



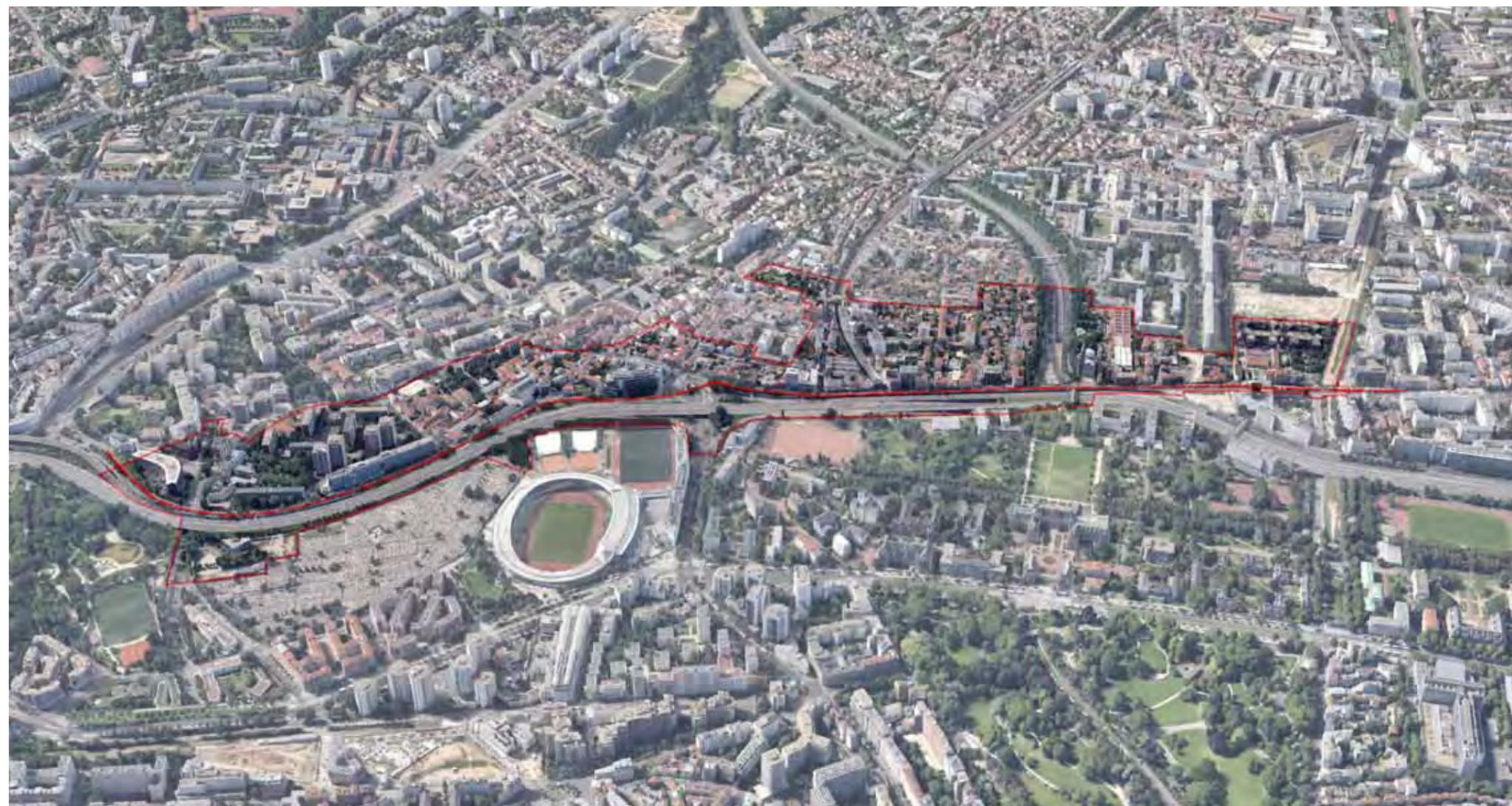
# ETUDE DE REQUALIFICATION URBAINE DU SECTEUR NORD DE LA VILLE DE GENTILLY : AVENUE PAUL VAILLANT COUTURIER

Ville de Gentilly

**PHASE 1 : ANALYSE DIAGNOSTIC / rapport de présentation**

*DOCUMENT VALIDE SUITE AU COPIL DU 31.01.2017*

GROUPE





sommaire

<b>1.</b>	<b>INTRODUCTION</b>	
1.1	PRÉSENTATION DE LA MISSION	p.3
1.1.1	phases et calendrier	p.3
1.1.2	les enjeux de la mission	p.4
1.2	CONTEXTE ET ENJEUX DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL	p.5
1.2.1	contexte du territoire étudié	p.5
1.2.2	les enjeux du diagnostic global du territoire d'étude	p.7
<b>2.</b>	<b>LE CADRE LARGE ET LES DYNAMIQUES DU TERRITOIRE D'ÉTUDE</b>	
2.1	ENJEUX MÉTROPOLITAINS	p.9
2.1.1	inscription dans les dynamiques métropolitaines	p.10
2.1.2	la mutation des mobilités	p.11
2.1.3	liens paris-gentilly	p.13
2.2	LES DYNAMIQUES TERRITORIAL	p.15
2.2.1	inventaire des projets a proximité immédiate du territoire d'étude	p.15
2.2.2	inventaire des projets sur le territoire d'étude	p.17
2.2.3	les études prospectives	p.18
<b>3.</b>	<b>DIAGNOSTIC THEMATISE DU TERRITOIRE D'ÉTUDE</b>	
3.1	PHOTOGRAPHIE DU TERRITOIRE : IDENTITÉ ET USAGES	p.26
3.1.1	identité gentilléenne	p.26
3.1.2	usages	p.28
3.2	LE SOCLE NATUREL	p.32
3.2.1	topographie, géologie, identité géographique	p.32
3.2.2	trames vertes et bleues, continuités écologiques	p.35
3.3	DIAGNOSTIC PATRIMONIAL	p.37
3.3.1	la construction de la ville	p.37
3.3.2	identification du patrimoine architectural	p.47
3.3.3	patrimoine urbain et paysager	p.50
3.4	DÉPLACEMENTS, FLUX	p.54
3.5	CONTINUITÉS ET RUPTURES	p.59
3.6	APPROCHE ENVIRONNEMENTALE	p.61
3.7	POLARITÉS ET PROGRAMMES	p.65
3.7.1	les polarités urbaines, les entrées de ville	p.65
3.7.2	équipements, activités commerces sur le territoire d'étude	p.66
3.7.3	les logements	p.68
<b>4.</b>	<b>SÉQUENCES URBAINES</b>	
4.1	SECTEUR 1 : CHAPERON VERT	p.71
4.2	SECTEUR 2 : PLATEAU	p.73
4.3	SECTEUR 3 : GARE	p.75
4.4	SECTEUR 4 : PORTE	p.77
4.5	SECTEUR 5 : CENTRE	p.79
4.6	SECTEUR 6 : POTERNE	p.81
<b>5.</b>	<b>CONCLUSION : VERS UNE VISION PROSPECTIVE PARTAGÉE</b>	
5.1	VERS UNE VISION PROSPECTIVE : PISTES D'INVESTIGATIONS	p.84
5.2	LA POURSUITE DE LA DÉMARCHE DE PROJET PARTAGÉ	p.85



# 1. INTRODUCTION



GROUPE



- 1.1 PRÉSENTATION DE LA MISSION
  - 1.1.1 phases et calendrier
  - 1.1.2 les enjeux de la mission
    - > LA DIMENSION PROSPECTIVE, LE PROJET PARTAGE
- 1.2 CONTEXTE ET ENJEUX DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL
  - 1.2.1 contexte du territoire étudié
    - > PÉRIMÈTRES D'ÉTUDE ET EMBOÎTEMENT DES ÉCHELLES
  - 1.2.2 les enjeux du diagnostic global du territoire d'étude

## 1.1/ PRÉSENTATION DE LA MISSION

Le présent rapport vise à apporter une synthèse du travail mené par l'équipe dans le cadre du diagnostic global du territoire d'étude.

Il s'articule entre :

- une approche large, à échelle métropolitaine, identifiant les enjeux territoriaux.
- une approche thématique, à l'échelle du territoire d'étude.
- une analyse affinée, à l'échelle des sous-secteurs d'étude.

Il est complété des parties développées spécifiquement par ICADE aménagement, qui sont annexées au présent rapport. Ces dernières regroupent :

- 1. une étude de marchés immobiliers : analyse socio-économique, étude du marché résidentiel et tertiaire.
- 2. une analyse foncière du secteur d'étude : diagnostic et stratégie foncière.
- 3. une étude comparative des aménagements autour du périphérique : benchmark aménager le boulevard périphérique.

### 1.1.1 PHASES ET CALENDRIER

La mission s'articule en trois grandes étapes, partant du présent diagnostic global du territoire pour aboutir à un schéma d'aménagement partagé, et se conclure par une déclinaison opérationnelle sur un secteur.

> *TRANCHE FERME*

**Mission n°1: diagnostic et analyse prospective.** > 6 mois - mars 2017

- 1.1. Diagnostic global du territoire d'étude.
- 1.2. Construire une vision prospective partagée.

**Mission n°2 : schéma d'aménagement partagé.** > 4 mois - juillet 2017

- 2.1. Programmation urbaine générale.
- 2.2. Définition d'un plan de composition urbaine.

**Mission n°3 : déclinaison opérationnelle.** > 3 mois - nov. 2017  
Secteur du Chaperon Vert.

> *TRANCHES CONDITIONNELLES*

TC1,TC2,TC3 : trois tranches conditionnelles.  
Déclinaison opérationnelle sur un autre secteur ou une thématique.

### 1.1.2 LES ENJEUX DE LA MISSION

La présente étude du secteur nord de la ville de Gentilly cumule un très grand nombre d'enjeux. Au centre de ceux-ci, l'un d'eux domine :

**> inscrire solidement Gentilly dans la dynamique métropolitaine, dans l'affirmation de son identité propre.**

Ce double objectif renvoyant à des enjeux supra-communaux autant que communaux s'impose comme le fil conducteur de la réflexion. Mais il ne peut suffire à l'émergence d'un projet partagé, qui devra rechercher, dans les allers-retours entre échelles, une inscription à la fois large et locale : s'appuyer sur les spécificités gentilliennes, les échelles intermédiaires ainsi que la petite échelle, c'est à dire, tout ce qui fait l'identité et la réalité de Ville, de son environnement proche, et des personnes qui l'animent, habitants, usagers, voyageurs, automobilistes, etc.

Cette approche implique un nécessaire emboîtement des échelles, renvoyant à un travail itératif visant à mettre en résonance les différents enjeux. L'objectif étant de faire émerger un projet nourri d'enjeux larges, tout en étant parfaitement ancrées dans la réalité du territoire gentillien.

De manière plus ciblée, la mission consiste en un travail «pilote» visant à actualiser la perception du rapport aux infrastructures (BP mais aussi A6 et voies RER), dans la continuité des mutations engagées dans le cadre du PRU du Chaperon Vert et appliqué à la cause spécifique de la façade parisienne en limite Nord de la Commune.

L'ambition affirmée est celle d'un outil de planification, partagé par l'ensemble des acteurs, qui pose les bases d'une recomposition de la lisière Nord de Gentilly capable de fonder une intensification urbaine fertile, de «retrouver une avenue» sur l'av. PVC, forte d'usages et de vie.

Les principaux enjeux identifiés dans ce cadre sont :

- la poursuite du renouvellement urbain engagé.
- la mutation des infrastructures au profit de la Ville, en premier lieu en lisière du boulevard périphérique.
- le renforcement des liens avec Paris et avec les villes avoisinantes (Kremlin-Bicêtre et Montrouge).
- les clés d'une attractivité renouvelée du territoire Nord de la Commune.

#### > LA DIMENSION PROSPECTIVE, LE PROJET PARTAGE

L'étude intègre une dimension prospective dont la vocation est de se projeter à l'horizon 2030. Parallèlement, elle s'appuie sur une démarche de «projet partagé» dont l'émergence s'articule entre un travail partenarial sur la durée et des ateliers de travail avec les élus.

Le principe de conduite de la mission est ainsi animé par un processus vivant et collégial. La vision prospective, pour être partagée, nécessite un temps de dialogue assez intense, tant avec l'ensemble des partenaires associés qu'avec l'équipe d'élus de la Ville. La définition des objectifs et orientations sera concertée collégalement, en mettant notamment à plat les ambitions en termes de développement économique, de développement urbain et de développement durable.

Au terme des premières étapes de travail (diagnostic et «construire une vision prospective partagée»), un « outil actif », cadre pour la suite de l'étude, sera le support d'accompagnement de la ville et des partenaires dans la définition d'une stratégie globale et phasée répondant aux mutations émergentes.

Seront notamment traités dans ce cadre : la valorisation paysagère et patrimoniale, les formes urbaines, la prise en compte des évolutions démographiques, des changements de comportements, la mixité fonctionnelle, l'armature commerciale, le développement d'activité, d'équipement et de qualité environnementale, les continuités (mobilité, écologie, vues).

## 1.2/ CONTEXTE ET ENJEUX DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

### 1.2.1 CONTEXTE DU TERRITOIRE ÉTUDIÉ

La ville de Gentilly est un territoire « pivot » du développement et du fonctionnement du nord de la Vallée de la Bièvre avec Paris dont elle constitue la principale interface avec la capitale.

La Ville a choisi le maintien de quartiers populaires aux portes de Paris, mais ces derniers sont segmentés, peu reliés entre eux et peuvent sembler « loin » de Paris. Recréer des liens avec Paris suppose de franchir ou d'intégrer les infrastructures, mais aussi de créer des continuités paysagères ou urbaines qui tendent à atténuer les coupures.

À la croisée de différents secteurs en mutation, le territoire d'étude et son cadre élargi, analysés dans le cadre du présent diagnostic, bénéficient de nombreuses dynamiques et opportunités sur lesquelles les orientations prospectives pourront s'appuyer.

La présente étude est l'opportunité pour la ville de rechercher les conditions de dynamisation du secteur nord de Gentilly, le périmètre de projet étant situé au centre de gravité de différents mouvements engagés sur le territoire (Cité Universitaire, Chaperon vert, îlot Paix-Reims, ZAC de la porte de Gentilly, îlot Mairie, entre autres). Elle porte l'ambition de créer une zone économique cohérente dans son insertion urbaine comme dans sa programmation, en synergie avec tous les ambitieux projets en cours ou à venir.



Vue aérienne du territoire d'étude depuis Paris - source Google earth

### > PÉRIMÈTRES D'ÉTUDE ET EMBOÎTEMENT DES ÉCHELLES

Plusieurs périmètres coexistent dans une logique d'emboîtement des échelles :  
carte des périmètres de réflexion :

#### - 0.(pour mémoire) cadrage large, métropolitain.

Cadrage des réflexions à l'échelle du territoire Grand Paris Sud, en encore logique des projets bordant le boulevard périphérique. Ce cadrage, variable, s'adapte suivant les thématiques étudiées (nouveau réseau de transport du Grand Paris, faisceau économique du Sud Parisien, étude de marché, échelle de compréhension des logiques de développement économique, etc.).

#### - 1. périmètre de contexte

Cadrage du diagnostic global du territoire d'étude :  
périmètre appliqué au présent diagnostic.

#### - 2. périmètre d'étude

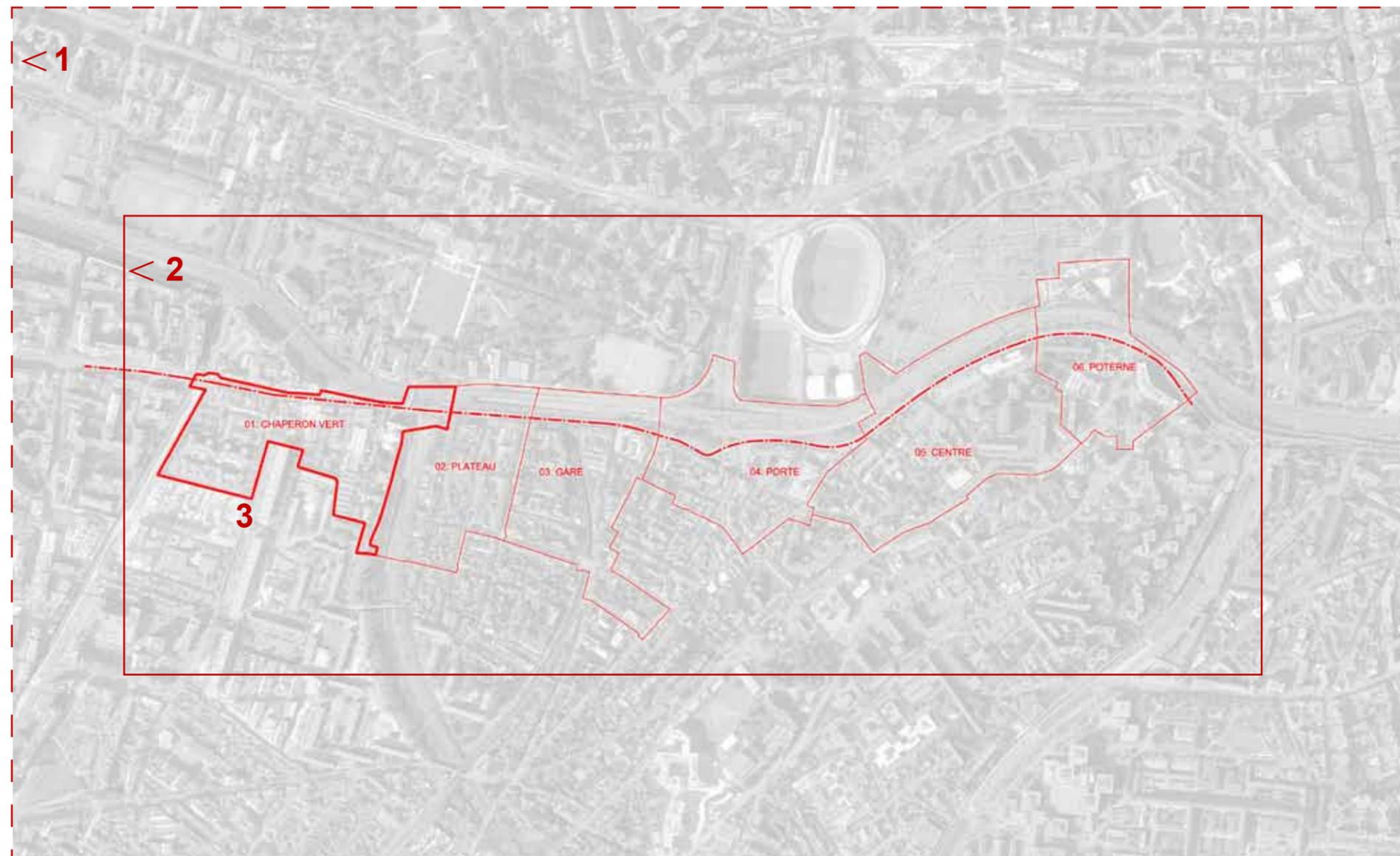
Cadrage 'plan guide', resserré sur l'axe d'étude : av. PVC et Val de Marne, dont l'expression traduira la «vision prospective partagée», puis le 'schéma d'aménagement général'.

#### - 3. périmètres de projet

Cadrage zoomés par secteur, amenant un séquençage du périmètre d'étude. C'est à cette échelle que sont étudiés les focales par secteurs réalisées dans le care du présent diagnostic, ou encore les déclinaisons opérationnelles à développer en dernière phase de la mission.

Ainsi, les dispositions du 'schéma d'aménagement général' seront affinées à la cause spécifique de chaque secteur. Le secteur 01.CHAPERON VERT est prévu pour être traité en priorité, dans la continuité du 'schéma d'aménagement général'.

Les allers-retours entre ces différents périmètres / échelles / seront permanents tout au long de l'étude afin de confronter l'approche de planification (objectifs stratégiques du 'plan guide') avec celle, plus concrète, appliquée à chaque secteur d'étude et les réalités tangibles qu'il porte (rapport de coupes, échelle de l'homme, usages).



Périmètres d'étude



## 0. (pour mémoire) cadre large, métropolitain

### 1. Périmètre de contexte

- dimensions : 2.5 x 1.5 km
- surface : 375 ha.
- linéaire : 2 800 ml au contact du BP

### 2. Périmètre d'étude

- dimensions : 2.0 x 0.9 km
- surface : 180 ha.
- linéaire : 2 200 ml au contact du BP

### 3. Périmètres de projet

- 01. Chaperon vert
  - dimensions : 0.36 x 0.20 km
  - surface : 6.76 ha.
  - linéaire : 440 ml au contact du BP
- 02. Plateau
  - dimensions : 0.20 x 0.32 km
  - surface : 5.68 ha.
  - linéaire : 138 ml au contact du BP
- 03. Gare
  - dimensions : 0.20 x 0.32 km
  - surface : 6.66 ha.
  - linéaire : 220 ml au contact du BP
- 04. Porte
  - dimensions : 0.35 x 0.26 km
  - surface : 6.95 ha.
  - linéaire : 360 ml au contact du BP
- 05. Centre
  - dimensions : 0.40 x 0.23 km
  - surface : 9.98 ha.
  - linéaire : 340 ml au contact du BP
- 06. Poterne
  - dimensions : 0.18 x 0.30 km
  - surface : 5.38 ha.
  - linéaire : 300 ml au contact du BP

### 1.2.2 LES ENJEUX DU DIAGNOSTIC GLOBAL DU TERRITOIRE D'ÉTUDE

L'objectif de l'étape diagnostic consiste, en première approche, en un travail de recollement et de mise à jour des données disponibles : mise en place des outils, tant cartographiques qu'analytiques, à la poursuite de la mission. Ces derniers, complétés du travail de synthèse dans l'identification des composantes urbaines en place, sera la matière première permettant de fonder la vision prospective partagée, qui sera ainsi objectivée.

Parallèlement, l'étape diagnostic marque un temps particulièrement intense en investigations, visites de terrain, écoutes et échanges avec l'ensemble des acteurs. Les orientations stratégiques identifiées dans les projets en cours et à l'étude sont actualisées et recollées pour engager l'émergence progressive d'un 'plan guide' centré sur le périmètre d'étude.

L'approche diagnostic est exhaustive et aborde en filigrane la question environnementale : climat, nuisances (sonores notamment), énergie, transport et mobilité, écologie, trames vertes et bleues. Elle aborde également la question du patrimoine architectural, de manière large : bâtiments inscrits ou classés au titre des Monuments historiques, mais aussi patrimoine plus modeste du début et milieu du XXe siècle, caractérisant le tissu faubourien dans lequel s'inscrit le site. Ce dernier, peu dévoilé et discret, porte des facettes variées du caractère architectural et urbain de la ville.



## 2. LE CADRE LARGE ET LES DYNAMIQUES DU TERRITOIRE D'ÉTUDE



GROUPE



- 2.1 ENJEUX MÉTROPOLITAINS
  - 2.1.1 inscription dans les dynamiques métropolitaines
  - 2.1.2 la mutation des mobilités
  - 2.1.3 liens paris-gentilly
- 2.2 LES DYNAMIQUES TERRITORIAL
  - 2.2.1 inventaire des projets a proximité immédiate du territoire d'étude
  - 2.2.2 inventaire des projets sur le territoire d'étude
  - 2.2.3 les études prospectives
    - > PROJET DE TERRITOIRE DU PRU CHAPERON VERT / 2007.
    - > ETUDE D'INTEGRATION DU BOULEVARD PERIPHERIQUE - SEQUENCE GENTILLY / TVK - 2007.
    - > ETUDES D'INTEGRATION DE L'AUTOROUTE A6.
    - > ETUDE SUR LES MUTATIONS DU BOULEVARD PERIPHERIQUE - ACTIONS POUR UNE CEINTURE VERTE.
    - > MUTATIONS PROFONDES DE LA BANDE DU BOULEVARD PERIPHERIQUE - SYNTHESE DES REFLEXIONS.

### 2.1/ ENJEUX MÉTROPOLITAINS

Les enjeux métropolitains sont omniprésents sur le territoire concerné, du fait de sa situation au carrefour de grands axes à l'échelle de la métropole. La limite avec Paris est marquée par la bande du boulevard périphérique, et les dynamiques du faisceau Sud parisien (RER B, autoroute A6b et A6a, aqueducs de la Vanne et du Loing, Bièvre, axe recherche et enseignement en lien avec Paris, Arc de l'innovation, Vallée Scientifique de la Bièvre, etc.).

Cette situation contradictoire de carrefour et de limite a longtemps été subie par la Commune, exposée de manière exponentielle aux coupures générées par les projets d'infrastructures et aux nuisances qu'ils génèrent. La logique métropolitaine du Grand Paris peut aujourd'hui inverser la tendance, en faisant de la position de «charnière» un atout pour le développement et l'attractivité du territoire ; l'un des enjeux fondamentaux de la mission est précisément de se saisir de cette opportunité.

