdf)).

A une échelle plus large, on constate que les espaces verts de pleine terre de l'îlot Paix-Reims forment un réservoir

de biodiversité (flore, arbres, faune, oiseaux et insectes) inscrit dans la continuité nord-sud d'un corridor écologique qui relie la petite ceinture, le parc Montsouris et le parc de la cité universitaire internationale (CIUP) à la vallée de la Bièvre, qui comprend les parcs Picasso et du coteau pour Gentilly. L'îlot Paix-Reims dont la situation géographique sur le plateau Mazagran est unique, s'inscrit aussi dans la continuité écologique est-ouest de la ville, qui relie l'aqueduc de la vanne, voie verte nouvellement aménagée, à la vallée de la Bièvre.

Dans cette logique de continuité écologique, il est important de noter que l'îlot Paix-Reims est situé entre deux réservoirs de biodiversités importants et qualifiés comme tels :

- au nord :
  - la petite ceinture de Paris, qualifiée réserve de biodiversité de Paris
  - le parc Montsouris
  - le parc de la CUIP : cette dernière a adopté depuis 2009 une charte du développement durable qui l'engage à adopter les principes généraux de lutte contre le réchauffement climatique, de valoriser l'eau et les espaces verts notamment. L'objectif de la cité étant de faire de son parc de 34 ha dont 21 ha boisés le 1<sup>er</sup> éco-parc de Paris.
- à l'est :
  - la vallée de la Bièvre, qui s'inscrit dans un projet plus vaste de trame verte et bleue reliant la cité universitaire internationale au campus Paris Saclay.
  - les parcs gentilléens : Picasso et « du coteau »

Au regard de ces éléments, il conviendra de réaliser un état initial minutieux de l'environnement de l'îlot afin de ne pas rompre l'équilibre fragile qui s'y est développé depuis des années. D'autre part, la disposition actuelle des espaces verts de pleine terre de l'îlot favorise une continuité écologique riche des réservoirs biologiques importants qui bornent l'îlot.

Par conséquent, l'aménagement de l'îlot :

- doit classer dans le domaine public communal une surface au moins égale à la superficie cumulée des jardins publics existants
- doit conserver les surfaces de pleine terre (voire les étendre) ainsi que leurs dispositions pour maintenir et renforcer la continuité biologique en place
- peut proposer un jardin éducatif et/ou participatif en plus des espaces de détente, pour s'inscrire dans une démarche cohérente de sensibilisation à l'écologie et au développement durable. Cet aspect est en accord avec la notion de lien et mixité sociale.

La diversité végétale en pleine terre installée depuis longtemps est le poumon du cœur de Plateau. Réservoir de biodiversité, elle abrite une faune dont le développement dépend de sa capacité à explorer les réservoirs écologiques avoisinants. 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.

## **Critère 2 :**

**Est-ce que la vue vers la Vallée depuis le haut de la rue de Paix est préservée ?**

## **Critère 3 :**

**Circulation douce : piste cyclable, trottoir élargi**

## **Critère 4 :**

**Analyse de l'état initial de l'environnement : identification des continuités écologiques et de la biodiversité du site**

## **Critère 5 :**

**Maintien et renforcement des continuités écologiques**

## **Critère 6 :**

**Caractère éducatif de l'aménagement**

## C - Du Soleil pour tout le monde

Sur le PLU, la zone est classée UA2p. Cela indique la coexistence de deux caractéristiques :

- U2A : 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

La classification UA2p a été enregistrée en 2007 et elle est contredite par les nouvelles exigences de la préservation de la qualité du cadre de vie. De l'avis unanime, des bâtiments de sept étages seraient totalement inacceptables sur l'îlot en raison de leur atteinte à ses qualités naturelles. Heureusement, le suffixe p devrait permettre de respecter des normes plus adaptées à celles-ci.

Si l'on vise à ne pas dépasser 2 étages (trois niveaux) pour respecter l'ensoleillement et la vue des riverains, cela aboutit à fixer la hauteur maximale du faîte à 12 m (4x3 m), comme dans les zones pavillonnaires adjacentes et à occuper environ 1600 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions.

### **Critère 7 :**

**À plusieurs heures de la journée et pour plusieurs saisons, déterminer quelle est la surface à l'ombre**

### **Critère 8 :**

**Remplacer le zonage UA2 par un zonage UB1 ou UB2, qui est celui des zones entourant l'îlot**

#### **RECAPITULATION DES CRITERES**

**Critère 1** : La surface de l'îlot réservée aux espaces publics de pleine terre doit être au moins celle existante

**Critère 2** : Est-ce que la vue vers la Vallée depuis le haut de la rue de Paix est préservée ?

**Critère 3** : Circulation douce : piste cyclable, trottoir élargi

**Critère 4** : Analyse de l'état initial de l'environnement : identification des continuités écologiques et de la biodiversité du site

**Critère 5** : Maintien et renforcement des continuités écologiques

**Critère 6** : Caractère éducatif de l'aménagement

**Critère 7** : À plusieurs heures de la journée et pour plusieurs saisons, déterminer quelle est la surface à l'ombre

**Critère 8** : Remplacer le zonage UA2 par un zonage UB1 ou UB2, qui est celui des zones entourant l'îlot

## *Thématiques des groupes de travail*

### **Equipements publics d'intérêt général**

**A côté des espaces verts publics et privés, des études supplémentaires sont nécessaires pour examiner le besoin en locaux d'intérêt général, tels que :**

- salles banalisées pour **réunion** ou de **répétitions** (théâtre, musique, ...)
- salles d'activités pour **l'Ecole Lamartine** ?
- **crèche** (environnement plus favorable que les locaux au 7 rue Kleynhoff)
- **Croix Rouge**
- **Secours Populaire**

Il s'agit d'estimer les usages et les surfaces nécessaires pour ces différentes activités d'intérêt social. **La contribution des habitants** à ce type d'étude est instamment souhaitée, ainsi que les **informations indispensables en matière de données démographiques**.

## ***Organiser la participation citoyenne au concours « Inventons la Métropole du Grand Paris »***

Nous regrettons que les Gentilléens n'aient été alertés sur le **calendrier serré** du concours qu'à l'occasion de visites sur le site de divers aménageurs en fin d'année 2016, alors que tout au long de cette année, la municipalité invitait ses **concitoyens à participer à des « Assises de la ville »** où la **candidature de la ville au concours n'a pas été évoquée**.

C'est en réaction à ce manque de communication que le **Collectif « Cœur de plateau »** s'est constitué le 28 décembre 2016.

Comme le **règlement du concours** prévoit explicitement la **participation citoyenne à la deuxième étape** de son déroulement, lors de notre entrevue le 11 janvier avec le premier adjoint au maire chargé de l'urbanisme, nous avons demandé que ces dispositions soient **effectivement appliquées à Gentilly**.

Il faut noter par ailleurs qu'en raison de sa **situation proche du RER et des voies de circulation vers le centre ville**, l'aménagement de l'îlot en question concerne **tout Gentilly**.

Nous demandons donc :

- **l'accès sans restrictions aux projets sélectionnés par le jury** à l'issue de sa session de sélection de février 2017.
- la **constitution d'un groupe de travail citoyen** comportant des **représentants désignés par le Collectif**, participant à part entière aux travaux de la **deuxième phase du concours**