Les échelles macro renvoyant à la dimension métropolitaine font ainsi l'objet d'une attention particulière, en recherchant les leviers, les liens, les articulations, capables d'ancrer le territoire d'étude dans la dynamique du Grand Paris.

Dans ce cadre, l'arrivée d'une nouvelle gare du réseau Grand Paris (ligne 14) au Kremlin-Bicêtre, à proximité immédiate du site d'étude est un témoin marquant. Cette traduction palpable de la dynamique du Grand Paris va amplifier l'accessibilité à la métropole et aux bassins d'emploi pour les gentilléens tout en repolarisant l'Est de la commune. C'est une opportunité de développement pour le territoire d'étude, une potentialité pour la Ville dont le projet doit se saisir.

## 2.1.1 INSCRIPTION DANS LA DYNAMIQUE MÉTROPOLITAINE

Les grandes dynamiques à l'échelle métropolitaine, synthétisée dans la carte ci-contre, recoupent des enjeux de développement économique, de maillage doux et écologique, ou encore des logiques de déplacement articulés sur les grandes polarités du Sud parisien.

Elles regroupent notamment :

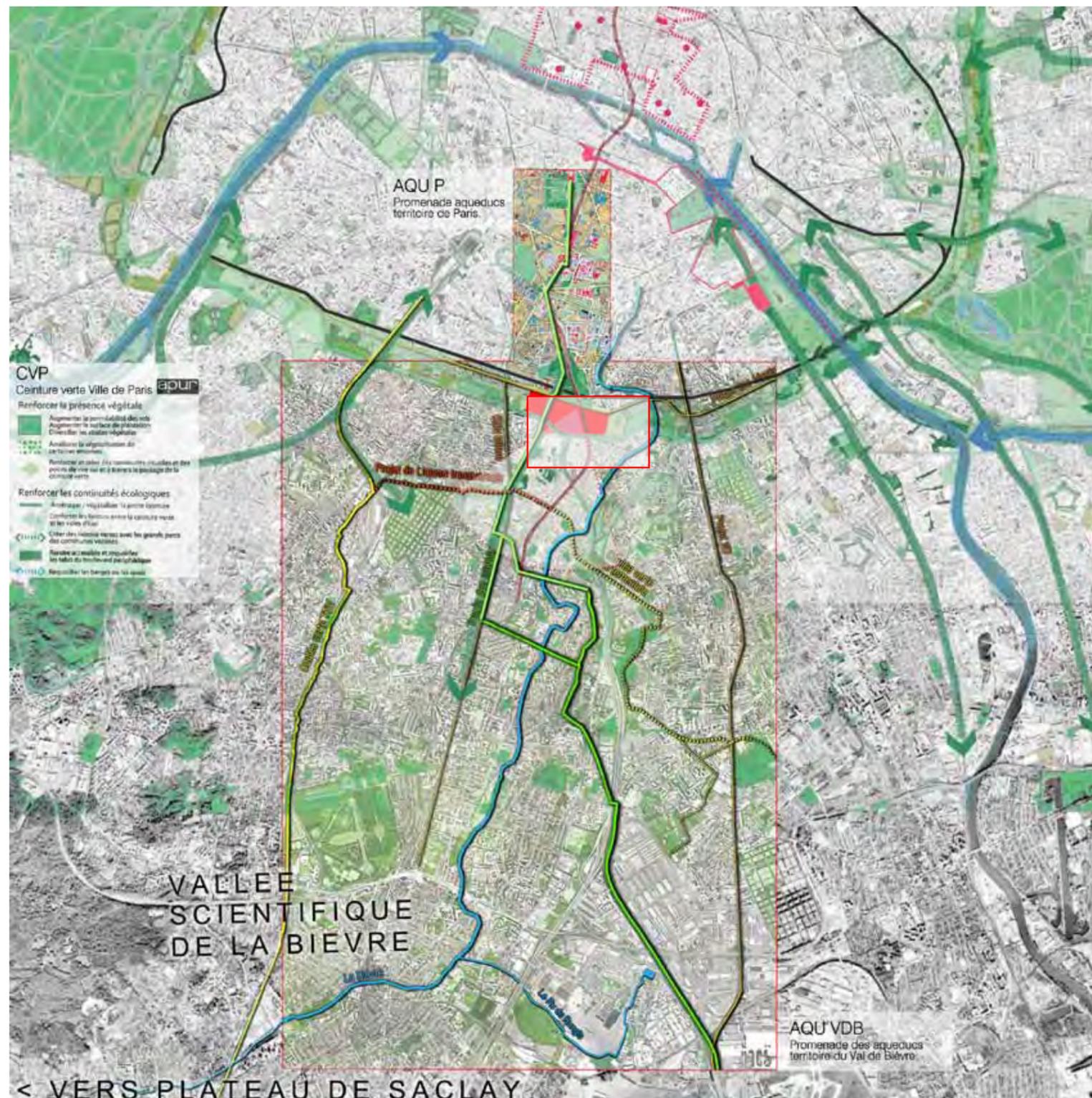
- La promenade des aqueducs de la Vanne et du Loing, articulée avec les grands axes de maillage doux du Sud parisien : coulée verte TGV Atlantique, coulée verte Bièvre Lilas, mise en réseau des grands Parc du Sud parisien.
- Paris Grand Quartier Latin : axe étudiant Nord-Sud axé sur la ligne du RER B : de Saint-Denis à Saclay en passant par le site Condorcet, le centre parisien, la CiuP, Sceaux, etc.
- La Vallée scientifique de la Bièvre, sur un axe similaire à celui précité, mais avec une dimension «recherche» qui s'articule sur le tracé Bièvre, pour tendre vers Saclay.
- Ceinture Verte de la ville de Paris, et l'ensemble des travaux mené par l'APUR sur la réflexion globale d'inscription de la capitale dans la logique Grand Paris.

Enfin, la dynamique du Grand Paris, en pleine construction, constitue l'actualité la plus palpable d'un changement radical du rapport de Paris à sa banlieue. Elle modifie profondément la lecture du territoire considéré en tendant à gommer les limites «intra-muros» de la Capitale et reconfigurer en profondeur les polarités et les mobilités à l'échelle métropolitaine, et notamment, sur un plan infrastructurel, par un ambitieux programme d'offre en transports en commun (ligne 14 et ligne 15, réseau Grand Paris Express, cf. chapitre suivant).

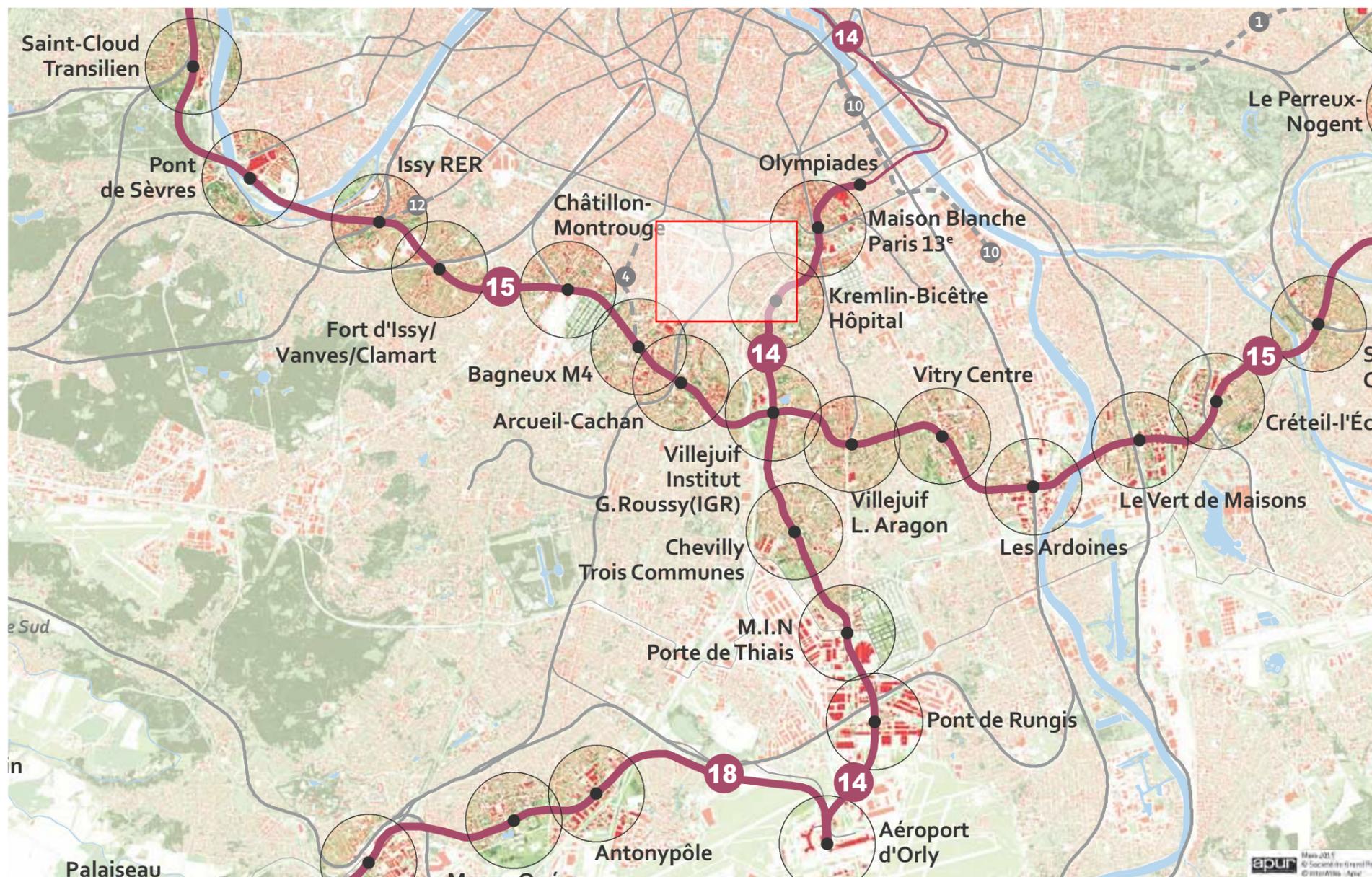
Dans cette perspective, l'implantation de Gentilly, aux portes de Paris, confère au territoire une situation stratégique propre à renforcer son attractivité. Cette dernière sera d'autant plus forte que les actuelles frontières ou coupures seront atténuées, que les liens seront renforcés : à ce titre, l'inscription de Gentilly dans son environnement immédiat, et dans la dynamique du Grand Paris, constitue le vecteur déterminant de son développement.

A l'échelle du territoire d'étude, cet objectif invite à étudier en priorité :

- les Liens entre Gentilly et Paris (ainsi que Montrouge / le Kremlin-Bicêtre) et la manière de les renforcer.
- les équilibres programmatiques et les vecteurs de dynamisation des réseaux de développement économiques, compris dans un cadre extra-communal,.



Enjeux du territoire sud parisien. EXP architectes 2015



Grand Paris Express - Les quartiers de gares - APUR

## 2.1.2 LA MUTATION DES MOBILITÉS

La mutation des mobilités à l'échelle du Grand Paris constitue le témoignage le plus concret de la dynamique métropolitaine. Au-delà, et même si la carte des nouvelles gares du Grand Paris est désormais stabilisée, l'impact direct de cette mutation sur les usages réserve une large part d'inconnu. On peut toutefois avancer que l'amplification et l'optimisation de l'offre en mobilité va élargir l'accessibilité au territoire et aux différents pôles d'emploi.

La future carte de la mobilité métropolitaine devra en outre composer avec des changements sociétaux qui sont aujourd'hui à l'aube de leur évolution, mais qui bouleversent déjà les habitudes et pratiques du XXème siècle.

On pourra citer dans ce cadre :

- les nouvelles offres de services liées au numérique, d'ordre coopératif ou corporatistes (autopartage / blablacar / uber / etc.).
- les changements des modes de travail (tiers lieux, coworking, télétravail, etc.).
- ainsi que l'ensemble de services numériques, permettant à chacun d'être connecté à tout instant, et d'optimiser ses déplacements et besoins en déplacement par des données en temps réel (réseaux intelligents, émergence Smart Grid).

De manière plus concrète, l'arrivée d'une nouvelle gare du réseau Grand Paris (ligne 14) au Kremlin-Bicêtre, à proximité immédiate du site d'étude, va amplifier l'accessibilité à la métropole pour les gentilléens, amplifier l'accessibilité à Gentilly pour les franciliens. Elle va en outre repolariser l'Est de la commune, dans une évolution des mobilité qui ne s'accompagne pas de prévision de baisse de trafic pour la gare RER Gentilly. Les intermodalités mettant en relations ces deux grands pôles de transports devront alors être améliorées, invitant à un travail de fond sur des questions de maillage Est-Ouest à mettre en œuvre sur le territoire d'étude.



### 2.1.3 LES LIENS INTERCOMMUNAUX

Le territoire d'étude, et son axe matérialisé par l'av. Paul Vaillant Couturier et la rue du Val de Marne, développe une façade de près de 2.2 km en contact avec Paris (une des plus importantes des communes de la petite couronne). La question des liens entre Gentilly et Paris, des moyens de les conforter, de les renforcer, constitue donc un enjeu central pour le territoire considéré.

Une part déterminante de ce lien se fait au contact du territoire de la Cité Internationale Universitaire de Paris, par delà le boulevard périphérique et contre le foncier parisien à l'Ouest (îlot triangulaire regroupant le bâtiment Eau de Paris, la Maison des Arts et Métiers, la nouvelle résidence programmée à l'angle et quelques parcelles privées). Dans ce cadre, une analyse croisée du plan guide du PRU du Chaperon Vert et du plan guide de la CiuP alimente une première approche permettant de fonder une réflexion transversale envisagée de part et d'autre du boulevard périphérique. À une échelle plus fine, les recommandations urbaines développées dans le cadre du projet de nouvelle résidence étudiante (156 PVC, agence AAVP), ainsi que la résidence étudiante livrée récemment sur la ZAC Lénine, traduisent la volonté de la CiuP de poursuivre son développement au Sud et de renouer des liens avec Gentilly.

On peut, à titre d'illustration, évoquer la «matrice d'inscription urbaine» réalisée dans le cadre du travail réalisé pour l'élaboration du «plan guide du projet de développement de la CiuP» : cette représentation révèle les liens, parfois furtifs, qui témoignent d'une urbanisation précédant l'arrivée du boulevard périphérique. Les continuités visuelles, physiques, morphologiques, à conforter ou à créer, qui peuvent s'établir de part et d'autre sont ainsi révélées. Elles sont pour la plupart des traces d'une histoire partagée, interrompue brutalement par l'arrivée du boulevard périphérique, et qui refait aujourd'hui surface : les dynamiques à l'oeuvre, la logique métropolitaine, la mutation des mobilités et les perspectives de requalification lourde des grandes infrastructures, tendent à recoudre des liens aujourd'hui distendus. Et c'est bien là l'un des principaux enjeux de l'étude.

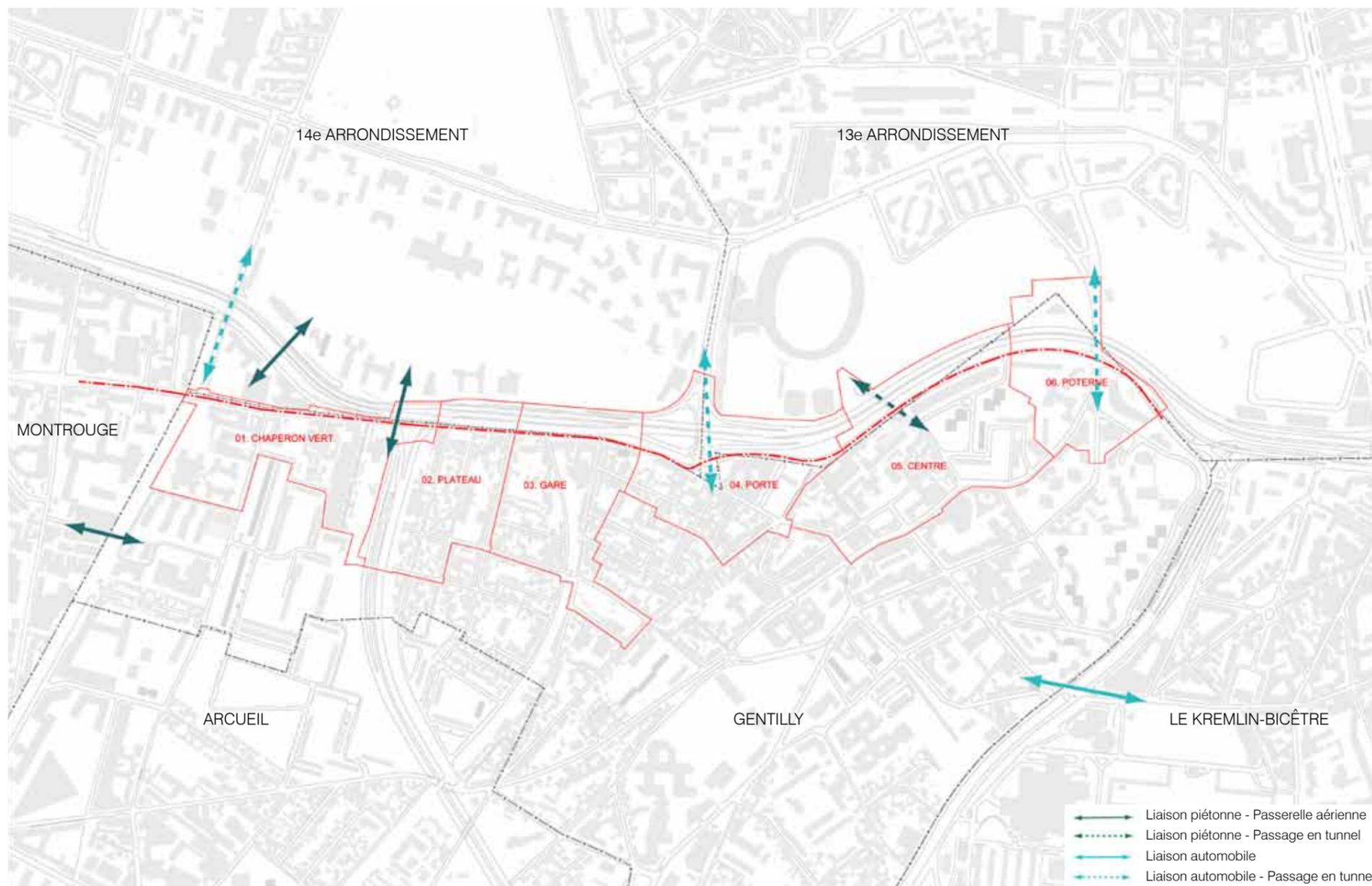
Sur la partie Est de l'axe d'étude, les liens avec Paris sont d'une autre nature mais non moins fertiles. Ils prolongent la typologie de «ceinture verte parisienne» et se déclinent entre :

- La porte de Gentilly, marquant une entrée de Ville qui, contrairement aux portes parisiennes usuelles, ne s'articule pas sur un axe mais se diffuse dans le tissu faubourien diffus.
- Le passage en tunnel au droit de la rue Louis Pergaud à Paris, entre le Stade Charley et le Cimetière, lien privilégié pour les déplacements piétons et vélos en connexion directe avec la tramway des maréchaux.
- La liaison sur l'axe de la Poterne des Peupliers.

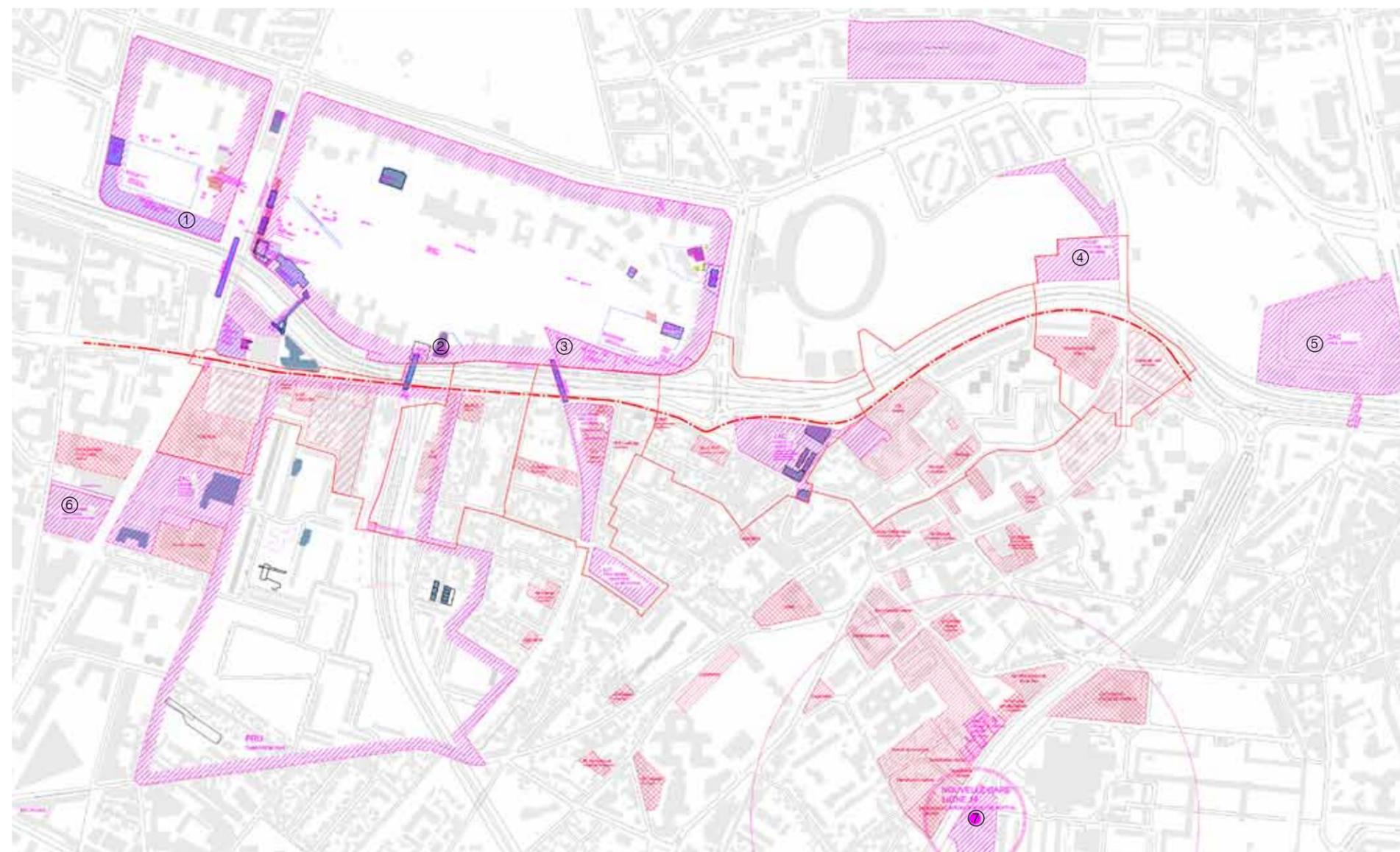
Toutes ces liaisons, ne renvoyant pas sur des axes viaires importants, sont autant d'opportunités pour renforcer le maillage en modes actifs (piétons, cycles) de part et d'autre du boulevard périphérique.

Aux transversales articulées sur la façade parisienne s'ajoutent les liens avec les communes mitoyennes :

- à l'Ouest, avec Montrouge, via la promenade aqueducs / ces liens attendent aujourd'hui d'être développés, conformément aux orientations envisagées initialement pour la promenade aqueducs. Les programmes récents ou en cours de livraison, tout comme l'aboutissement d'une première étape de rénovation du quartier du Chaperon Vert constituent dans ce cadre des leviers déterminants pour y parvenir.
- à l'Est, avec le Kremlin-Bicêtre, par delà la branche de l'A6b couverte. Notons qu'après les travaux de couverture de l'A6a, la future gare KB Hôpital apportera un nouveau souffle aux liens avec le Kremlin-Bicêtre en renforçant l'attractivité de cette lisière.



Liens intercommunaux



plan de repérage



① PROJET DE DÉVELOPPEMENT DE LA CIUP

Dans un contexte partenarial fort entre la CiuP et la Ville de Gentilly et une volonté réaffirmée de renforcer les liens, la CiuP poursuit son projet de développement : début des aménagements prévus pour avril 2017, pour un an et demi de travaux. Livraison de la passerelle de liaison entre Parc Est et Ouest prévue en 2018 (étape charnière qui aura pour effet d'unifier le site).  
Arrivée de nouveaux programmes, dont trois nouvelles Maisons de Pays, qui auront pour effet l'augmentation de 30% la capacité d'accueil.  
Des Partenariats / synergies / devront être trouvés avec Gentilly dans ce cadre (exemple de la passerelle axe RER B).



② MAISON DE LA RÉGION ILE-DE-FRANCE

CiuP/ Maison de la Région Ile-de-France  
Maîtrise d'ouvrage : Région Ile de France  
Maîtrise d'oeuvre : Agence Nicolas Michelin  
Programme : Construction de 142 logements, maison ZEN (Zéro énergie net)  
Livraison du bâtiment : Printemps 2017



③ 3 MAISONS DE PAYS

CiuP  
Objectif : 650 logements  
Les 3 maisons de pays sont prévues dans le cadre du projet de développement de la CiuP en vis-à-vis du secteur gare. La première, maison de la Corée, est actuellement en cours de construction (image ci-contre)

## 2.2/ LES DYNAMIQUES TERRITORIALES

### 2.2.1 INVENTAIRE DES PROJETS À PROXIMITÉ IMMÉDIATE DU TERRITOIRE D'ÉTUDE

L'inventaire des projets ci-contre n'a pas vocation à être exhaustif.

Il présente les projets ayant un impact direct ou indirect sur le territoire d'étude.  
Ces projets se trouvent à proximité immédiate du territoire d'étude.



#### ④ PROJET POTERNE DES PEUPLIERS

Funérarium (1 250 m<sup>2</sup> SDP) et plate-forme logistique du dernier km (2 500 m<sup>2</sup> SDP)  
Concepteur : Vincent Parreira Atelier d'Architecture / Antonio Virga Architecte  
Opérateur : Compagnie de Pharlsbourg (promoteur)  
Futurs utilisateurs / usagers : FUNECAP (exploitant centre funéraire et bureaux)



#### ⑥ LA FUTURE GARE KREMLIN-BICETRE HÔPITAL

La gare CHU Kremlin-Bicêtre se trouve à proximité des communes de Gentilly et d'Arcueil, et viendra renforcer l'attractivité et l'accessibilité d'un secteur déjà fortement transformé par la couverture de l'A6b qui arrive à son terme.

Les quartiers de ces 3 communes de l'agglomération du Val-de-Bièvre, précédemment situées aux franges communales et marqués par la fracture autoroutière, se retrouvent dans une centralité nouvelle, qui pourrait être source d'évolutions urbaines.

Plusieurs objectifs président aux réflexions sur son aménagement :

- en faire une gare intercommunale le long de l'axe Gabriel Péri
- assurer la desserte du CHU et de la Faculté de médecine au Kremlin-Bicêtre, et l'inscription de ce site dans le Campus Santé, en lien avec Campus Grand Parc 126
- desservir les zones d'aménagement de Gentilly, d'Arcueil (ZAC du Coteau -141 logements, 66 000m<sup>2</sup> d'activités tertiaires) et du Kremlin-Bicêtre (entrée de ville sud ouest - 500 logements, 2000 m<sup>2</sup> d'activités commerciales).



#### ⑤ ZAC PAUL BOURGET

Programme :

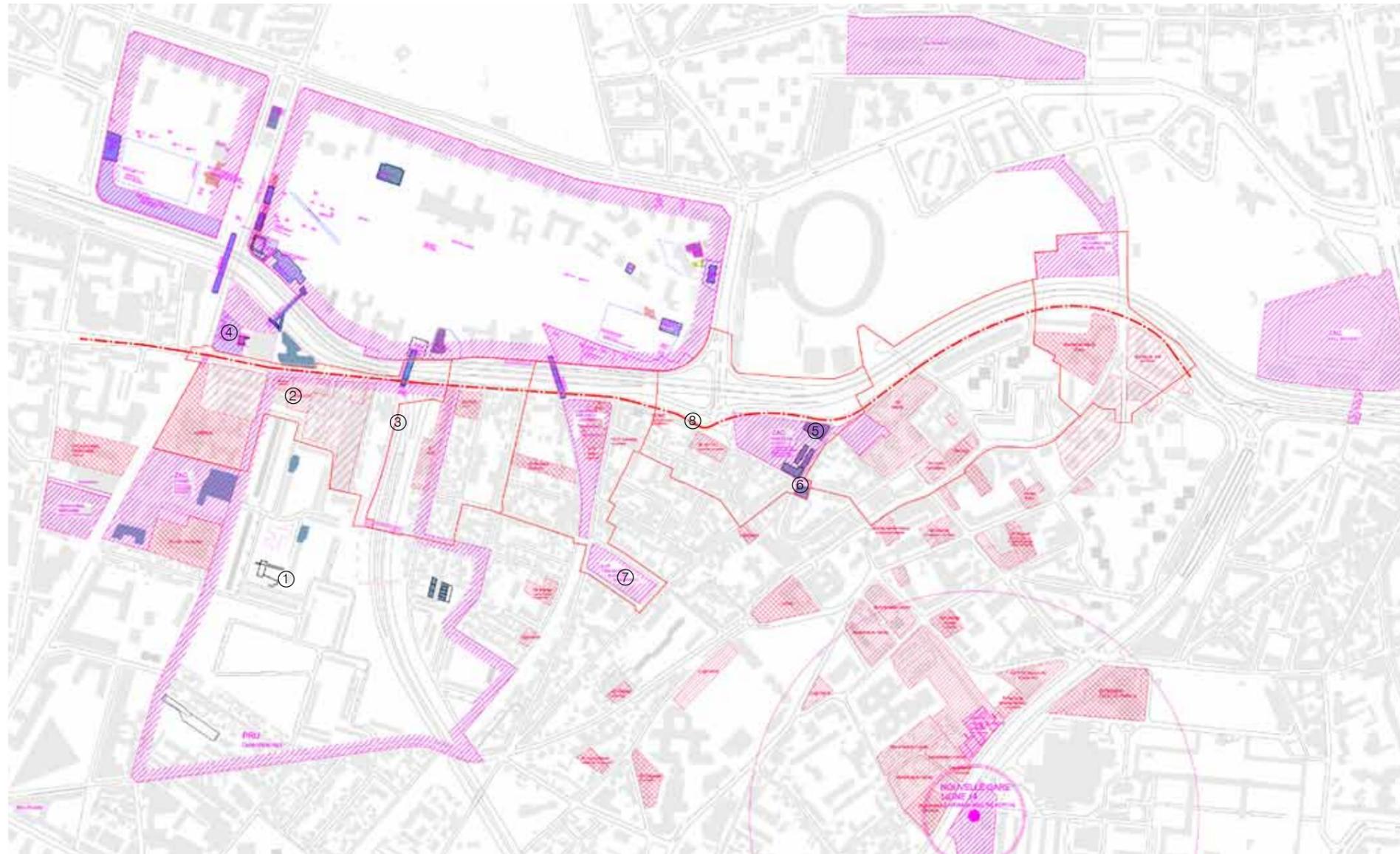
- Logements : 402 logements (365 logements sociaux existants reconstitués et 37 logements intermédiaires.) 100 logements étudiants.
  - Activités économiques : Bureaux (17 000m<sup>2</sup>) et commerces (4 000m<sup>2</sup>)
  - Hébergements hôteliers : hôtel (5 670m<sup>2</sup>) et résidence hôtelière (3 700m<sup>2</sup>)
  - Équipements : Jardin public et équipement culturel pour la jeunesse (médiathèque)
  - Aménagement des voiries
- Maître d'ouvrage : Ville de Paris  
Aménageur : SEMAPA  
Maîtrise d'oeuvre urbaine : Agence Urban act  
Calendrier : 2015-2019



#### ⑥ PROGRAMME TERTIAIRE à MONTROUGE

Immeuble de bureaux HQE et BREEAM  
Architectes : Atelier d'architecture Brenac et Gonzalez  
Maître d'oeuvre : Egyde  
Maître d'ouvrage : Bouygues immobilier

Construction, en macro-lots, d'un immeuble à usage de bureaux de 26 000 m<sup>2</sup> (SHOB).  
Le bâtiment est en R+5 avec 2 niveaux de sous-sol.



plan de repérage



① LE QUARTIER DU CHAPERON VERT ET LA ZAC LENINE

En cours de rénovation urbaine, le Chaperon Vert poursuit sa mutation. Le calendrier de fin des travaux est ainsi envisagé pour 2018 - 2019. Plusieurs composantes du PRU devront trouver une résonance dans le cadre de la présente étude, et notamment :

- Les enjeux de poursuite du désenclavement, à prolonger.
- Le sujet de la redynamisation des commerces sur PVC, dans la prise en compte les mutations sur le Chaperon Vert, à commencer par l'armature commerciale renouvelée Place Cachin.
- Les logiques de flux véhicules et de stationnement : le Chaperon Vert est entièrement en zone 30 actuellement. Des dispositions de réglementation du stationnement ont également été mises en place dans le cadre du PRU ; ces dernières devront être prises en compte dans la présente étude.

Concernant la vision à terme, le PRU invite à réinterroger le «projet de territoire» tel qu'il avait été exprimé à l'origine (cf. visions prospectives), et notamment :

- réinterroger une possible transformation / démolition / mutabilité / des HV HW (longue barres R+10 du Chaperon Vert).
- questionner les objectifs de maillage (lien PVC mais aussi axe Est-Ouest) et les interventions envisagées sur les infrastructures (pont de liaison axe Est-Ouest et hypothèses de couverture lourde sur l'A6a).



② ZAC VACHON

Construction d'un immeuble de bureaux et d'un immeuble de logements.

MOA : Groupe Lamotte  
Superficie totale : 9964 m<sup>2</sup>  
- Logement social : 1890 m<sup>2</sup>;  
- Logement en accession : 1527 m<sup>2</sup>;  
- Bureaux : 6 547 m<sup>2</sup>  
- Coût estimé : 20 000 000 € HT  
Equipe : WAW Architectes / S.L.A Architecture  
S.L.H Ingénierie / Economie : MAZET&ASSOCIES  
Date de livraison : 2018

## 2.2.2 INVENTAIRE DES PROJETS SUR LE TERRITOIRE D'ÉTUDE



### ③ LA PROMENADE DES AQUEDUCS

La promenade des aqueducs de la Vanne et du Loing renvoie à l'échelle large du Sud parisien et de son lien avec Paris (l'eau potable et les aqueducs qui l'acheminent aux parisiens). La partie en contact avec le Chaperon Vert (ZAC Lénine) a été aménagée récemment, reliant l'importante polarité de la Vache noire au territoire d'étude.

Cette branche de maillage doux, en limite communale avec Montrouge, porte déjà les germes d'une attractivité renouvelée, et concourt à inscrire le site dans un territoire large (de Rungis aux réservoirs du Montsouris).

L'actualité dont le projet devra se saisir sont les divers projets à l'œuvre côté Montrouge, réactivant les hypothèses de liaison qui n'ont jusqu'à présent pas pu voir le jour. Dans le même sens, la mutabilité du patrimoine Agrisud (Groupama) ouvre de nouvelles opportunités de porosité, permettant d'envisager la promenade aqueducs comme une axe de diffusion des déplacements doux plus ouvert sur son environnement, renouant avec la dimension transversale envisagée à l'origine de la réflexion.



### ④ PROJET DE LOGEMENTS ÉTUDIANTS

(Objectif 200 logements)  
Maîtrise d'ouvrage : Ville de Paris / Espacil  
Maîtrise d'œuvre : Agence Vincent Parreira  
Programme : 190 logements pour étudiants, doctorants et chercheurs (montage logement social)  
Livraison du bâtiment : Rentrée 2017



### ⑤ LA ZAC DE LA PORTE DE GENTILLY :

Cette ZAC de taille modeste recoupe des enjeux importants : transition urbaine, entre façade parisienne requalifiée et tissu faubourien historique du centre ville, entrée de ville majeure pour Gentilly à la porte de Paris.

Elle constitue la première pierre d'une vision contemporaine de la reconquête de la lisière parisienne pour Gentilly, une valeur d'exemple pour les mutations à venir.



Le projet interroge les questions de transition urbaine et de rapport au contact du boulevard périphérique. Il propose de nouveaux espaces publics (mail Ténine et jardin Freiberg) qui reconnectent la Ville. La morphologie bâtie développée pour l'îlot Marquigny développe en outre une typologie qui répond aux nuisances de l'infrastructure : un bâtiment relativement haut recevant un programme tertiaire fait écran pour protéger le cœur d'îlot, composé d'habitats collectifs et intermédiaires.



### ⑦ CONSULTATION INVENTER LA METROPOLE DU GRAND PARIS / ILOT PAIX-REIMS

La ville de Gentilly a été retenue dans le cadre de la consultation «inventons la métropole» : îlot Paix-Reims, implantation de micro-artisanat, micro-production, logements ateliers. Ce projet sera à intégrer aux réflexions.

L'inventaire des projets ci-contre n'a pas vocation à être exhaustif. Il présente les projets ayant un impact direct ou indirect sur le territoire d'étude. Ces projets se trouvent sur le territoire concernant l'objet de la présente étude.



### ⑧ LA RECOMPOSITION DE LA FACADE PARISIENNE :

Il convient enfin de faire état des mutations déjà à l'œuvre sur le linéaire PVC et d'évoquer la façade parisienne, et sa recomposition, comme une thématique large de projet.

Les «coups partis» doivent être intégrés à la réflexion (Hôtel et résidence étudiante) et une approche globale devra être identifiée pour envisager une mutation cohérente, entre constructions neuves et figures permanentes du patrimoine, sur l'ensemble du linéaire au contact de Paris.

Cet enjeu, qui constitue la finalité première de l'étude mérite d'être pensé comme un enjeu de projet global.



Le projet de territoire du PRU Chaperon Vert (vision +15 ans/2023)

### 2.2.3 LES ÉTUDES PROSPECTIVES

> PROJET DE TERRITOIRE DU PRU CHAPERON VERT / 2007

La carte présentée ci-contre présente la vision à terme du PRU Chaperon Vert.

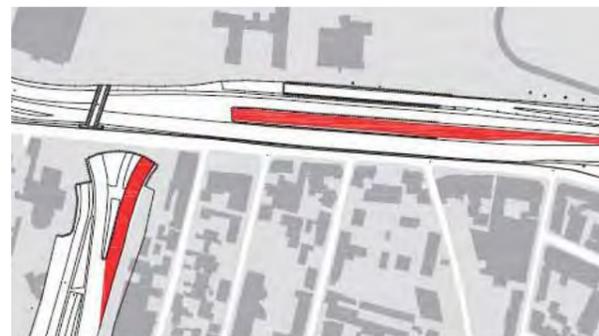
Produite en 2007, elle dresse un portrait objectif du territoire considéré à terme, dans une projection +15 ans (donc à l'échéance théorique de 2023). Même si la temporalité de mutation s'avère avec le recul peu réaliste, cette carte formalise les orientations pour une 2ème phase de réalisation du PRU et constitue un préalable vis-à-vis duquel la présente étude devra se positionner.

Il conviendra en effet de réinterroger / actualiser les orientations définies à l'époque, et notamment sur les thématiques suivantes :

- programmation en front de l'av. PVC : vision mono fonctionnelle pour une programmation exclusivement tertiaire /activités. L'objectif d'une «intensification urbaine» faite de vie de quartier, y compris en soirée et week-end, invite aujourd'hui à diversifier cette programmation, intégrant des logements, des résidences, et tout autre programme susceptibles de contribuer à l'animation urbaine.
- interventions sur l'A6 : couverture lourde sur une vaste emprise, depuis l'av.PVC jusqu'au franchissement de l'axe Est-Ouest. Ces dispositions méritent d'être réinterrogée dans un champ plus réaliste, à la lumière des difficultés observées pour la mise en œuvre d'un franchissement «minimum» (cf. chapitre suivant).



Étude d'intégration du Boulevard Périphérique - TVK - 2007



Suppression



Surfaces récupérées



Couvertures (lourdes, légères et bâtiments ponts)  
INTERVENTIONS SUR LES INFRASTRUCTURES

> ETUDE D'INTEGRATION DU BOULEVARD PERIPHERIQUE  
SEQUENCE GENTILLY / TVK - 2007.

Cette vision prospective présente un niveau d'ambition très fort quant aux interventions envisagées sur les infrastructures. Elle constitue une démarche pionnière dont la vertu première est d'avoir renversé la vision portée sur le boulevard périphérique en le mettant au cœur de la réflexion. En cela, elle a permis de bouleverser la perception de l'infrastructure et des hypothèses de sa mutation.

Dans le cadre de la présente étude, et sur la séquence considérée, les propositions méritent d'être réinterrogées dans un champ plus réaliste, dans la capacité de faire (de financer) les interventions lourdes envisagées.

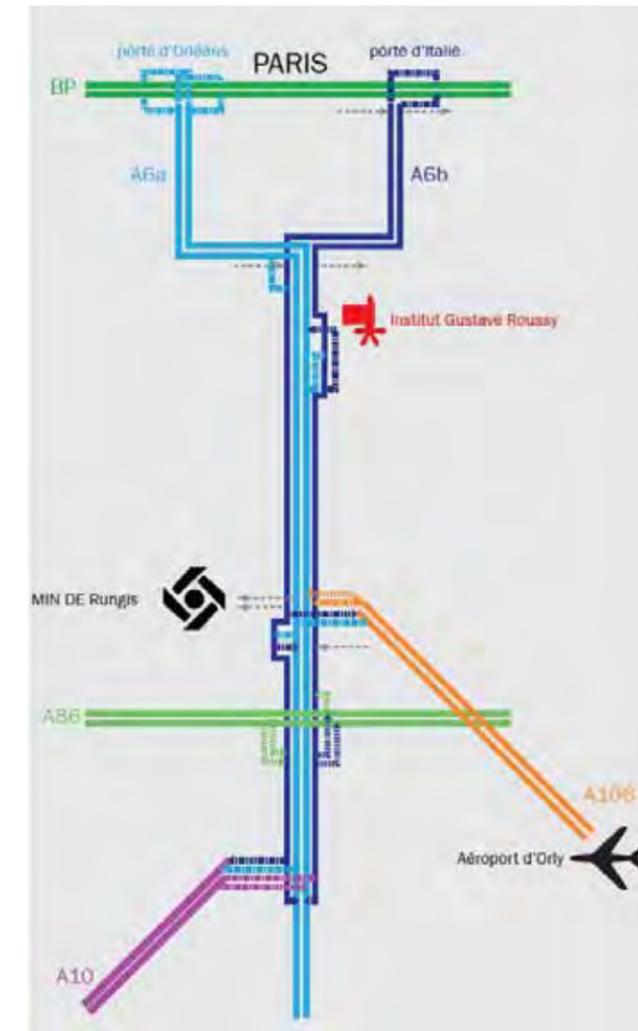
Ainsi, certaines propositions, relayées et confortées à diverses reprises depuis, font figure d'invariant du projet à terme : hypothèse de suppression de la bretelle axiale du BP, permettant de gagner de la largeur pour l'av. PVC ; dans le prolongement, reconstitution de la frange Ouest de l'A6a, autorisant de nouvelles constructions et des aménagements sur les emprises libérées.

D'autres propositions semblent par contre ne pas faire écho dans le contexte actuel : couvertures lourdes et bâtiments ponts sur le BP. Entre le projet de développement de la CiuP, qui conforte le site dans ses limites actuelles, et la réalité économique de ce type d'hypothèses, ces dispositions ne paraissent aujourd'hui pas pertinentes.

Projet d'A6, penser la ville autour d'une infrastructure renouvelée / AMUR / 2012

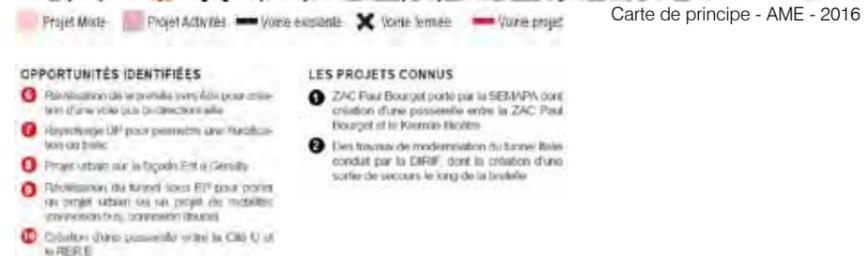


Gentilly, Cité U - AMUR - 2012

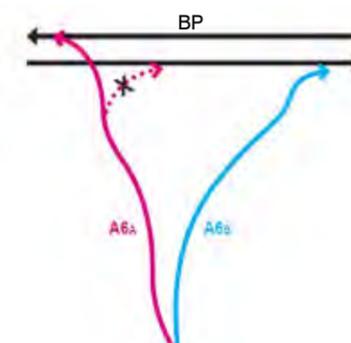


L'autoroute A6, maillon d'un système autoroutier complexe - AMUR - 2012

Schéma d'orientations stratégiques pour l'insertion urbaine de l'A6 / AME / 2016



Carte des vitesses - DIRIF



Confirmation de l'hypothèse de suppression de la bretelle A6a / boulevard périphérique extérieur - AME - 2016

> ETUDES D'INTEGRATION DE L'AUTOROUTE A6.

Cette vision cumule deux études successives et complémentaires :

- 1. Une première étude «**projet d'A6, penser la ville autour d'une infrastructure renouvelée**» réalisée par des étudiants de mastère aménagement et maîtrise d'ouvrage urbaine (AMUR) de l'Ecole Nationale des Ponts et Chaussées en 2012.

Cette étude prospective de l'insertion urbaine de l'autoroute A6 a été réalisée dans le cadre de la ZAC Cancer Campus, suite à une commande formulée par la direction de l'aménagement de la communauté d'agglomération de Val de Bièvre (CAVB).

- 2. Une étude d'intégration de l'A6, intitulée «**Schéma d'orientations stratégiques pour l'insertion urbaine de l'A6**», commanditée par le T12 (ex CAVB) et réalisée par l'Agence d'urbanisme et de Paysage (AME) en 2016.

Cette étude comprend un état des lieux ainsi qu'un programme d'action.

L'étude d'intégration de l'A6, commanditée par le T12, en prolongement de l'étude AMUR présente une approche plus aboutie et actualisée, qui conforte l'hypothèse de largeur à gagner sur l'av. PVC du fait de la suppression de la bretelle axiale BP.

**Le réseau magistral et le grand paysage**

- Réseau magistral (autoroute, voie rapide)
- Séquence paysagère existante
- Plantation de plus de 5 m dans l'espace public
- ▲ Point de vue remarquable

Bd Topo, Filaire Pompier  
APUR - 2016



**Recueillement des projets et réflexions exploratoires sur le réseau magistral**

**Evolution de voie existante**

- En travaux ou réalisée
- À l'étude ou en projet
- Identifiée à titre prospectif

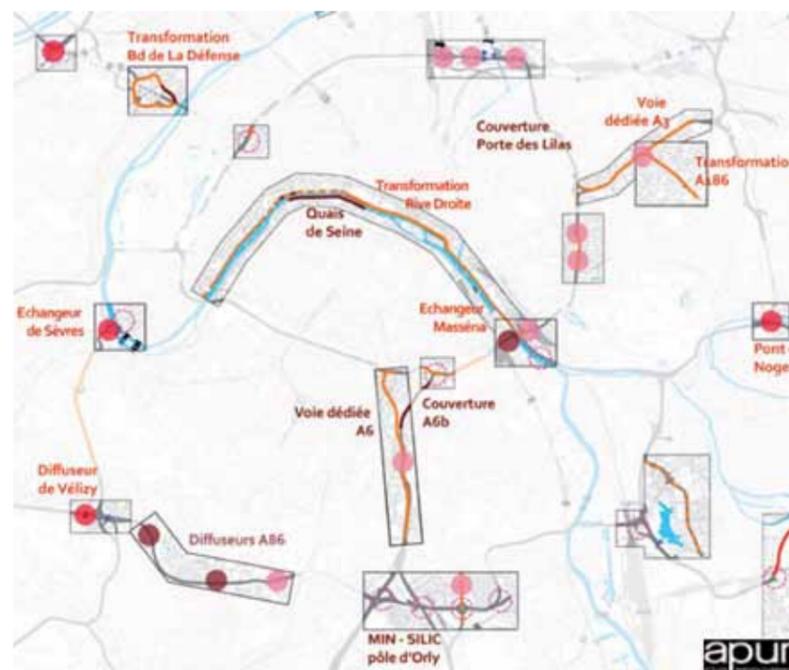
**Création de voie**

- En travaux ou réalisée
- À l'étude ou inscrit au CPER

**Echangeur, diffuseur**

- Restructuration d'échangeur/diffuseur en travaux
- Restructuration d'échangeur/diffuseur en projet / CPER
- Restructuration d'échangeur/diffuseur à l'étude
- Restructuration d'échangeur/diffuseur identifiée à titre prospectif

APUR - 2016



> ETUDE SUR LES MUTATIONS DU BOULEVARD PERIPHERIQUE  
ACTIONS POUR UNE CEINTURE VERTE

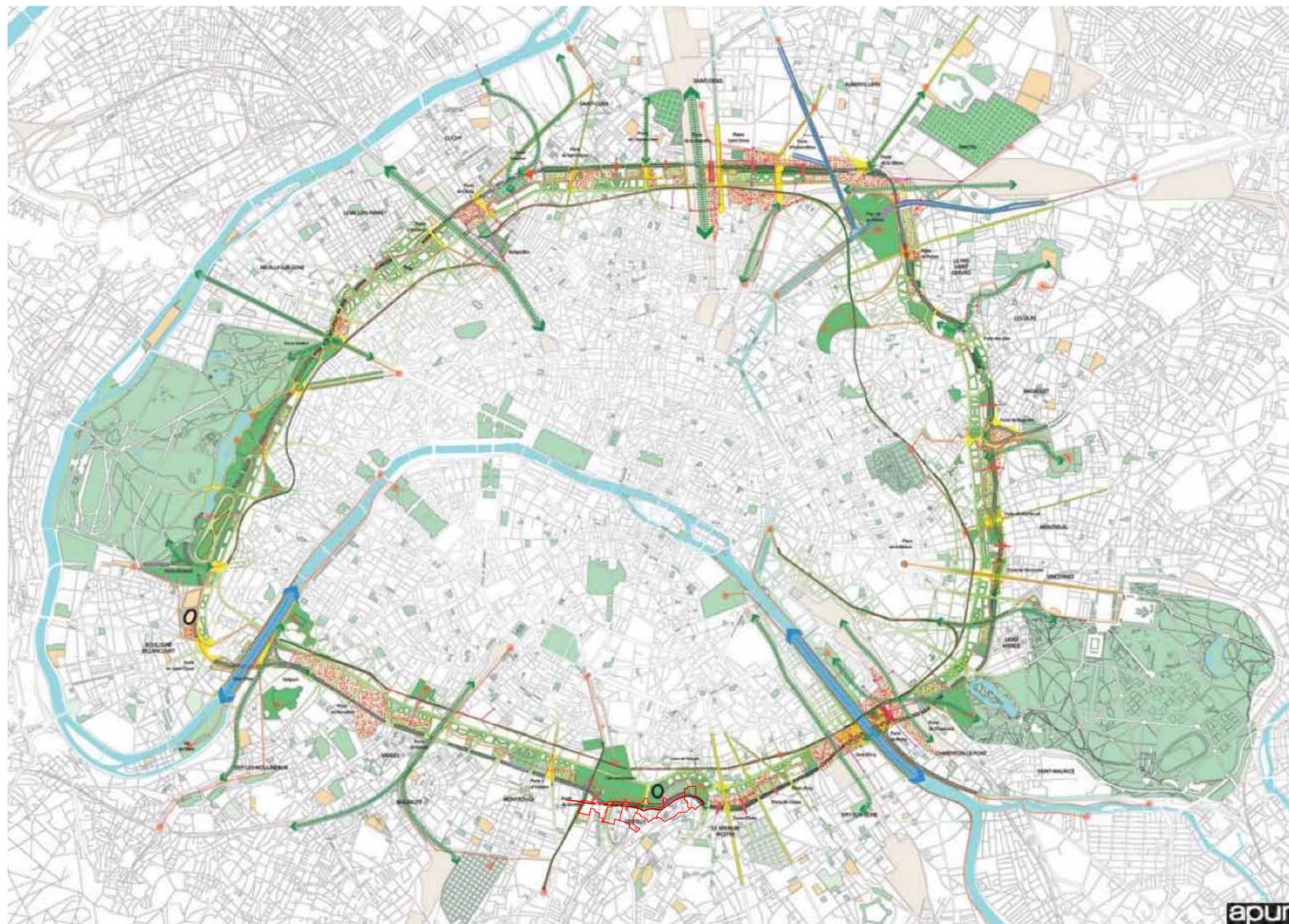
Cette étude intitulée «Le boulevard périphérique parisien au cœur de la métropole - Enjeux et perspectives» réalisée par l'APUR présente un état des lieux ainsi que des éléments de perspectives quand à l'évolution du périphérique parisien.

Elle intègre, outre la synthèse des données et regards portés sur le boulevard périphérique, un corpus d'orientations dont la traduction la plus lisible est le programme d'actions pour une ceinture verte.

Outre la vision d'ensemble, la légende de cette cartographie nous intéresse comme écho aux orientations susceptibles d'articuler le plan guide : + de nature, + d'usages, + de porosité, sont autant de thèmes qui font sens dans la construction de la vision prospective partagée.

<p><b>+ DE NATURE</b></p> <p><b>Renforcer la présence végétale</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Augmenter la perméabilité des sols</li> <li>Augmenter la surface de plantation</li> <li>Diversifier les strates végétales</li> <li>Végétalisation (clôtures et des limites)</li> </ul> <p>Mêmes actions sur les ensembles sportifs</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Renforcer et créer des continuités visuelles et des points de vue sur et à travers le paysage de la ceinture verte</li> <li>Renforcer les systèmes de plantations</li> <li>Prendre en compte le grand paysage</li> </ul> <p><b>Renforcer les continuités écologiques</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Aménager / végétaliser la petite ceinture</li> <li>Conforter les liaisons entre la ceinture verte et les voies d'eau</li> <li>Créer des liaisons vertes avec les grands parcs des communes voisines</li> <li>Planter sur les espaces publics</li> <li>Rendre accessible et requalifier les talus du Boulevard périphérique</li> <li>Renforcer le végétal dans les cours des immeubles de la ceinture verte</li> </ul>	<p><b>+ D'USAGES</b></p> <p><b>Renforcer les pratiques de loisirs, de détente et de promenade</b></p> <p><b>Développer les usages</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Transformer les terrains de sports en parcs sportifs</li> <li>Favoriser les pratiques sportives et récréatives en libre accès</li> <li>Aménager les espaces publics pour accueillir de nouveaux usages</li> <li>Développer des formes urbaines nouvelles qui favorisent la porosité entre espaces publics et ceinture verte</li> </ul> <p><b>Renforcer son accessibilité</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ouvrir les espaces de la ceinture verte au public</li> <li>Renforcer l'accessibilité des berges ou des quais</li> <li>Développer des constructions sous ouvrages porteurs de services urbains partagés</li> </ul> <p><b>"GRP : Grande randonnée parisienne"</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Points de vue et points remarquables du GR</li> <li>Créer une grande randonnée piétonne le long de la ceinture verte qui se connecte aux communes mitoyennes</li> </ul>
<p><b>+ DE POROSITÉ</b></p> <p><b>Renforcer l'urbanité des portes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Requalifier les aménagements routiers</li> <li>Rationaliser la position des services urbains</li> <li>Requalifier les espaces publics</li> </ul> <p><b>Relier les quartiers : effacer la fracture des infrastructures routières</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Franchir le périphérique</li> <li>Créer ou renforcer des liaisons piétonnes</li> <li>Créer des passerelles/de nouveaux accès</li> <li>Requalifier les viaducs du BP</li> <li>Favoriser les parcours à travers les espaces de la ceinture verte/créer un parcours continu</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Parcs sportifs</li> <li>Parcs et jardins</li> <li>Cimetières</li> <li>Seine et canaux</li> </ul>

Détail de la légende ACTIONS POUR UNE CEINTURE VERTE - source APUR - 2016



Tisser des liens, renforcer la porosité du boulevard périphérique - APUR - 2016

Le réseau des autoroutes et des voies rapides assure un rôle de premier plan dans la mobilité et l'attractivité économique de la métropole. Mais les enjeux de santé publique et de pollution atmosphérique posent la question de son insertion urbaine et environnementale, tout comme celle de l'évolution de ses usages dans les années à venir.

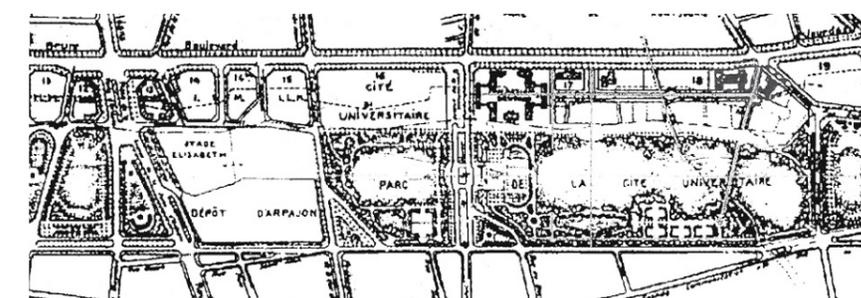
Au sein du réseau magistral, le boulevard périphérique conserve un statut particulier et un rôle complexe. Cette voie communale saturée, la plus fréquentée en Europe, est aussi une vitrine de la métropole et le lieu de vie de 150 000 personnes.

C'est aussi la cause première de nuisances environnementales et de coupures urbaines fortes au cœur de l'agglomération, marquant et accentuant la délimitation d'un Paris «intra-muros» qui ne fait plus sens dans une logique métropolitaine.

Dans le même temps, le boulevard périphérique forme un formidable et puissant vecteur de déplacement. Sa visibilité, son attractivité économique et foncière unique en ont fait, malgré lui, une centralité métropolitaine hautement symbolique.

Demain, l'essor des mobilités innovantes et durables, le bouclage à terme du métro du Grand Paris et la transformation des modes de vie permettent d'imaginer un changement radical des fonctions, du paysage et des services rendus aux citoyens de la métropole du Grand Paris par le boulevard périphérique.

De manière plus ciblée sur le territoire d'étude, il est noté que la séquence PVC est exemplaire dans l'expression de la ceinture verte parisienne, car relativement conforme au modèle original tel que l'ont défini Louis Bonnier et J.C.N. Forestier en 1924 : ensemble CiuP, Stade Charley, cimetière, Parc Kellermann ; la bande verte a ici été maintenue et les vues lointaines sur le grand paysage sont remarquables.



Avant-projet d'aménagement des fortifications de Paris de 1924  
par Louis Bonnier et J.C.N Forestier

> *MUTATIONS PROFONDES DE LA BANDE DU BOULEVARD PERIPHERIQUE  
SYNTHESE DES REFLEXIONS.*

La vision prospective portée sur la bande du boulevard recoupe plusieurs approches, allant d'une intégration / digestion par les opérations successives jusqu'à la transformation progressive, mais inexorable, en boulevard urbain. La question étant par ailleurs sous-tendue par les perspectives de bouleversement des pratiques actuelles, à commencer par le rapport à la voiture, ainsi que la prise en compte environnementale des infrastructures ou encore l'impact exponentiel des problèmes de pollution.

Les stratégies et formes urbaines préconisées pour faire évoluer l'infrastructure et ses franges constituent l'attention première de l'actualité des projets qui bordent Paris, comme en témoignent la consultation «réinventer Paris». La complexité de la posture à tenir s'articule entre une volonté de se protéger / d'intégrer l'infrastructure pour en limiter les nuisances, et celle d'éviter de conforter l'infrastructure dans sa configuration actuelle (par des murs, des tunnels, qui isolent le BP de son environnement et grèvent toute possibilité de mutation).

La configuration «de plain-pied» observée sur un linéaire important du territoire d'étude, doublée de la situation inédite du vis-à-vis de la CiuP, invite à trouver des **solutions sur-mesure**.

Ces dernières devront s'inscrire dans la continuité des projets déjà à l'œuvre ou en réflexion : les projets de requalification des passerelles (Cambodge et Arts et Métiers), ainsi que les projets de franchissements créés, inscrits dans le long terme du plan guide de la CiuP, qui permettent de se projeter dans une dimension à la fois prospective et réaliste.

En effet, force est de constater que malgré les volontés d'intervention lourdes visant à gommer les ruptures actuelles, et indépendamment de leur pertinence, les projets sont confrontés à de nombreux freins, au premier rang desquels l'économie.

**Chaque projet se doit en effet de trouver, par une valorisation foncière, les moyens de sa mise en œuvre.** A défaut, les projets restent de papier sans voir le jour.

Cette tendance invite la présente étude à se placer dans un champs «réaliste» quant aux capacités d'action, en fondant les propositions sur le «déjà-là» et les opportunités manifestes, en engageant un travail «d'intégration urbaine», précis, ciblé et progressif.

Cette démarche contextuelle devra par ailleurs s'accompagner d'une logique d'ensemble visant à transformer la perception du boulevard périphérique, pour **sortir progressivement du vocabulaire routier** pour tendre vers un vocabulaire urbain (mobilier, signalétique, reconfiguration des échangeurs, etc.).

# 3. DIAGNOSTIC THÉMATISÉ DU TERRITOIRE D'ÉTUDE



- 3.1 PHOTOGRAPHIE DU TERRITOIRE : IDENTITÉ ET USAGES
  - 3.1.1 identité gentilléenne
    - > L'HISTOIRE DU LIEU
  - 3.1.2 usages
    - > LA VILLE FAUBOURIENNE
    - > LES USAGES ACTUELS
- 3.2 LE SOCLE NATUREL
  - 3.2.1 topographie, géologie, identité géographique
    - > TOPOGRAPHIE
    - > GÉOLOGIE
    - > L'IDENTITÉ DE LA BIÈVRE : LA PENTE, LA VALLÉE, ET LES VUES
  - 3.2.2 trames verts et bleues, continuités écologiques
    - > TRAME PAYSAGÈRE
    - > DENSITÉ URBAINE ET ÉCOLOGIE
- 3.3 DIAGNOSTIC PATRIMONIAL
  - 3.3.1 la construction de la ville
    - > LES FONDATIONS DE LA VILLE (AVANT 1845)
    - > ENTRE 1845-1900
    - > ENTRE 1900 et 1940
    - > LES TRENTE GLORIEUSES
    - > APRES LES ANNEES 70
    - > IDENTITÉ LOCALE ET MÉMOIRE COLLECTIVE
  - 3.3.2 identification du patrimoine architectural
    - > LES DISPOSITIFS DE PROTECTION ACTUELS
    - > LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL
    - > LES GRANDES TYPOLOGIES PATRIMONIALES
    - > L'AVENUE PAUL VAILLANT COUTURIER
    - > LES TRANSFORMATIONS SUCCESSIVES DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL
  - 3.3.3 patrimoine urbain et paysager
    - > MORPHOLOGIE URBAINE
    - > PATRIMOINE VÉGÉTAL
    - > PATRIMOINE VISUEL
- 3.4 DÉPLACEMENTS, FLUX
  - > DÉVELOPPEMENT DES TRANSPORTS - MUTATION DES MOBILITÉS
  - > LE MAILLAGE VIAIRE ET LES FLUX AUTOMOBILES
  - > LE RÉSEAU DE TRANSPORTS EN COMMUNS
  - > LES MODES ACTIFS / FLUX PIÉTONS ET CYCLES
- 3.5 CONTINUITÉS ET RUPTURES
  - > LES RUPTURES URBAINES ET LEURS FRANCHISSEMENTS
  - > L'ÉCRAN ACOUSTIQUE EN BORDURE DE BP
- 3.6 APPROCHE ENVIRONNEMENTALE
  - > CLIMATOLOGIE
  - > LES NUISANCES : ACOUSTIQUE ET QUALITÉ DE L'AIR
  - > LE PROBLÈME SPÉCIFIQUE DE POLLUTION DE L'AIR AUX PARTICULES FINES
  - > LES POTENTIELS D'ÉNERGIES RENOUVELABLES
- 3.7 POLARITÉS ET PROGRAMMES
  - 3.7.1 les polarités urbaines, les entrées de ville
  - 3.7.2 équipements, activités commerces
    - > L'OSSATURE COMMERCIALE
  - 3.7.3 les logements

### 3.1/ PHOTOGRAPHIE DU TERRITOIRE : IDENTITÉ ET USAGES

#### 3.1.1 IDENTITÉ GENTILLÉENNE

Aborder la question de l'identité de la Ville sous l'angle du patrimoine, compris au sens large, revient à s'intéresser à ce qui caractérise le mieux ce territoire, ce qui le rend unique, pour mettre en avant ses particularités, ses singularités.

A Gentilly, l'histoire sociale et économique a profondément marqué l'identité locale et forgé les formes urbaines. Elle est attachée à un héritage relativement récent, qui existe encore aujourd'hui : celui de l'appartenance à la ville ouvrière.

L'histoire de la Ville, d'abord rurale, puis essentiellement industrielle, est fortement liée à celle de Paris. La ville a, depuis la fin du 20ème siècle, accueilli une forte population, majoritairement ouvrière, venue s'installer à proximité des usines. Dans ce sens, l'intérêt porté au patrimoine de la ville est manifeste. Il véhicule la définition identitaire de la ville et puise ses racines dans l'histoire de la ville ouvrière, aux portes sud de Paris, le long de la Bièvre.

L'approche du territoire par le diagnostic est ainsi abordée au sens large, tenant compte des transformations du territoire et des étapes successives de sa croissance urbaine, de son patrimoine architectural, urbain et paysager sans omettre la dimension humaine fortement liée à l'identité locale.

Le diagnostic s'inscrit donc, dans le cadre de cette étude, par l'impact et les moyens de la mise en valeur de son patrimoine, dans une vision prospective et durable respectueuse de ce qui fait identité. Marquée par la topographie de la vallée de la Bièvre, mais aussi par les clivages induits par les tracés routiers et ferroviaires, la ville actuelle présente des entités urbaines morcelées dont l'identité est renforcé par un fort sentiment d'appartenance quartier par quartier, amenant une forme de **multipolarité**.

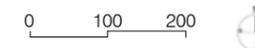
La démarche de l'étape diagnostic consiste à analyser le passé et comprendre l'état actuel pour inscrire la vision prospective, à la fois ancrée dans l'histoire et sensible aux évolutions technologiques, environnementales, comportementales ou encore sociétales.

Dans ce cadre, la photo aérienne datant de 1948, présentée ci-contre, nous semble révélatrice, car porteuse d'enseignements sur ce qu'était ce territoire après guerre et avant le bouleversement de l'arrivée des infrastructures lourdes.

On constate d'une part que le parc de la CiuP constitue une singularité au sein de la morphologie urbaine locale, ne recherchant pas le dialogue avec son environnement immédiat, en particulier dans sa lisière sud, au contact de Gentilly. Parallèlement, les continuités des cheminements historiques qui seront bientôt mises à mal par la coupure du boulevard périphérique restent très lisibles.



Photo aérienne de 1948





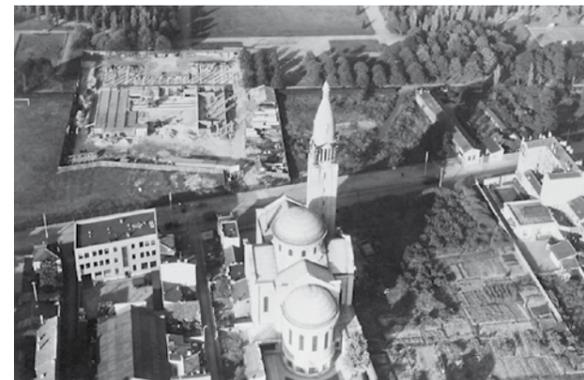
Ambiance et usages, rue de Montrouge 1900



Rue Frileuse en 1927



l'église du Sacré-Coeur



Les maraichers avant la construction du périphérique

### > L'HISTOIRE DU LIEU

L'Histoire du lieu appréhendée comme fondement de toute démarche de projet exige de connaître ce qui a été, ce qui n'est plus, ce qui persiste ; l'enjeu est de caractériser, par une démarche analytique, les relations de cause à effet qui ont concouru à l'édification de la ville dans ses dimensions architecturales, urbaines et paysagères. La compréhension de l'histoire permet ainsi de resituer les hypothèses prospectives dans une logique de continuum historique.

Les études précédemment réalisées (livrets thématiques de la Société d'Histoire de Gentilly, Service Régional de l'Inventaire réalisé en 1997, diagnostic patrimonial du CAUE Val de Marne réalisé en 2016) ont permis de fonder l'analyse abordée dans le cadre de la présente étude et d'étayer l'observation in situ.

Ainsi, par le repérage sur le terrain, plusieurs édifices ou espaces urbains ont été identifiés et signalés dans la cartographie, en complément à ceux déjà répertoriés par le CAUE Val de Marne. De même que, les différentes études consultées ont conduit à la formalisation de l'approche patrimoniale, dans une logique de capitalisation des données propre à fonder une vision partagée du patrimoine gentilien.

Sans vouloir remonter ni développer l'histoire ancienne de Gentilly, déjà traitée dans les travaux précités, le présent diagnostic vient réinterroger le territoire à partir du milieu du 19ème siècle, période qui marque le début d'un développement urbain significatif et fortement lié à l'essor des activités industrielles dans la ville, dont l'héritage est encore très présent aujourd'hui. Il s'agit de comprendre l'état de la ville actuelle en confrontation avec ses évolutions et transformations successives, d'identifier les leviers contemporains de sa mutation pour aborder sereinement la dimension prospective.

Les données recueillies et croisées avec la vérification in situ, l'exploration de documents anciens, cartes et plans, apportent un éclairage sur l'histoire du lieu, tant sur un plan urbain que social, renvoyant aux notions de mémoire collective et d'identité. (cf. chapitre «la construction de la Ville»).

### 3.1.2 USAGES

#### > LA VILLE FAUBOURIENNE

Les nombreuses cartes postales du début du siècle réalisées sur le territoire d'étude témoignent d'un passé intense de ville faubourienne. Au delà des regards, parfois désuets, portés sur la Ville, ces photos nous renseignent sur une identité très forte dont les vestiges sont, encore aujourd'hui, considérés comme un vecteur d'attractivité.

Ce «capital d'usages», mémoire du lieu et des hommes, parfois perdue, nous semble intéressant, et non pas uniquement sous l'angle historique, mais bien comme moteur au projet. Plusieurs thématiques illustrent cette approche :

- Activités maraîchères : un passé d'agriculture en ville, potentiellement ré-activable.
- Les Industries et activités liées à la présence de la Bièvre : un ancrage ouvrier aux Portes de Paris.
- Vie commerçante et intensité urbaine (faubourienne) : une expression de Ville festive, typique des quartiers de faubourg.



Les maraîchers



L'industrie



Les activités autour de la Bièvre



L'animation urbaine - Les commerces



Les polarités programmatique, urbaine, et les intermodalités



### > LES USAGES ACTUELS

La question des usages est complexe, car sujette à des logiques variables en fonctions des heures et des jours. Pour aborder cette problématique de manière objective, une observation assidue du terrain, restituée par la planche de chronotopies présentée page suivante, a permis de dégager plusieurs constats :

Le linéaire considéré souffre d'une vocation de **lieu de transit**, qui peine à maintenir une intensité de vie les soirs et week-end. Les flux traversent sans se fixer, amenant à leur suite des situations urbaines peu valorisantes, faites de petits commerces «à l'emporté», d'enseignes anarchiques, d'espaces publics peu amènes. Tous les stigmates des lieux de transit, polarisés autour de la gare, sont ici présents et bloquent le linéaire PVC dans sa capacité à «faire Ville». Dès lors, un des objectif identifié est celui d'une mutation progressive en **lieu de destination**, à polariser autour de site d'intensification urbaine.

**L'ambition est bien celle d'une attractivité renouvelée, à envisager en cohérence avec la recomposition de la façade parisienne.**

Les secteurs Nord de Gentilly présentent **un caractère «insulaire»**, tant du fait des fractures opérées par les infrastructures, que de l'absence de radiale structurante aux portes parisiennes. Les liaisons avec Paris débouchent ainsi sur un tissu domestique propice à la vie et le renforcement des modes doux.

Cette forme d'insularité, propre à la Ville, mérite d'être **revendiquée comme une opportunité**, pour la qualité du cadre de vie comme pour les ambiances singulières, à la fois préservées et à proximité immédiate de Paris.

On peut en outre souligner que toutes ces fractures subies, qui ont contraint la Ville de Gentilly dans son développement, ont dans le même temps contribué au maintien de certaines morphologies urbaines ou de figures patrimoniales fortes, qui participent grandement à l'identité et au charme de la Ville. C'est par exemple le cas des meulières d'angles qui jalonnent l'av. PVC et lui confèrent un caractère singulier, peu commun en bordure du boulevard périphérique.

On notera enfin que le travail d'observation des usages a vocation à se poursuivre tout au long de l'étude, pour ancrer les propositions du plan guide dans le réel. La finalité étant la recherche de dispositifs «fertiles» en matière d'animation urbaine : intensification de la Ville, attractivité, vie de quartier, question des usages, nocturnes et week-end notamment.

Ce travail est, dans le cadre du présent rapport diagnostic, restitué par des planches de chronotopies, étudiant 11 points de vue répartis sur l'axe d'étude (présentées page suivante et dans les chapitres par secteurs). L'observation comparative des présences de personnes, leur absence ou encore leurs usages permet d'identifier la vie sur chacun de ces sites dans la durée.

*La chronotopie, cet "art" de l'interprétation des temps de la ville, est un outil utile pour comprendre et agir sur la ville, pour en comprendre les architectures temporelles, pour construire des lieux où habiter des temps souhaités.*

Alain Guez

**P 01.**  
LIMITE COMMUNALE AVEC MONTROUGE  
ANGLE PVC AQUEDUCS



**P 02.**  
VUE DU BOULEVARD PERIPHERIQUE ET DE L'EGLISE PORTUGAISE  
DEPUIS LA PASSERELLE DES ARTS ET METIERS



**P 03.**  
L'AVENUE PAUL VAILLANT COUTURIER  
VUE DEPUIS LA PASSERELLE DU CAMBODGE  
COTE MONTROUGE (VERS L'EST)



**P 04.**  
L'AVENUE PAUL VAILLANT COUTURIER  
VUE DEPUIS LA PASSERELLE DU CAMBODGE  
AVE BERGES AU (VERS LE SUD)



**P 05.**  
L'AVENUE PAUL VAILLANT COUTURIER  
VUE DEPUIS LA PASSERELLE DU CAMBODGE  
COTE (GARE VERS L'OUEST)



**P 06.**  
L'AVENUE PAUL VAILLANT COUTURIER  
AU DROIT DE LA STATION RER GENTILLY



**P 07.**  
LA PLACE DE LA PORTE DE GENTILLY  
ET L'AVENUE PAUL VALLANT COUTURIER  
VUES DEPUIS PARIS



PORTE DE GENTILLY - VUE 01  
GENTILLY STREET VIEW - 01



JEUDI 9 JANVIER 2017 / 10h30



JEUDI 27 SEPTEMBRE 2016 / 10h30



MARDI 27 SEPTEMBRE 2016 / 10h30



JEANNE D'ARC - 27 JANVIER 2017 / 11h30



LENDI 9 JANVIER 2017 / 12h30

**P 08.**  
L'AVENUE PAUL VALLANT COUTURIER AU DROIT DE  
LA ZAC DE LA PORTE DE GENTILLY



GOOGLE STREET VIEW - 01



JEUDI 9 JANVIER 2017 / 10h30



JEUDI 7 JANVIER 2016 / 9h30



MARDI 27 JANVIER 2017 / 11h30



LENDI 9 JANVIER 2017 / 10h30

**P 09.**  
LA RUE DU VAL DE MARNE  
VUE VERS LA ZAC DE LA PORTE DE GENTILLY



GOOGLE STREET VIEW - 01



MERcredi 3 JAN 2016 / 11h30



JEUDI 25 FÉVRIER 2016 / 9h30



MERcredi 31 AOÛT 2016 / 11h30

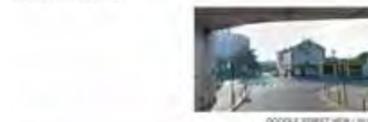


JEUDI 27 OCTOBRE 2016 / 9h30



LENDI 9 JANVIER 2017 / 12h30

**P 10.**  
LA RUE DU VAL DE MARNE  
AU DROIT DU PASSAGE SOUS BP  
ET DE LA RUE QUILPIN



GOOGLE STREET VIEW - 01



RUE DES CHARLETTI - MARDI 6 JAN 2016 / 11h30



VENDREDI 3 JAN 2016 / 11h30



JEUDI 27 OCTOBRE 2016 / 9h30



LENDI 9 JANVIER 2017 / 12h30

**P 11.**  
LA RUE DU VAL DE MARNE  
VERS LA POTERNE DES PEUPLERS



AVENUE DE LA POTERNE - VUE 01  
GENTILLY STREET VIEW - 01



JEUDI 27 OCTOBRE 2016 / 9h30



JEUDI 27 OCTOBRE 2016 / 9h30



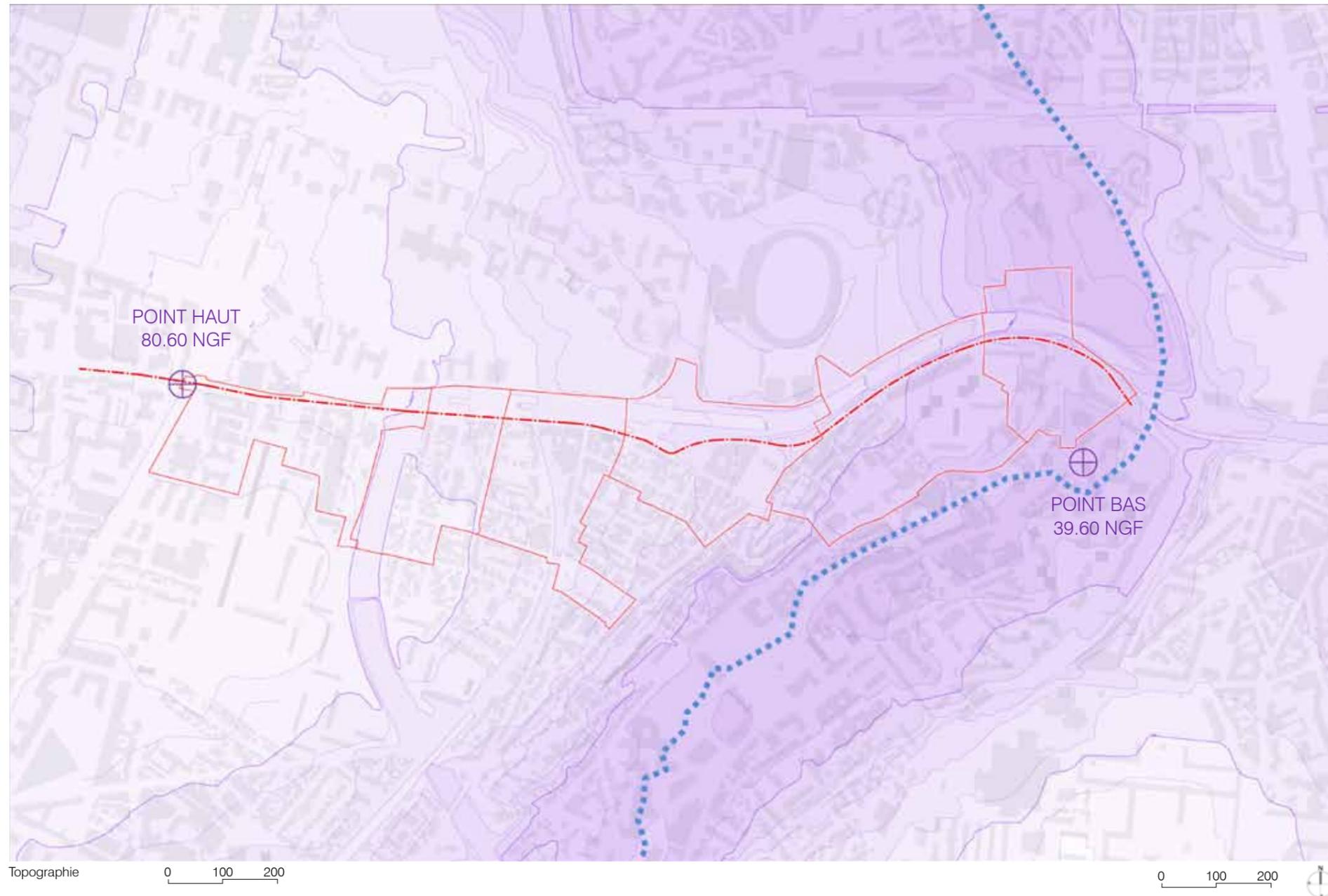
VERS LA POTERNE DES PEUPLERS - JEUDI 27 OCTOBRE 2016 / 9h30



LENDI 9 JANVIER 2017 / 12h30



Repérage des 11 points de vue étudiés



### 3.2/ LE SOCLE NATUREL

#### 3.2.1 TOPOGRAPHIE, GÉOLOGIE, IDENTITÉ GÉOGRAPHIQUE

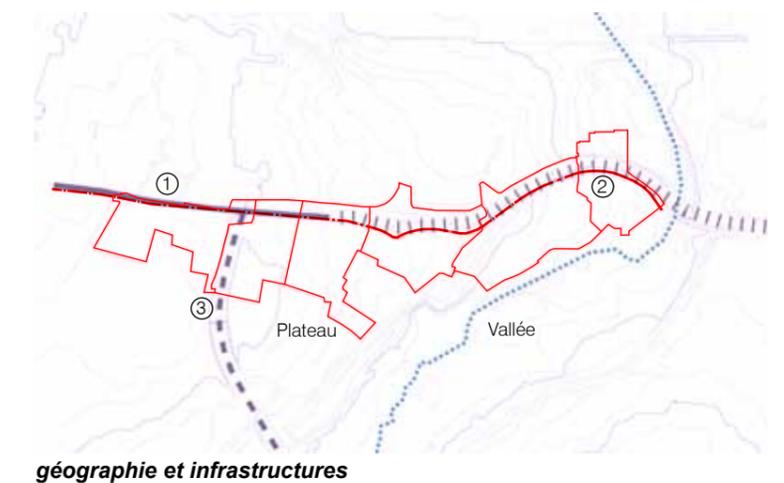
##### > TOPOGRAPHIE

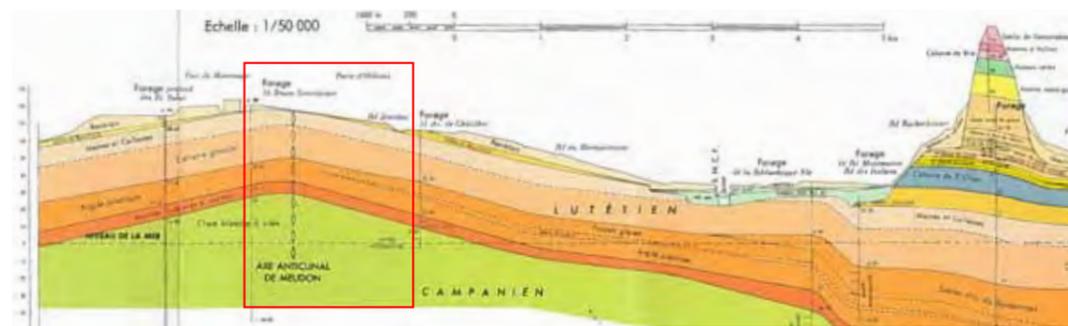
La topographie constitue la première composante intangible du territoire d'étude : entre plateau et vallée, elle recoupe des notions à la fois identitaires, physiques et urbaines, qui impactent de nombreuses thématiques (mobilité douce et pente, vues lointaines et paysage, morphologie urbaine et sédimentation de la construction de la Ville, etc.).

Elle caractérise de plus une géographie qui offre une lecture du territoire unifiée, où les logiques de bassins versants, de plateaux, coteaux et fond de vallée gommant les limites administratives et renvoient au Grand Paysage. Par les accidents relevés («canyon» de l'A6b, talus du BP, par exemple), elle révèle les fractures opérées pas le travail de l'homme dans la construction des infrastructures lourdes, et les ruptures qui en découlent. Elle constitue à ce titre une donnée d'entrée de premier ordre, à croiser avec l'ensemble des thématiques d'étude.

A l'échelle plus fine des secteurs d'étude, et en particulier du linéaire de façade parisienne, elle interroge également le rapport aux infrastructures par des situations variables, ouvrants vers diverses configurations de franchissement :

- ① **rapport de plain-pied** / franchissement par le dessus, via des passerelles, ou par le dessous, via des tunnels décaissés.
- ② **rapport en remblais sur talus planté** / franchissement par le dessous, via des tunnels de plain pied.
- ③ **rapport en déblais** (cas particulier de l'A6) / franchissement par le dessus, via des passerelles ou ponts.  
*(cf. série de coupes en travers / chap. 4).*





Coupe géologique de Paris Sud-nord « de Bagnex à Pierrefitte par Montmartre » (extrait)  
échelle des hauteurs amplifiée - Source BRGM



Carte de la nature des sols - Source BRGM

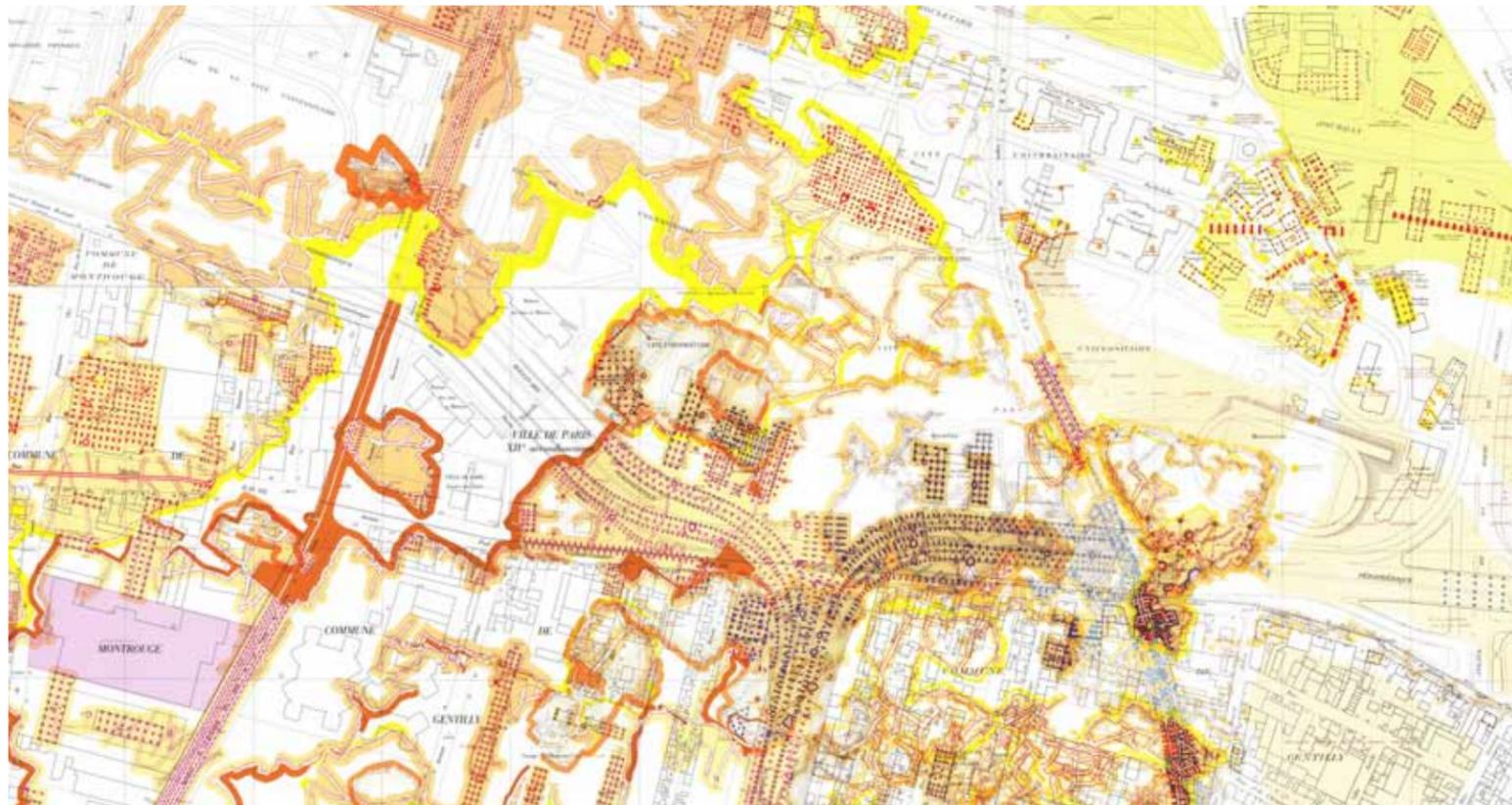
### > GÉOLOGIE

La nature du sous-sol renseigne également la compréhension du socle naturel ; elle conforte et éclaire la lecture de la topographie, en renvoyant à une histoire plus ancienne et moins sensible aux interventions récentes de l'homme, et donc plus proche du socle originel.

Elle apporte en outre des informations sur la question de l'eau (nappes, infiltration) et sur la capacité à fonder les projets bâtis.

Le territoire d'étude regroupe les couches géologiques suivantes :

- Fx: Alluvion ancienne
- e7a: Masse et marnes du gypse
- e6d: Calcaire de Saint-Ouen
- e6b: Calcaire de Ducy
- e5d: Marnes et caillasses - Zone IV du Lutécien
- e3: Sparnacien

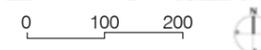


Carte des carrières, assemblage secteurs aqueducs - porte de Gentilly - Source Préfecture de Paris

On notera en outre les risques naturels liés à la présence d'anciennes carrières sur le plateau, qui couvrent près de la moitié du territoire de Gentilly.



Les vues



> L'IDENTITÉ DE LA BIÈVRE : LA PENTE, LA VALLÉE, ET LES VUES

Cf. chapitre 3.3.3 / PATRIMOINE URBAIN ET PAYSAGER / PATRIMOINE VISUEL  
Cf. chapitre 3.4 / DEPLACEMENTS FLUX / LES MODES ACTIFS - FLUX PIÉTONS ET CYCLES

La pente constitue une composante déterminante du territoire. Elle ouvre des vues lointaines sur le paysage et constitue parallèlement une contrainte forte dans les déplacements doux.

Le fond de vallée évoque la présence de la rivière disparue.

**L'ensemble inscrit le territoire dans sa géographie, entre plateau et vallée.**

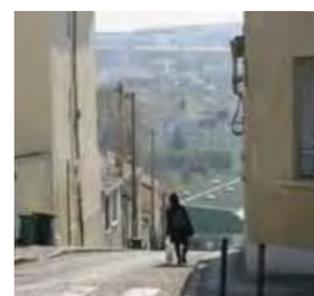
La carte présentée ci-contre apporte une synthèse spatialisée des vues remarquables observées sur le territoire d'étude. Outre les percées visuelles entre Paris et Gentilly et celles offertes par les infrastructures, ces vues remarquables se concentrent autour de la vallée de la Bièvre et de ses coteaux.

Cette composante identitaire déterminante pour Gentilly, tant sur le plan historique que géographique, doit faire l'objet d'une attention particulière, tant concernant les vues que les réflexions sur la mobilité. En effet, les liaisons intermodales qui pourraient être mises à jour entre la gare RER Gentilly et la future gare KB Hôpital franchissent la vallée (et sont ainsi contraintes par la topographie descente et montée). Ce constat renvoie à des problématiques d'accessibilité et d'impact sur les modes actifs (piétons, vélos).

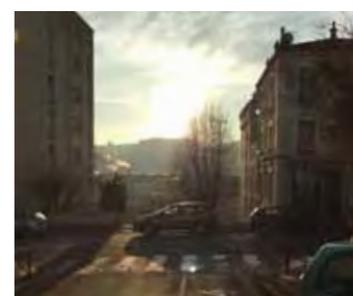
Dans le même cadre mais à une échelle plus fine, certaines rues comportent des pentes importantes (rue de la Poste, rue du docteur Ténine, par exemple), bien au-delà de celles admises en matière d'accessibilité pour les PMR. Cette situation, à la fois marquante en termes d'identité et de mobilité, devra être explicitement intégrée à la réflexion.

L'ancienne rivière Bièvre est évoquée par diverses composantes :

- La cassure de fond de vallée, très perceptible depuis les voies transversales (axe Mairie par exemple).
- Des «points de résurgence», exprimant par des aménagements la rivière disparue (cf. carte ci-contre) et faisant partie des traces du passé.
- Un mobilier spécifique «Bièvre», spécifiquement dessiné pour l'occasion, présent sur un tracé intercommunal en fond de vallée. Ce dernier est accompagné d'une végétation particulière dont le Ginkgo Biloba est le porte drapeau.
- Une urbanisation singulière marquée par quelques vestiges du passé industriel lié à la Bièvre.
- Côté Paris, le plan d'eau du parc Kellermann s'inscrit dans cette séquence.



Les vues



la pente



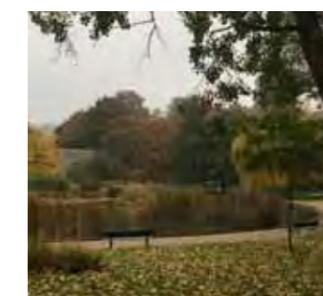
le mobilier Bièvre



Ginkgo en alignement



Aménagements Bièvre



Plan d'eau parc Kellermann

### 3.2.2 TRAME VERTES ET BLEUES, CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUE

#### > TRAME PAYSAGÈRE

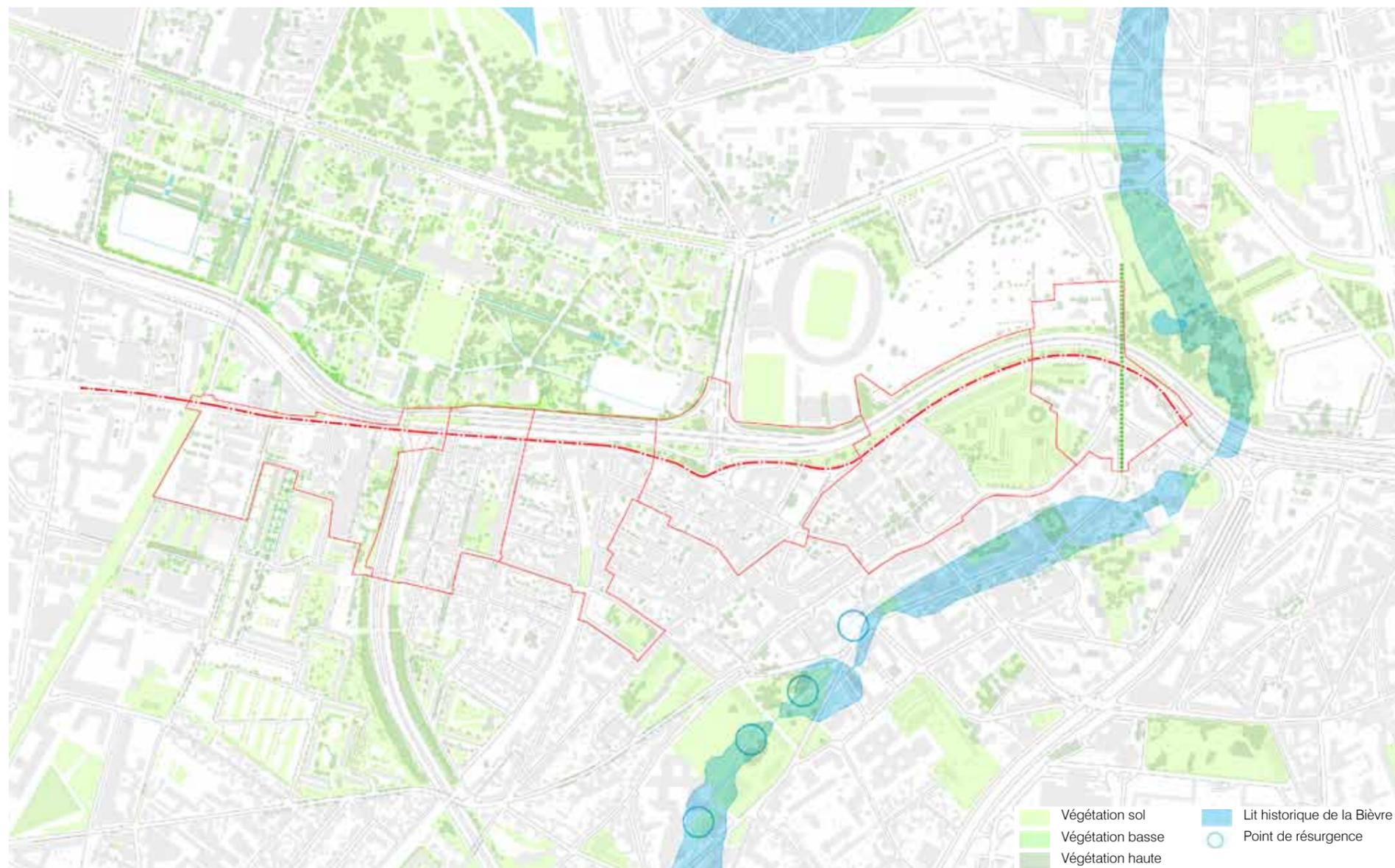
Cf. chapitre 3.3.3 / PATRIMOINE URBAIN ET PAYSAGER / PATRIMOINE VEGETAL

Le patrimoine paysager est riche mais morcelé : les parcs, les alignements, les espaces verts des grands ensembles, les places, les jardins privés des maisons individuelles, caractérisent une trame verte très présente, mais hélas discontinue. Un des enjeux pour la poursuite du travail sera ainsi de trouver le moyen de mettre en réseau ce patrimoine vert, à la fois en accompagnement des continuités douces, en requalification des espaces publics, et pour le renforcement des continuités écologiques. La politique en la matière reprendra les objectifs de l'APUR exprimés pour la ceinture verte et synthétisés par le slogan «plus de nature».

Cette dimension interroge, de manière transversale, la part de nature en Ville, à la fois sur les espaces publics et sur les fonciers privés. Elle répond à des attentes locales renvoyant à la qualité du cadre de vie, pouvant par ailleurs faire écho au passé maraicher du territoire, en proposant des moyens de développer ponctuellement des démarches d'agriculture urbaines. On citera enfin, dans la vision prospective, l'exigence de la métropole de trouver 10m<sup>2</sup> d'espace vert par habitant à terme.

La composante corolaire au développement de la nature en Ville est le renforcement des continuités écologiques : celles-ci sont très riches sur le territoire, et méritent d'être confortées et amplifiées. Outre le bénéfice local, les continuités écologiques permettent d'inscrire la Commune dans son environnement large, à échelle régionale, profitant d'une situation stratégique aux points d'entrée de biodiversité vers Paris, et le long de la Ceinture Verte.

Concernant les alignements plantés, on note la présence de tilleuls et de platanes, taillés en rideaux, comme par exemple avenue Lénine, rue Romain Roland, rue des Champs Élysées. Cette typologie, typique de l'identité de Gentilly, nous semble particulièrement intéressante dans un tissu urbain dense pour concilier lumière et végétal. L'avenue Paul Vaillant Couturier, en front du Boulevard Périphérique, n'est pas plantée du fait d'un manque d'espace disponible. Des plantations permettraient ici d'atténuer les pollutions de l'air.



Le paysage



Le besoin de nature, secteur Frileuse



les coeurs d'îlot plantés



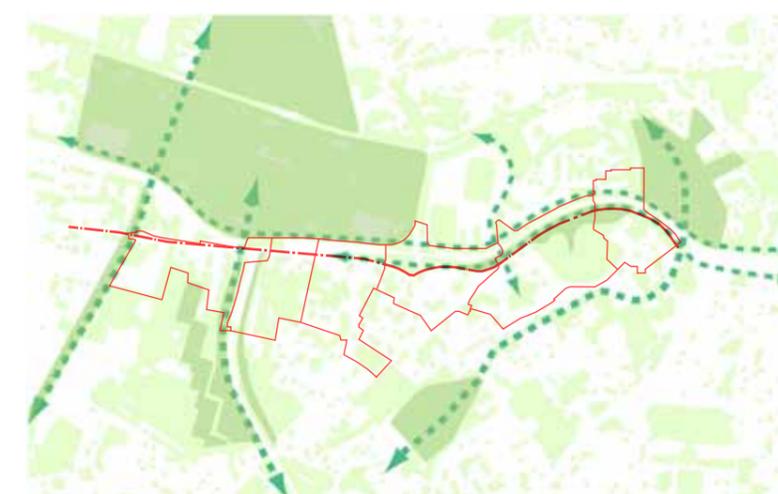
la végétation domestique



les alignements plantés palissés



exemple de tilleuls taillés en rideau



Un carrefour de maillage écologique du Sud parisien

**+ DE NATURE — 2013**

**Renforcer la présence végétale**

- Augmenter la perméabilité des sols
- Augmenter la surface de plantation
- Diversifier les strates végétales
- Végétalisation clôtures et des limites

Mêmes actions sur les ensembles sportifs

Renforcer et créer des continuités visuelles et des points de vue sur et à travers le paysage de la ceinture verte

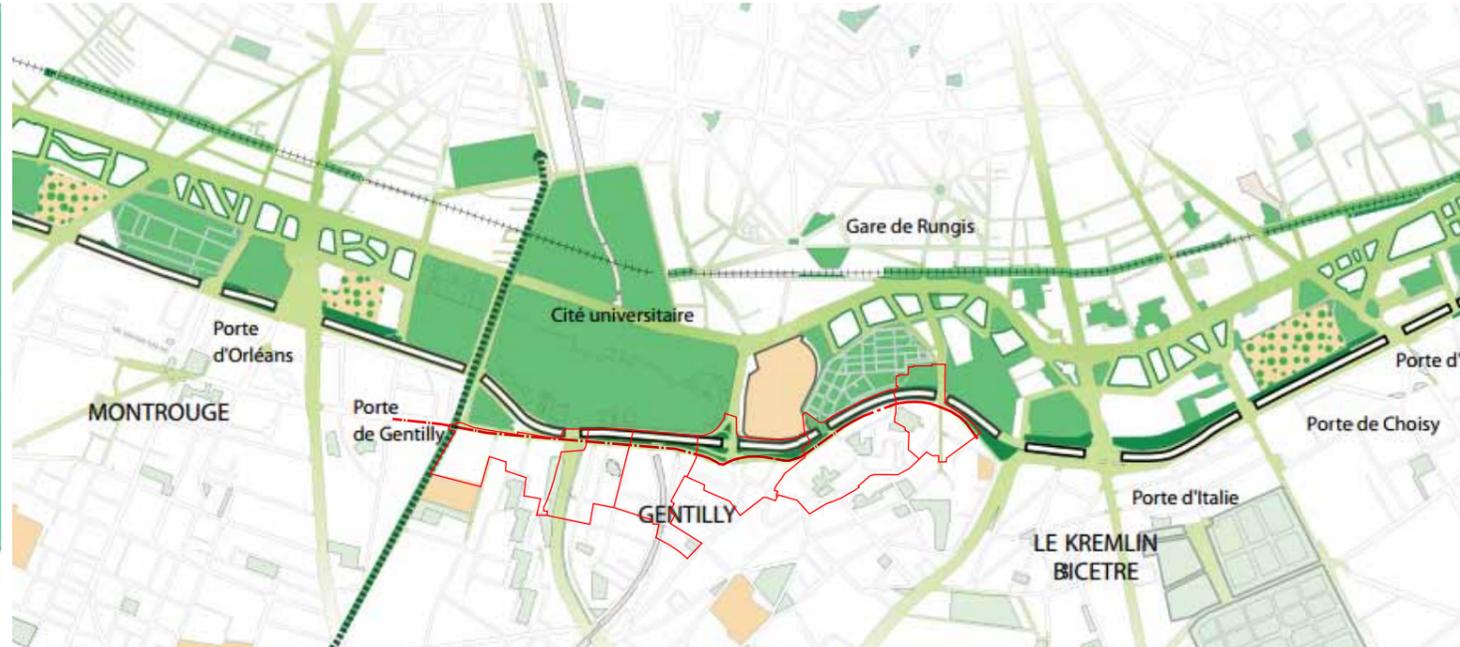
Renforcer les systèmes de plantations

Prendre en compte le grand paysage

**Renforcer les continuités écologiques**

- Aménager / végétaliser la petite ceinture
- Conforter les liaisons entre la ceinture verte et les voies d'eau
- Créer des liaisons vertes avec les grands parcs des communes voisines
- Planter sur les espaces publics
- Rendre accessible et requalifier les talus du Boulevard périphérique
- Renforcer le végétal dans les cours des immeubles de la ceinture verte

Parcs sportifs      Cimetières  
Parcs et jardins      Seine et canaux



APUR - Continuités écologiques le long de la ceinture verte de Paris



Corridor écologique - Les continuités  
continuité écologique (E), liaison verte (V)

Secteur à fort potentiel de densification

SDRIF

> DENSITÉ URBAINE ET ÉCOLOGIE

Le site de projet doit concilier écologie et densité urbaine selon les documents programmatiques établis par l'Atelier Parisien d'Urbanisme (APUR) et selon le Schéma directeur de la Région Île-de-France (SDRIF).

Le plan de l'APUR incite à renforcer la ceinture verte, par des actions visant à trouver «plus de nature» et à renforcer les continuités écologiques.

Une déclinaison opérationnelle serait de planter des alignements d'arbres et des typologies paysagères spécifiques sur le linéaire de l'avenue Paul Vaillant Couturier pour palier au coupures stériles dépourvues de végétation.

Il conviendra en outre de renforcer les continuités écologiques Nord-Sud, en lien avec Paris et les grands poumons écologiques de la ceinture verte (parc CiuP et parc Kellermann en premier lieu) : les grands corridors écologiques identifiés (promenade aqueducs, berges A6 et fil de la Bièvre) pourront être complétés avec l'ensemble des continuités existantes de part et d'autre du boulevard périphérique.

Les objectifs de densification indiqués par le SDRIF, associés à un lien écologique, pourraient conduire à proposer des dispositions de végétalisation de l'architecture, notamment le long de l'avenue Paul Vaillant Couturier :

- végétalisation verticale en façade,
- terrasse jardin,
- réservoir de biodiversité en toiture.

Ces dispositions, en plus de l'enjeu écologique, permettraient de contribuer à la lutte contre les pollutions de l'air.



Les vecteurs de biodiversité : la promenade aqueducs



les «berges» de l'A6,



prolongées par le parc de la CiuP



les talus plantés du BP



le parc Kellerman

### 3.3/ DIAGNOSTIC PATRIMONIAL

Recenser le patrimoine architectural, urbain et paysager à protéger dans une prospective de recomposition, tant architecturale qu'urbaine, contribue à reconsidérer la ville grâce à ses valeurs patrimoniales et identitaires.

Dans cette étude, le diagnostic patrimonial, loin d'être exhaustif comme il le serait dans le cadre d'une zppaup ou une avap, vient conforter l'étude de requalification urbaine pour alerter sur les qualités architecturales, urbaines et paysagères à conserver, préserver, et mettre en valeur.

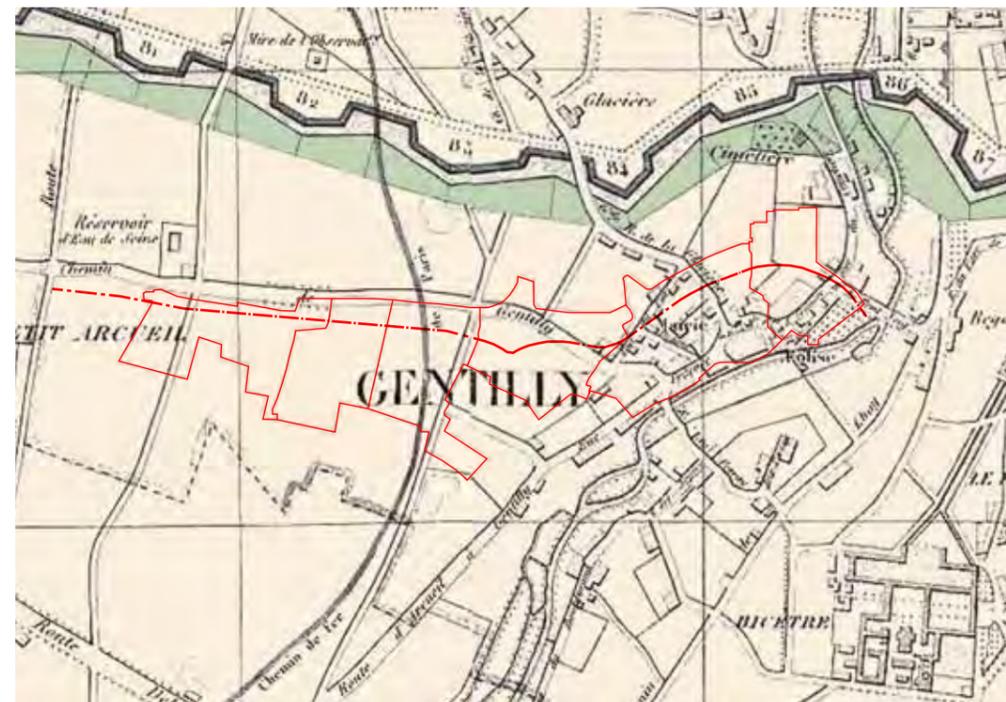
Toutefois, l'état du bâti révèle un manque de reconnaissance et d'entretien de ce patrimoine par les habitants. Il faut souligner, de ce fait, que seule une reconnaissance du patrimoine architectural acquise dans la mémoire collective est porteuse de revalorisation, de développement local et durable.

#### 3.3.1 LA CONSTRUCTION DE LA VILLE

A Gentilly, l'histoire du territoire d'étude est indubitablement liée à l'histoire de l'évolution de son tissu urbain, des périodes de croissance progressive de la ville, et de la réduction de son emprise territoriale de moitié suite à l'annexion de ses terrains nord en 1860 à Paris, puis à l'est pour la création de la commune du Kremlin-Bicêtre en 1896.

C'est autour de l'église médiévale Saint Saturnin, datant 13ème siècle, que s'est formé le noyau originel du bourg linéaire, le long de la rue de Montrouge, en fond de la vallée, à proximité de la rivière de la Bièvre.

Un rappel historique permet de retracer de manière synthétique les grandes étapes de ces différentes phases constructives. Outre la compréhension des enchaînements historiques ayant façonnés la Ville, cette frise temporelle éclaire également la lecture de l'existant, en révélant certaines relations de cause à effet qui composent encore aujourd'hui le territoire d'étude.



Carte des fortifications de Paris - Andriveau Goujon - 1846

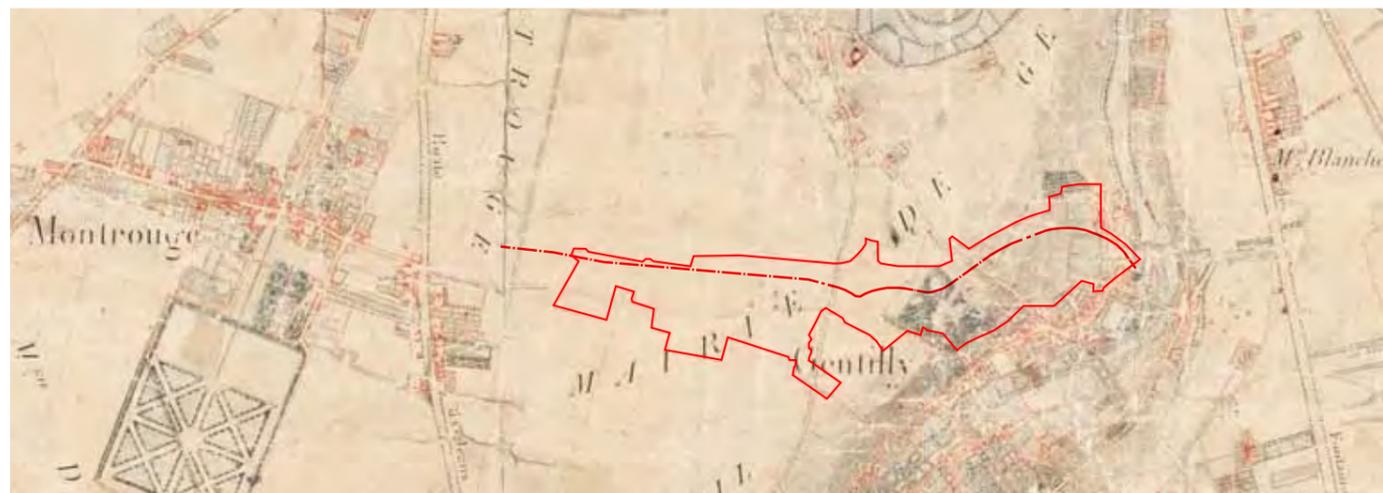
NOTA. Pour aider au repérage, les contours des secteurs d'études et l'axe Paul Vaillant Couturier / Val de Marne, sont figurés en rouge, tels que représentés sur les cartes actuelles. L'orientation des plans est constante, avec un Nord en haut.



Plan de la Seigneurie 1755



Plan cadastre Petit Gentilly 18e



Carte d'État major - 1818



Carte d'État major - 1820 / 1866

> LES FONDATIONS DE LA VILLE (AVANT 1845)

Originellement, de grandes cultures entouraient le bourg depuis le 7ème siècle, ponctuées de vastes domaines ecclésiastiques. C'est autour de l'église médiévale Saint-Saturnin, construite au 13ème siècle, que se cristallise le noyau originel du bourg linéaire, le long de l'ancienne rue de Montrouge, en fond de la vallée, à proximité de la rivière de la Bièvre.

Au 16ème siècle, une révolution économique et sociale attestée, et la multiplication des grandes propriétés laïques constituées de plusieurs exploitations, précèdent l'installation d'un grand nombre de propriétés de plaisances jusqu'au 18ème siècle. Folies, parcs, statues, rocailles, bassins, et jets d'eau profitent des voies d'eau naturelles.

A partir de 1794, se forment progressivement de petites parcelles.

Le plan de 1818 révèle un parcellaire en lanière, déjà existant, entre la rue de la Frileuse et la rivière, visible sur le plan de la Seigneurie de 1755. La croissance se développe le long de la voie principale est-ouest.



Eglise Saint Saturnin 13e s.



Maison Doisneau, ancien Hotel de Paroy 1750



superposition cadastre napoléonien et actuel

> ENTRE 1845-1900

Cette période est significative dans le développement de la ville avant le 20ème siècle. L'extension linéaire et progressive du faubourg en fond de vallée se déploie en s'adaptant au relief le long de la voie principale, sur un découpage parcellaire en lanières entre la rue principale du bourg naissant et la rivière de la Bièvre, située en contrebas.

La présence de l'eau incitera l'installation de tanneries et de blanchisseries et contribuera à l'essor industriel de la commune avec l'implantation de nombreuses industries tout au long de la deuxième moitié du 19ème siècle. Peu d'édifices de cette époque persistent, et la rivière a aujourd'hui disparu, étouffée par les activités qu'elle a drainé, puis couverte pour des questions sanitaires.

Le développement urbain se fait progressivement vers le nord-est et l'ouest, le long de la rue Frileuse et de la rue de Montrouge, avec :

- la création de la petite gare de la voie ferrée Sceaux-Paris (1891).
- la construction des maisons à étages en alignement et aux intersections de rues
- la création, de nouvelles percées perpendiculaires, prédispose un tracé viaire naissant et une densification croissante en flanc de coteaux et vers le plateau.
- l'apparition de nouveaux matériaux de construction industrialisés (brique, tuile mécaniques et éléments métalliques).
- l'installation diffuse de petites entités industrielles artisanales et ateliers de production.
- la construction de nouveaux équipements publics au centre, mairie et groupe scolaire (1845 à 1900).



Mairie et vue vers la rue Robert Marchand vers 1900



Mairie 1845



passage à niveau de l'ancienne gare mise en service en 1891



atelier fin 19e siècle



Carte d'État Major - 1905



Plan d'assemblage du parcellaire, vers 1934

> ENTRE 1900 et 1940

Les industries se multiplient (usine de bobinage, de fabrication de pneus, métallurgies, biscuiteries, emballages, produits pharmaceutiques, etc.) et employant entre 4000 et 5000 ouvriers dans les périodes d'essor économique. Le bâti est modeste et l'habitat ouvrier très précaire.

Le début du siècle offre une variété de nouvelles constructions avec une urbanisation qui se prolonge vers les coteaux et le plateau sans jamais s'achever. Des immeubles de rapport hauts, souvent de belle facture, sont édifiés. Aux intersections de voies sont, en priorité, construits des immeubles à angle tronqué, prémices d'une urbanisation programmée. Habitations collectives et privées, bâtiments industriels, équipements publics et scolaires complètent un tissu urbain encore très hétérogène.

Entre les années 20 et 30, la production architecturale est exprimée par la pensée moderniste et la production d'une architecture de grande qualité esthétique et constructive, avec une adaptation intelligente sur des terrains très accidentés. Les premiers ensembles collectifs, réalisés par l'Office public des Habitations à Bon Marché, dès 1932 répondaient à une politique de construction au bénéfice de la classe ouvrière en participant au développement d'un habitat collectif économique. On trouve ainsi la construction de la première cité d'HBM rue Gabriel Péri.

Le projet de création d'une autoroute en 1934 dans le sud de Paris, pour décongestionner la capitale, et l'inauguration de la Cité universitaire -cité jardin pour 3000 étudiants à l'emplacement des anciennes fortifications sud - en 1936, présagent de grands bouleversements qui rompent avec les développements récents ; on citera dans ce cadre l'isolement de l'église du Sacré Cœur, édifiée en 1933, pour la communauté des étudiants.

Le renouvellement urbain est affirmé par :

- L'apparition de nouveaux styles architecturaux remarquables.
- La construction de nouveaux immeubles de logements collectifs privés en alignement de la rue le long des voies de développement.
- l'apparition d'une nouvelle typologie d'habitat pavillonnaire, caractérisé par une implantation en retrait de la rue avec jardin et clôture.
- La pratique de nouvelles techniques constructives, accompagnée d'une grande variété de matériaux (pierre meulière, brique naturelle, enduit en parties, bois).
- Des opérations de logements type Habitations à Bon Marché (cité des anciens combattants -1930, cité Gabriel Péri - 1932).
- De nouveaux et grands bâtiments industriels.
- Des équipements publics : le cinéma de la Gaité-Palace(1932), les groupes scolaires Lamartine (1922), Pierre et Marie Curie (1931), la nouvelle gare (1933).



Group scolaire Lamartine 1922



Group scolaire Pierre et Marie Curie 1931



Gare RER 1933



Batiment industriel 1936



Immeubles collectif





Carte IGN 1950

### > LES TRENTE GLORIEUSES

L'après-guerre impulse une amplification de l'extension de la ville vers l'ouest, sur les terrains maraîchers, et la résorption de l'habitat insalubre. La ville opère plusieurs opérations de démolition-reconstruction. D'implantations éparses et renforçant les discontinuités d'échelles dans la ville, de gigantesques projets de logements collectifs sociaux, des usines et de nouveaux équipements, sont ainsi édifiés et ponctuent le territoire de volumétries distinctes et hétérogènes qui impactent fortement le paysage urbain.

Inscrits dans un mouvement hygiéniste porté par un courant national, les architectes œuvrent pour de nouveaux logements sains pour les ouvriers, accompagnés d'écoles, d'équipements de proximité et de grands espaces verts aménagés. De nouveaux procédés de construction industrialisée et rationalisée sont alors mis en œuvre : La Frileuse (1951-1972), le Chaperon Vert (1959), cité de la Reine Blanche (1955-1960), cité Verte (1955).

Les nouvelles infrastructures de transports lourdes (boulevard périphérique parisien, bretelles de l'autoroute A6) morcellent et enclavent totalement la ville, créant des coupures fortes à l'intérieur de la ville elle-même et avec le sud de Paris.



Place Cachin, Cité du Chaperon Vert, à la livraison



jour de marché place Cachin



Cité Gabriel Péri



Cité La Frileuse



Cité verte



Carte IGN

#### > APRES LES ANNEES 70

Une nouvelle urbanité, produite par les zones d'aménagement concerté, s'affirme avec la construction de grands ensembles de logements collectifs accompagnés d'activités, de bureaux et de commerces. Un nouveau langage architectural voit le jour : ZAC Charles Calmus, ZAC du centre ville (architecte Renée Gailhoustet), ZAC de la Porte de Gentilly.

Les nouvelles implantations tertiaires et les grandes entreprises des domaines pharmaceutique et biotechnologique s'annoncent comme un écho favorable au renouveau économique de la ville, non sans lien avec le passé industriel. Ce renouveau est également attesté par des constructions contemporaines de qualité. Il profite également d'une implantation stratégique au sein de la Vallée Scientifique de la Bièvre (VSB), aux portes de Paris.

Dans ce contexte riche de potentiels, il est fort de constater que la Ville est animée d'une dynamique de renouvellement urbain marquée, dont un des enjeux est de retrouver de la continuité là où elle a été rompue brutalement. Cette dernière se traduit notamment par des opérations de constructions diversifiées, de restructurations de logements, de requalification urbaine et paysagère et d'espaces publics.

NOTA. documents graphiques consultés :  
Cadastré napoléonien 1811, fond de plan, AD94, cote 3P1038  
Cadastré napoléonien 1845, fond de plan, AD94, cote 3P 1056-59  
Cadastré de Gentilly 1936, fond de plan EDEPOT, 3D 2-1a et 2b  
Plan des environs de Paris, 1937, service géographique de l'armée, 1Fi /20  
Plan de Gentilly, 1955, 452W 343  
Plan de Gentilly, 1958, folio, archives municipales  
Plan de Gentilly, POS fond de plan 1975, archives municipales  
Cartes postales anciennes, collection Daniel Gaillard



Les activités le long de la Bièvre



Les petites industries



Construction du tronçon A6 en limite du Chaperon Vert - source SHG



Ecole Lamartine - source Bulletin d'information «vivre à Gentilly»

#### > IDENTITÉ LOCALE ET MÉMOIRE COLLECTIVE

Entre la fin du 19<sup>ème</sup> et le début du 20<sup>ème</sup> siècle, les industries et services utiles à Paris sont rejetés en périphérie. Gentilly fait partie de cette histoire, et attire ainsi une forte population ouvrière. La construction des grands ensembles sociaux conforte cette identité ouvrière, qui perdure et fait encore aujourd'hui partie de «l'ADN» de la Ville.

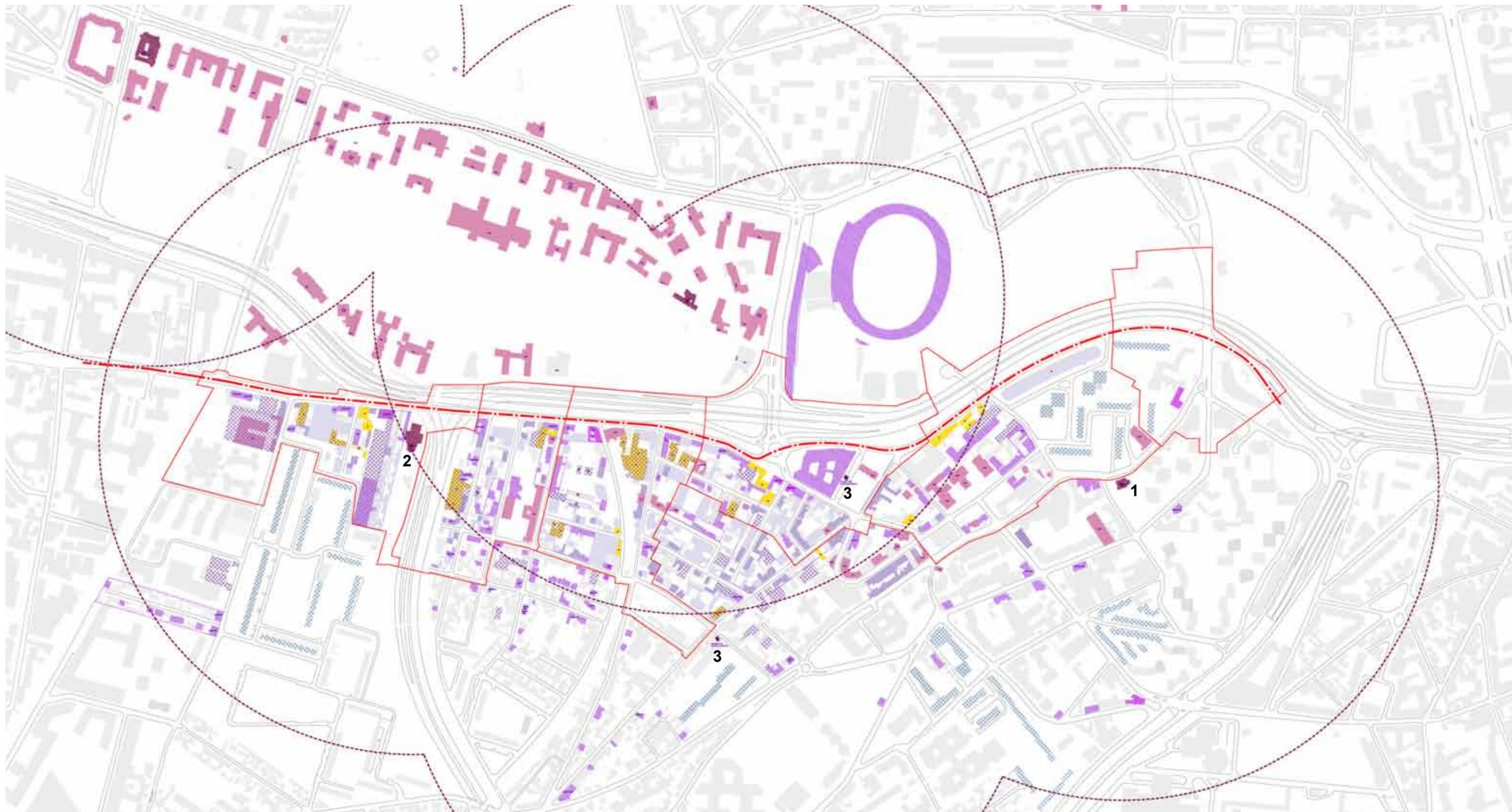
**L'enquête et le travail de terrain ont confirmé cette solide appartenance et l'attachement de la population native de Gentilly à leur ville.**

Les fractures engendrées par la construction des grandes infrastructures routières ont contribué à fragmenter le territoire, renforçant une sectorisation des quartiers. Toutefois, il est fort de constater une qualité de vie appréciée et soulignée par les habitants, fondée pour partie sur l'héritage faubourien.

Le quartier du plateau, et son école (Lamartine), exemplaire en matière de mixité sociale, sont les marqueurs les plus prégnants de cette identité.

#### ENJEUX

- Entretenir une mixité sociale entre les différents secteurs, ciment d'une appartenance et d'une défense collective du patrimoine commun.
- Développer une conscience patrimoniale garante du renforcement du lien social et du maintien des ambiances urbaines liée à l'histoire des quartiers.



Cartographie du patrimoine architectural



### 3.3.2 IDENTIFICATION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL

#### > LES DISPOSITIFS DE PROTECTION ACTUELS

Gentilly possède un large panel d'édifices protégés, reconnus de grande qualité architecturale pour leur valeur historique et esthétique. La liste de l'Inventaire général du patrimoine culturel (y compris quelques édifices disparus ou démolis) y répertorie 51 bâtiments dont quatre monuments classés au titre des Monuments Historiques :

1. L'église Saint Saturnin construite entre 1536 et 1540, remaniée au 16ème siècle, classée en 1929.
2. L'église du Sacré-Cœur, ancienne chapelle de la cité universitaire, édifiée en 1933, classée en 2000 : cette figure imposante par sa façade de 24 m de haut constitue le repère le plus marquant de l'identification de la Ville depuis les infrastructures routières qui la découpent.
3. les regards 19 et 20, vestiges de l'aqueduc Médicis (des eaux de Rungis) datant de la fin du XVIIème siècle, classés en 1988.

#### > LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL

En plus des monuments historiques classés et des immeubles inscrits par le service de l'inventaire, l'attention s'est portée sur une sélection de nouveaux bâtiments de qualité architecturale et représentatifs de l'histoire constructive et des ensembles urbains dont la composition et l'organisation sont encore lisibles, malgré certaines altérations.

La sédimentation urbaine marque le territoire par un urbanisme inachevé et une hétérogénéité des formes, générant des conflits d'échelle. Malgré ces discordances urbaines, le constat de l'observation in situ révèle un patrimoine architectural précieux, qui devrait être entretenu, restauré et conservé.

Ce patrimoine, fait de diversité, a été analysé à partir des documents existants croisés avec un travail de terrain. Ce dernier a permis de caractériser les constructions en fonction de leur usage d'origine, de leur style ou encore de leur époque de construction. C'est un patrimoine bâti souvent lié à la mémoire industrielle, avec des traces urbaines qui persistent malgré une activité pour partie disparue. C'est aussi un patrimoine architectural composé de typologies archétypiques, de dispositions d'origine intéressantes et de qualités architecturales et constructives notables.

#### Cartographie du patrimoine architectural

Sont cartographiés sur ce plan, avec une échelle de valeur, tous les bâtiments de qualité architecturale classés, inscrits et repérés. Parmi ces derniers, des bâtiments de qualité architecturale remarquable ou notable enrichissent l'inventaire des bâtiments historiques et témoignent de la richesse patrimoniale présente.

Parallèlement sont également identifiés les bâtis de qualité moyenne ou moindre, ceux jugés sans qualité ainsi que ceux considérés comme déqualifiants.

Cette carte, hiérarchisant les degrés d'intérêt patrimonial de l'architecture, sera à croiser avec celle des niveaux de mutabilité pour caractériser d'une part les marqueurs stables de l'identité locale, à préserver et à valoriser, et d'autre part les «points noirs» desservant cette dernière et invitant aux transformations.



1. L'église Saint Saturnin



2. L'église du Sacré-Cœur



3. les regards 19 et 20, vestiges de l'aqueduc Médicis



- Monument historique classé
- Grands ensembles post 1950
- Emprise industriel
- Bâti déqualifiant
- Patrimoine bâtiment inscrit
- Bâti sans intérêt patrimonial
- Bâti de qualité moyenne
- Bâti de qualité architecturale
- Bâti de qualité remarquable
- Périmètre de protection des M.H - rayon de 500 m

> LES GRANDES TYPOLOGIES PATRIMONIALES



Jardins sur rue et en fond de parcelle, clôture en alignement, rue de la Paix



Petites maisons en alignements sur rue



Maison en alignement avec accès latéral et jardin à l'arrière

**Maisons pavillonnaires**

C'est à l'origine un habitat populaire, de type individuel, sous forme de petites maisons dites économiques, dotées d'un jardinet à l'avant ou l'arrière selon l'implantation du bâti en recul ou à l'alignement sur rue. Issues d'un parcellaire régulier, elles sont mitoyennes et constituent une grande partie du quartier du plateau. Construites en briques et/ou meulière, quelquefois simplement enduites, les maisons pavillonnaires, fruits des lotissements du début 20ème siècle, offrent une variété de maisons individuelles à un ou deux étages, dans une composition urbaine à préserver.

Les multiples transformations dues aux agrandissements et aux occupations du jardin peuvent faire perdre la lecture des façades et du rythme dans la composition urbaine de ces quartiers.

Plusieurs modèles de clôtures sont présents. Elles peuvent être constituées de murs continus en maçonnerie enduits, en ciment moulé ou en grilles en fer forgé. Les jardins privatifs sont toutefois menacés par des extensions inappropriées. Dans les quartiers pavillonnaires mixtes où se jouxtent maisons, avec ou sans jardins, et immeubles hauts, les clôtures traditionnelles assurent la continuité urbaine, dès lors que le bâti est discontinu. Ils reflètent et permettent une lecture uniforme du parcellaire et de l'alignement.



Maison du centre rue Charles Frérot



Maison d'angle avenues PVC et Lenine



Maison à deux étages avec porche d'entrée, 7 rue Dedouvre



Maisons en série rue du président Wilson.

**Maisons faubouriennes**

Des constructions faubouriennes du premier noyau urbain, il ne reste que très peu de témoignages. Ainsi peu de maisons persistent dans des séquences urbaines continues, et ce malgré la période de démolition-reconstruction du centre ancien autour de l'église et le long des axes historiques (notamment la rue de Montrouge).



Maison de maître 9 rue des Champs-Élysées



Ancienne villa avec parc (actuel parc Picasso)



Maison de maître, angle Rolland et Blanqui



Ancienne maison de maître 18 avenue Jean Jaurès.

**Maisons de maître et villas**

C'est un habitat bourgeois, constitué de maisons de maîtres et demeures des industriels. Elles sont peu nombreuses et sont éparpillées dans le tissu urbain.

Ce sont des constructions très soignées et imposantes. Elles adoptent des caractéristiques de maisons de maître et appartenaient aux industriels et notables de la ville. Chainages d'angles et bandeaux de pierre, parements de briques avec jeu de polychromie, encadrements de baies, modénatures en plâtre, soubassements en moellons de calcaire appareillés. Certaines prennent modèle sur les maisons de villégiature. Les toits sont généralement en pente couverts de tuiles



Eléments de décor



Immeuble remarquable avec des détails décoratifs raffinés



Immeuble remarquable avec des détails décoratifs raffinés



Façade briques, travées encadrées de grands arcs en relief, soubassement et couronnement très marqués

### Immeubles de logements du début du 20ème siècle

Les immeubles de cette époque sont de facture variable, leur présence est remarquable dans le paysage urbain, par la variété d'expression. Ceux de la première période de croissance de la ville sont en briques rouges ou en moellons. Le socle est généralement en pierre et les étages en briques. La prédominance de la brique en façade en fait un repère remarquable dans le paysage urbain avec un jeu savant de briques et pierres calcaires, et des décors en briques vernissées et polychromiques sur la façade. Une composition de briques en quinconce ou en lignes horizontales embellit la façade soulignée par le rythme des travées et des ouvertures. Souvent, les linteaux, piédroits et appuis de baies, et angles appareillés au mortier de chaux, structurent la trame de la façade. Le couronnement est révélé par un travail fin de composition de la brique précédant les sous-toits en bois qui supportent le toit en pente couvert de tuiles.

D'autres immeubles sont caractérisés par une architecture plus raffinée, avec un vocabulaire décoratif plus riche pour certains, signifiant le changement de style par leur appartenance au mouvement moderne. Ils marquent une évolution marquante dans la production architectural



Cité des Anciens Combattants, HBM 1930



Cité Verte, 1955



Cité du Chaperon Vert 1957



Cité de la Reine Blanche, 1958

### Les ensembles résidentiels type HBM et grands ensembles.

Elevés en blocs homogènes, ces ensembles de logements collectifs bénéficient de l'aménagement d'espaces extérieurs communs de qualité, souvent plantés : jardins paysagers clôturés, square, parkings, garages.

Selon la période de construction, les ensembles HBM sont représentatifs du courant stylistique de l'époque. Ils proposent une plus grande densité d'habitation et sont par conséquent de plus en plus haut et longs avec des rez-de-chaussée percés de plusieurs entrées. Les toits sont en pentes faibles, ou en terrasse.

Les grands ensembles marquent une nouvelle période constructive avec de l'apparition de procédés de construction industrialisée et rationalisée : poteaux-poutres, panneaux préfabriqués et parement en briques. La figure récurrente de l'ossature en béton remplie de surface de briques constitue un élément identitaire du patrimoine social local, reprenant ce principe de façade au Chaperon Vert, à la Frileuse ou encore à la Reine Blanche, sur des gabarits de hauteur variables (R+4 au R+13).



Mairie 1845



Groupe scolaire Lamartine 1922



Bâtiment industriel 1930-1934



Usine, début 20e

### Les équipements publics et bâtiments industriels

Les bâtiments publics et industriels imposants font indéniablement partie du patrimoine architectural et ont une part importante dans l'image qu'ils véhiculent par leur histoire socio-culturelle et leur style architectural. Ils imposent clairement leur appartenance au courant de leur époque constructive.

Les grands bâtiments industriels de la fin du 19e et début du 20e siècle sont construits, sur le modèle des usines, sont en briques avec des toits en sheds. Ceux construits dans les années trente forment clairement les nouvelles techniques constructives, des formes modernistes et des détails en ferronnerie soignés aux lignes géométriques.



Le clocher de l'église du Sacré-coeur, repère de la Ville (vu depuis la CiuP)



la Gare RER, style Art déco : jallon central sur l'av. PVC



Immeuble d'angle remarquable en entrée de ville, Porte de Gentilly



Immeuble d'angle structurant au centre de l'avenue PVC



Petit immeuble de rapport à deux étages et maison individuelle



Immeuble d'angle structurant en entrée de ville, Porte de Gentilly



Perception frontale de l'avenue PVC depuis la Porte de Gentilly

### > L'AVENUE PAUL VAILLANT COUTURIER

La question patrimoniale est particulièrement importante sur l'avenue PVC, en devenir. Les éléments patrimoniaux sont à la fois nombreux et disparates, parfois isolés dans un environnement hétérogène. Ils ponctuent la longue façade parisienne d'une présence d'autant plus marquante que de plus en plus rare en front extérieur du BP. Ces sont des marqueurs urbains dans la linéarité de l'avenue, en particulier dans les situations d'angle.

Le potentiel patrimonial de cette avenue est caractérisé par la présence des bâtiments remarquables comme l'église du Sacré-Cœur, très imposante par sa taille et sa hauteur. Elle est hors échelle dans le contexte de l'avenue, et repérable des lointains périphériques et des voies rapides, ce qui la rend indissociable à l'identité visuelle de Gentilly.

La gare du RER (1933) et l'immeuble industriel (1934) au n°119 de l'avenue, deux bâtiments représentatifs du mouvement moderne de l'entre-deux guerres, sont d'une grande qualité esthétique et repérables dans les séquences urbaines de l'avenue. Lignes pures et sobriété dans la mise en œuvre des façades en briques et en pierre avec de grandes baies, généreusement vitrées ornées de ferronneries à dessins géométriques.

La présence d'immeubles de caractère hauts, construits dans la première moitié du 20ème siècle, à l'alignement, confère à l'avenue un caractère singulier à forte dimension patrimoniale. Les immeubles à angle tronqué structurent les intersections transversales, comme autant de jalons dans la perception visuelle offerte au piéton comme à l'automobiliste.

Les entrées d'immeubles, souvent ouvragés, sont encore pour la plupart dans leurs dispositions d'origines. Les façades restées authentiques, n'ont pas subi de modifications majeures, autres que les applications inadéquates de nouvelles devantures commerciales en rez-de-chaussée. Les immeubles plus bas de deux à trois étages et les maisons de ville, scandent la façade urbaine et participent à l'alignement sur la rue.

L'état de conservation des immeubles est assez bon mais quelques uns mériteraient une attention particulière en terme d'entretien. Les immeubles de grande qualité architecturale doivent être restaurés dans le respect de leurs dispositions d'origine ; volume, dispositions d'origine, composition des façades, matériaux, décors. Toutefois, le constat sur le terrain a confirmé la présence de vides urbains et la persistance d'ateliers et de bâtiments en assez mauvais état, comme les petites maisons à l'est entre les numéros 27 et 13.

Les nombreux fractionnements, témoins de la sédimentation urbaine, viennent rompre cette composition, et indiquent de nombreuses opportunités de mutation, pour une nouvelle densité et une quête de remise en cohérence, entre ancien, à mettre en valeur et création contemporaine.

La perception depuis la Porte de Gentilly est entachée de nombreuses composantes urbaines déqualifiantes, ne répondant pas à l'enjeu de lisibilité et de vitrine que porte cette entrée de Ville majeure pour Gentilly : sur la droite, une entrée chaotique et déstructurée, peu valorisante, polluée visuellement ; à gauche, des immeubles d'angle remarquables dans une façade urbaine fragmentée par un conflit d'échelle ; et plus généralement, un vocabulaire d'espace public routier accompagne la séquence, peu amène pour les piétons, peu urbaine. La présence imposante du bâtiment Ipsos et les quelques immeubles de rapport remarquables constituent les seuls repères pour ancrer une identité forte propre à marquer l'entrée dans la Ville.

Ce constat invite à repenser la composition et la valorisation de la façade dite « parisienne » avec des interventions de qualité dans les évolutions du tissu urbain par une nouvelle densification et des extensions verticales. Elle suggère des possibles d'intégration de projets contemporains dans le cadre de la vision prospective.

> LES TRANSFORMATIONS SUCCESSIVES DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL

Les atteintes constatées sur le patrimoine architectural sont révélatrices des mutations sociales et économiques, ainsi que des nouveaux besoins des habitants.

Ces transformations successives, détruisant l'image et la lecture esthétique du bâti ou de la parcelle, ont pris forme dans le temps et sont repérables sur le site par :

1. Des ruptures urbaines, des fractionnements.  
Conflits d'échelles, ruptures et vides urbains, fronts bâtis interrompus et discontinuités des formes urbaines.
2. Des densifications en cœur d'îlot.  
Nouvelles constructions à usages industriel ou commercial, souvent précaires ; foisonnement d'appentis et extensions en accroche sur l'ancien, mais sans cohérence avec ce dernier ; architectures sans architecte, anarchiques, archaïques, manifestement sans conception.
3. Des extensions et comblements.  
Garages individuels, vérandas vitrées, adjonctions en maçonnerie, enduits divers et inappropriés, sont les ajouts maladroits fréquemment visibles sur les maisons individuelles ; ils sont architecturalement inadaptés à l'existant (ou préexistant) et à sa valeur patrimoniale ; architectures banales et standardisées, sans lien avec l'identité locale, qui mettent en péril la cohérence urbaine et ses qualités patrimoniales.

Dans le tissu persiste encore l'expression régulière du rythme des travées des immeubles de rapport à l'alignement et des découpages parcellaires des petites maisons. Cette cohérence urbaine constitue un vecteur d'identité et d'attractivité important qu'il convient de préserver et de valoriser, sans pour autant le muséifier. Sera ainsi posée, dans la poursuite de la réflexion, la question des conditions favorables d'une transformation respectueuse du cadre (matériaux, maintien des dispositions archétypiques, volume, composition des façades, décors, etc.).

ENJEUX

- Repérer les potentiels de densifications urbaines
- Anticiper les transformations sans forcément interdire
- Favoriser la végétalisation des cœurs d'îlots
- Accompagner les habitants et commerçants dans leurs projets de rénovation et d'extension
- Respecter la charte des enseignes et devantures commerciales réalisée par le Conseil d'Urbanisme et de l'environnement en 2015 pour la ville de Gentilly.



Conflit d'échelle marqué, rue Wilson



Discontinuité urbaine avenue PVC



Densification anarchique des cœurs d'îlots



Interventions déqualifiantes - Garage



Extensions



Pollution mobilière urbaine



Devanture déqualifiante



Pollution visuelle d'enseignes commerciales inadaptées



Bâti déqualifiant

### 3.3.3 PATRIMOINE URBAIN ET PAYSAGER

Le patrimoine paysager concerne aussi bien le traitement des espaces publics, les rues, les places, que les parcs, les aménagements plantés, les alignements d'arbres, les espaces verts des grands ensembles, les jardins privés des maisons individuelles ou encore les franges végétales accompagnant les infrastructures. Il recoupe également les vues lointaines sur le grand paysage, les axes et tracés de composition qui lient la construction de la Ville à sa géographie.

#### > MORPHOLOGIE URBAINE

La ville s'est implantée dans une topographie qui a ordonné sa croissance, en fond de vallée, sur ses versants et ses plateaux. L'urbanisation s'est d'abord développée le long des voies à partir de l'ancien bourg. De manière générale, avec quelques exceptions, les parcelles sont disposées perpendiculairement aux courbes de niveaux sur les grandes voies et parallèlement à celles-ci sur les rues transversales. Elles présentent une morphologie en lanières et sont de forme plutôt régulière. Les fronts se caractérisent par un bâti dense, implanté à l'alignement et en mitoyenneté. Le parcellaire est ordonné et organisé pour être densifié. Néanmoins, l'urbanisation ne s'est pas développée de manière continue et homogène, comme en témoignent les disparités d'échelles.

L'urbanisme inachevé des années '30' et la densification des rues secondaires, postérieurement aux voies principales par la construction de maisons individuelles, produiront une morphologie urbaine morcelée avec des fronts bâtis discontinus et fragmentés. Les grandes parcelles sont réservées pour les grands équipements, les groupes scolaires, les industries. La trame urbaine de la zone pavillonnaire est déterminée par les lotissements réguliers de maisons individuelles résultant d'un plan en damier homogène, dans le quartier du plateau à l'ouest de la ville. Le mode d'implantation du bâti dans la parcelle se présente en retrait sur rue et par rapport aux limites séparatives ou à l'alignement sur rue et en mitoyenneté.

Le bâti, composé de maisons de maîtres ou de villas, remarquables, de maisons pavillonnaires, jouit d'un jardin à l'avant ou en fond de parcelle. Les jardins privés donnant sur la rue sont fermés par des murs de clôture, avec portail, qui participent fortement à la lecture de l'alignement. Dans cette organisation en damier, les alignements d'arbres plantés le long des rues accompagnent la trame et offrent des ambiances singulières.

#### ENJEUX

- Conserver les proportions des fronts bâtis de la trame urbaine dans des projets de réhabilitations.
- Respecter les typologies de rapport au domaine public : alignement ou recul avec jardin.
- Assurer une remise en cohérence dans le cadre des projets, notamment sur des questions de gabarits, de hauteur et de silhouette urbaine.



Front de rue avec rupture d'échelle



Urbanisme inachevé des années '30



Front bâti implanté à l'alignement, quartier du plateau



Bâti homogène



Patrimoine vert : les parcs, les rives des infrastructures, les squares et jardins des grand ensemble, les jardins privés des secteurs pavillonnaires.

### > PATRIMOINE VÉGÉTAL

Les grandes entités vertes sont représentées par le parc public Pablo Picasso de la villa Blanche, qui est l'unique grand parc de la ville avec ses arbres remarquables à hautes tiges, les infrastructures sportives (stades Léo André et Maurice Baquet) et les rives des infrastructures (berges de l'autoroute et talus du BP). De petits espaces verts ponctuent également la Ville, apportant des espaces de respiration précieux mais hélas souvent isolés.

On notera le patrimoine arboré des grands ensembles de logements collectifs, qui offrent une grande richesse à des espaces qui, sans avoir un statut d'espace public, n'en demeurent pas moins traversants et largement ouverts. A titre d'exemple, au Chaperon Vert, l'enfilade des squares verts en cœur d'îlot constitue un patrimoine d'une grande richesse sur le plan de la composition urbaine et des usages qu'ils accueillent.

Le tracé de la Bièvre, avec son inscription en creux de l'urbanisation, réserve également quelques espaces verts, et signifie sa présence par des aménagements et des plantations spécifiques : mobilier Bièvre et Ginkgo comme motifs identifiants, quelques essences ornementales à floraison spectaculaire (Magnolia).

De manière générale, le maillage d'espaces publics est très largement imperméabilisé, dévolu majoritairement à la voiture, et peu plantés. Quelques beaux alignements plantés viennent cependant marquer le paysage urbain, avec des typologies de palissés verticaux remarquables, majoritairement composés de Tilleuls et de Platanes. Les alignements plantés souffrent cependant d'un manque de continuité et réclament d'être complétés. Les places sont peu plantées et demeurent majoritairement des lieux minéraux, de passage ou de stationnement des véhicules. On notera parfois de grands sujets remarquables qui ponctuent les espaces publics structurant et les polarités.

Enfin, les ensembles des petits jardins privés, lorsqu'ils sont continus, apportent une présence végétale notable, riche de diversité et d'originalité (variété des essences, des types de jardin, des haies, etc.).

La trame verte est globalement fragmentée, subissant les étapes successives d'aménagement, la densification, et une approche fonctionnaliste au service de la voiture. De même les grandes coupures opérées par les infrastructures lourdes isolent et morcellent les poches de verdure. Il conviendra de s'interroger sur la manière de «mettre en réseau» ce patrimoine vert existant, de créer ou de restaurer des continuités, à la fois dans un souci de mise en valeur du patrimoine existant que dans la perspective d'un maillage vert support d'agrément de biodiversité.

### ENJEUX

- Rétablir les plantations d'alignements d'origine.
- Préserver et mettre en valeur les espaces verts, les aménagements plantés, et les mettre en réseau, suivant les préceptes de Jean Claude Nicolas Forestier et son principe de «système de parcs en bande» ; penser ces continuités dans une échelle extra-communale.
- Assurer des continuités végétales en s'appuyant sur les espaces verts privés ; préserver et promouvoir les jardins privés, intégrer l'ensemble des espaces verts privés, individuels ou collectifs, dans le maillage vert de la Ville.
- Reconquête et exigence paysagère dans tous les projets de la ville.
- Réaménager les espaces végétalisés des entrées de la ville en limite de Paris.
- Entretenir, valoriser et dynamiser le patrimoine paysager (susciter des usages).

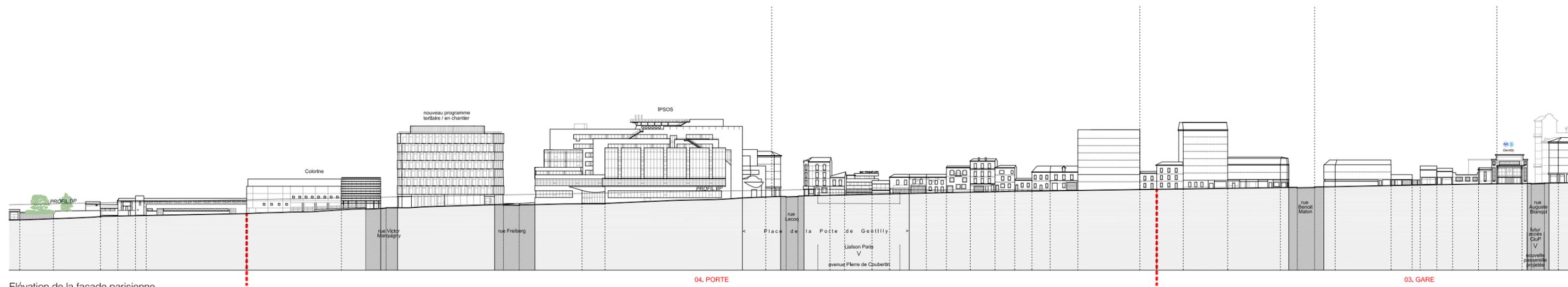


Alignements plantés - secteur Plateau



Rue des Postes - Alignement d'arbres disparu





Elévation de la façade parisienne



Percée visuelle de la rue vers la CiuP



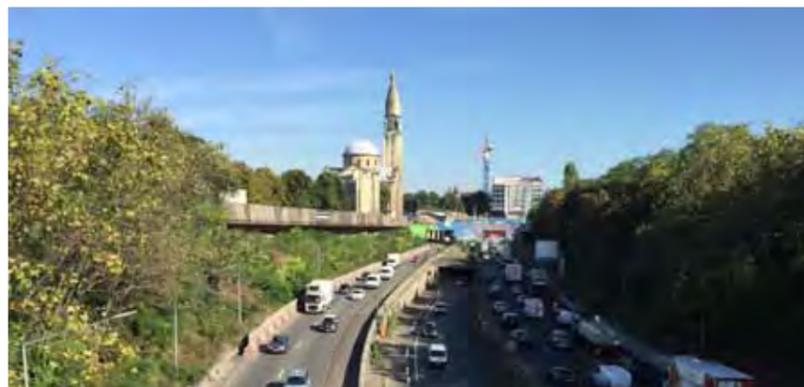
Lisibilité de l'alignement, secteur plateau



Percée visuelle entre stade Charlety cimetière



Percée visuelle sur les lointains depuis la rue du Souvenir



Vue depuis la passerelle A6, vers le Nord (Paris)...



vers le Sud (IGR, vallée de la Bièvre)



Vue depuis la promenade aqueducs

## > PATRIMOINE VISUEL

Cf. chapitre 3.2.1/ LE SOCLE NATUREL / L'IDENTITÉ DE LA BIÈVRE : LA PENTE, LA VALLÉE, ET LES VUES

Le patrimoine visuel est très riche compte tenu de la topographie de la situation en co-teau sur la vallée. Ainsi, au sud-est de la ville, une alternance de vues larges et lointaines, ou encore des covisibilités restreintes et ponctuelles, offre des perspectives sur le Grand Paysage, valorisant la lecture du territoire.

Les grandes fractures ou axes, comme le 'canyon' de l'A6 et sa traversée par la passerelle au droit du Chaperon Vert, offrent également, par le recul, des vues spectaculaires qu'il convient de maintenir :

- vues vers Paris et vers le Sud, en fond de vallée depuis la passerelle A6.
- vues depuis la promenade des aqueducs.

La façade parisienne, de par le recul offert par le boulevard périphérique et la typologie reconnaissable de la séquence gentillienne, participe au patrimoine visuel. Elle est visible par des percées depuis Paris, ou de manière continue, quoique tronquée, par les automobilistes circulant sur le boulevard périphérique. Cette façade, véritable vitrine de la Ville, doit être envisagée dans sa globalité comme une composante déterminante de l'identité de la Ville.

Dans le secteur pavillonnaire, la trame urbaine héritée d'une voirie en damier offre des ambiances particulières, créées par les alignements d'arbres plantés le long des rues. Les clôtures protégeant les jardins privés participent fortement à l'alignement sur la rue et à l'expression d'un tissu à la fois résidentiel et très urbain. Plusieurs modèles sont présents, marquant une diversité architecturale unifiée par une typologie homogène : murs continus en maçonnerie, enduits ou ciment moulé, rehaussés de grilles en fer forgé aux couleurs variées.

## ENJEUX

- Préserver les vues lointaines et les percées visuelles.
- Considérer le patrimoine visuel, et les vues marquantes depuis et vers le territoire d'étude, comme une composante à part entière du patrimoine.



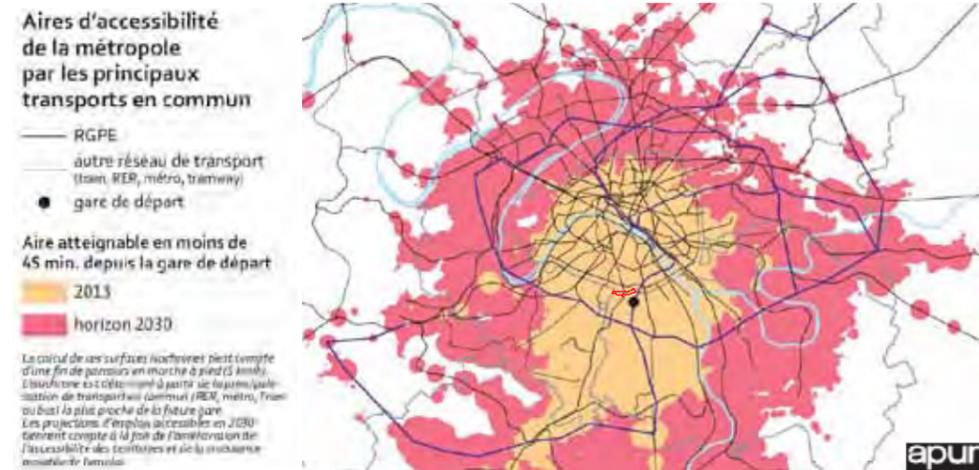
### 3.4/ DÉPLACEMENTS, FLUX

#### > DÉVELOPPEMENT DES TRANSPORTS - MUTATION DES MOBILITÉS

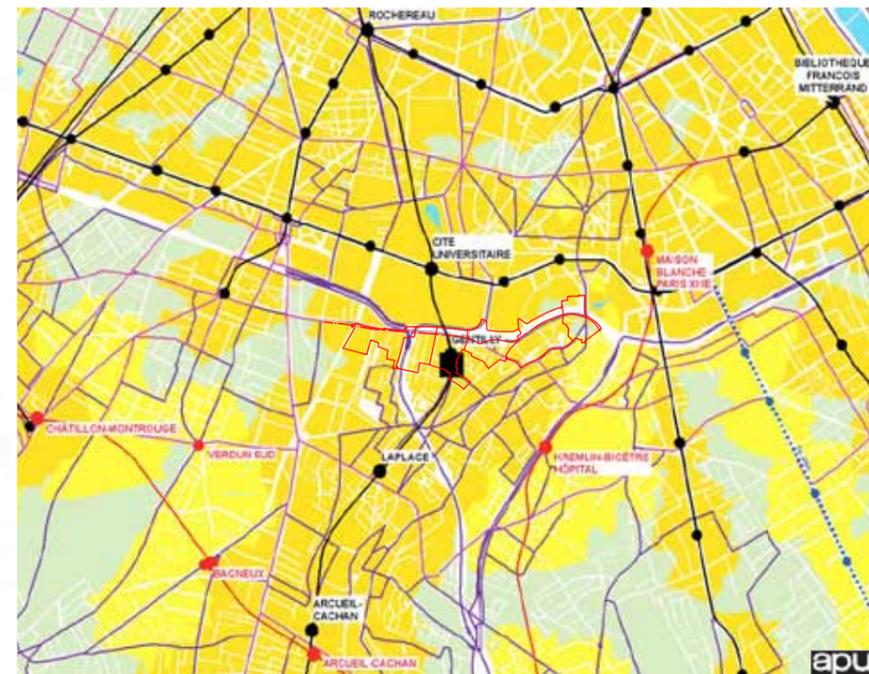
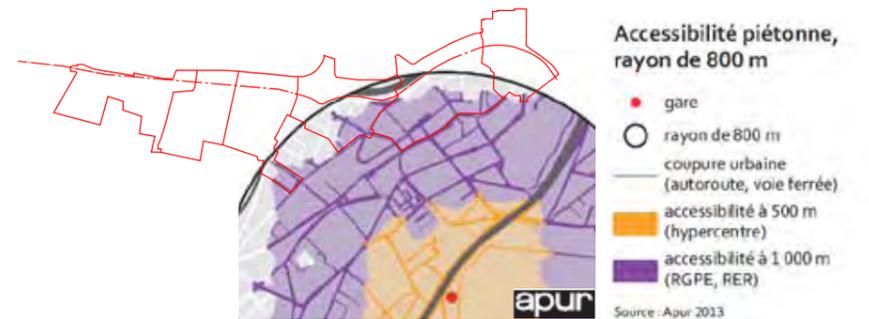
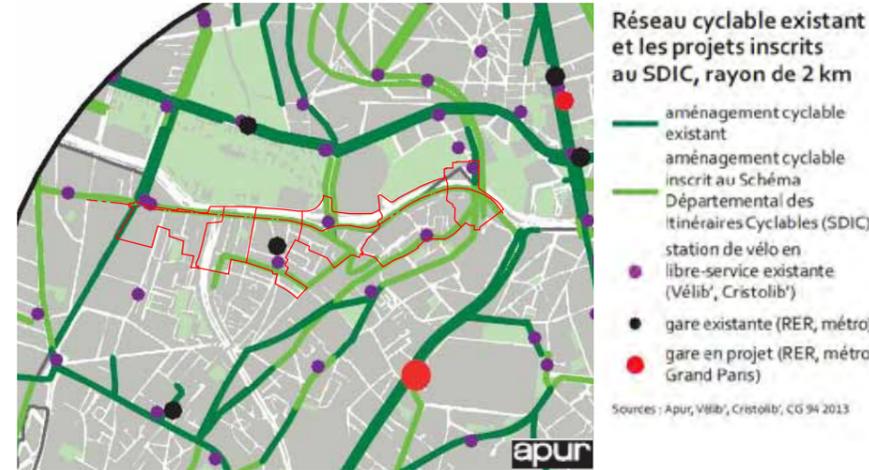
L'axe Paul Vaillant Couturier Val-de-Marne souffre d'un manque flagrant d'urbanité, marqué par l'omniprésence des véhicules. Cette identité de lieu de flux transitoires inter banlieues, absorbant la saturation du boulevard périphérique, génère des nuisances fortes et un degré de dangerosité important ; l'enjeu est donc ici une transformation progressive pour pacifier le rapport à la voiture tout en s'ouvrant à de nouvelles pratiques priorisant les modes actifs (piétons, vélos) ; devenir un véritable lieu de vie, lien urbain agréable et confortable à l'articulation entre Gentilly et Paris, colonne vertébrale Est-Ouest de la mise en réseau des quartiers de la Ville.

La question de la mutation des mobilités envisagée dans un cadre prospectif est complexe : elle soulève la problématique large du devenir des flux automobiles, de l'évolution des pratiques ou encore du développement de l'offre en transports, qu'ils soient publics, en communs, ou encore individualisés, liés au développement de l'offre de services de la sphère numérique (uber, blabla car, etc.).

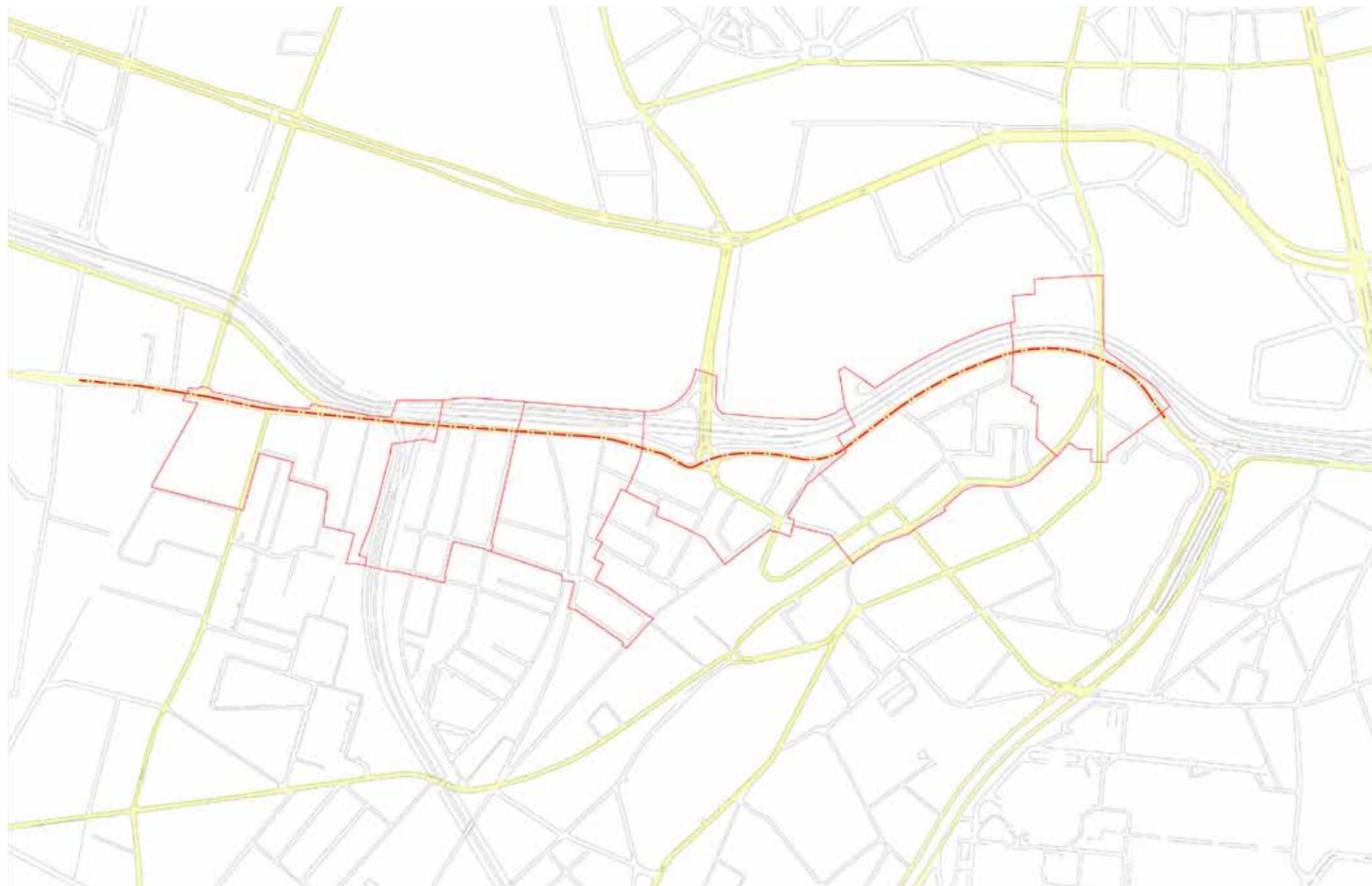
Dans le cadre du présent diagnostic, et pour rester sur des thématiques tangibles, il nous semble important d'interroger l'évolution de l'offre en transports en communs lourds avec l'arrivée de la future gare Kremlin-Bicêtre Hôpital, ligne 14. En effet, cette nouvelle gare va repolariser toute la mobilité à l'Est de la Commune, impactant la fréquentation de la gare RER Gentilly. Les prévisions ne tablent cependant pas sur une baisse de fréquentation de la gare RER, mais plutôt sur une amplification et une diffusion des mobilités. Dans ce contexte, et dans la perspective prospective attendue, les questions des liaisons inter modales, des liens entre pôles de transports, des continuités de parcours en modes doux, apparaît comme centrale.



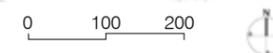
Extraits de la monographie /Quartiers de gare ligne 14 / Kremlin-Bicêtre Hôpital - source APUR SGP



Extraits du document «Un Coeur pour le Plateau», consultation IMG / source APUR



Le maillage viaire



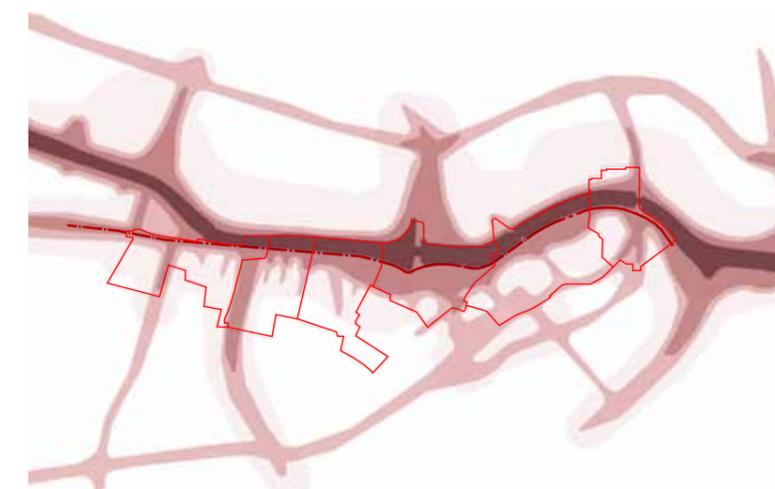
#### > LE MAILLAGE VIAIRE ET LES FLUX AUTOMOBILES

Le maillage viaire est globalement diffus et souffre d'un manque de liaisons primaires Est-Ouest. Parallèlement, ces dernières sont exposées aux effets induits de surcharge du boulevard périphérique, qui invitent à la plus grande prudence. On a pu ainsi constater que, face à la nouvelle attractivité de la Vache Noire et des politiques de gestions de flux routiers, l'axe Jaurès est aujourd'hui totalement saturé. Dans le même sens, on mesure de manière très directe l'impact des fermetures des voies sur berges avec un phénomène de report sur le BP immédiatement perceptible. La congestion croissante de l'infrastructure générant à son tour un impact sur son environnement immédiat, au sein duquel l'axe Paul Vaillant Couturier, exposé en première ligne.

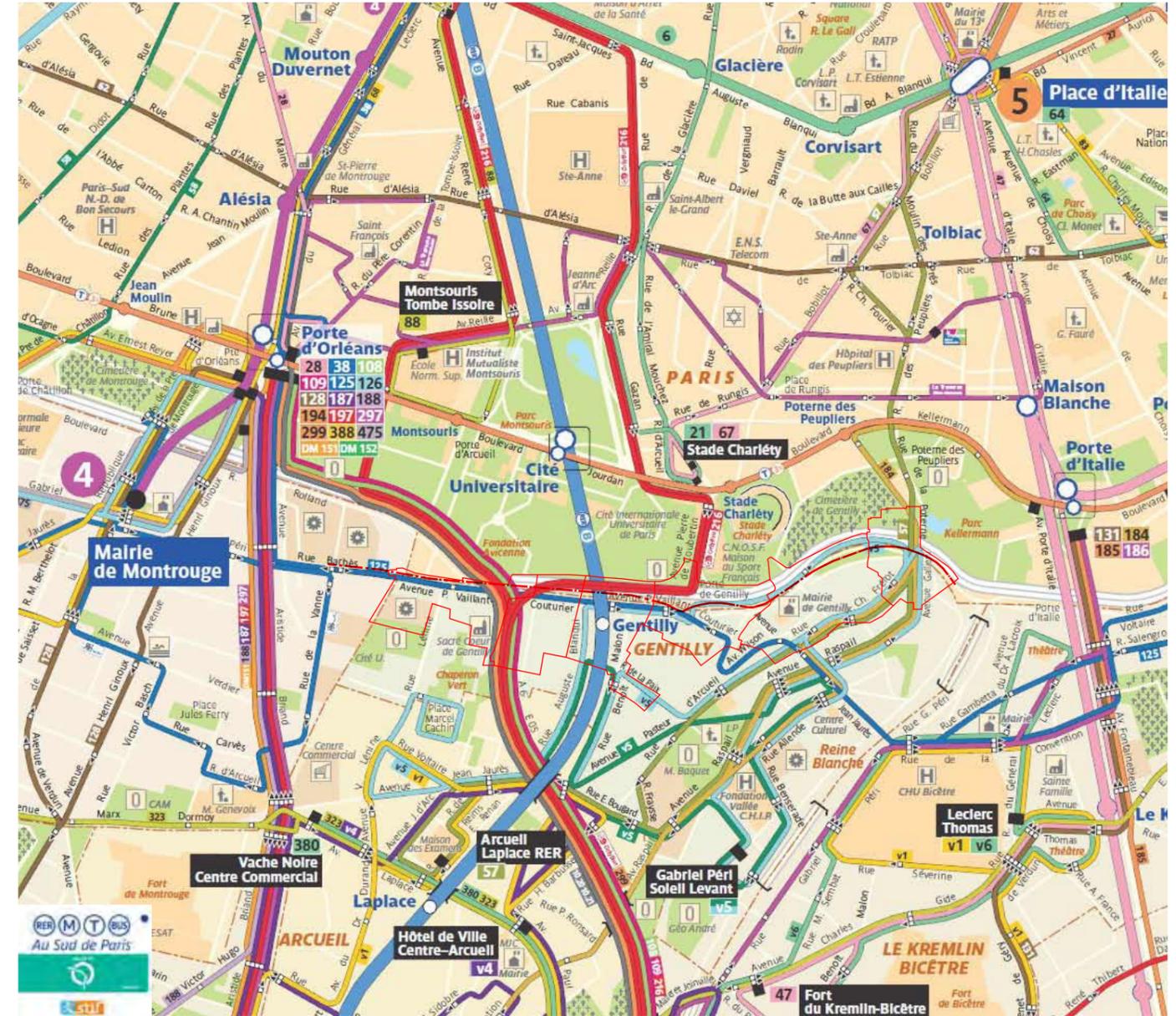
Les dispositions de limitation de la vitesse sur le quartier du Chaperon Vert, mises en œuvre dans le cadre du projet de renouvellement urbain, semblent offrir une première réponse aux moyens de pacifier le rapport à la voiture, et éviter les reports. Cette même question est posée pour l'av. PVC, exposée de manière frontale aux «débordements» du boulevard Périphérique. L'objectif nous semble être davantage une priorisation en faveur des modes doux, avec la qualité des espaces publics comme levier, doublée d'une logique de desserte locale relativement étanche.

Sur la question des transformations envisageables pour l'av. PVC, les différents échanges confirment la possibilité d'être ambitieux, en réaffirmant l'hypothèse de largeur à gagner par suppression de la bretelle axiale du boulevard périphérique. Cette hypothèse sera étudiée dans la continuité des réflexions déjà produites (dont étude TVK). Elle permet d'imaginer de grands trottoirs, de nouvelles plantations, des liaisons douces en site propre (pistes cyclables), ouvrant la perspective d'une nouvelle attractivité et d'une opportunité pour en faire un lieu de vie, d'intensité urbaine, de destination.

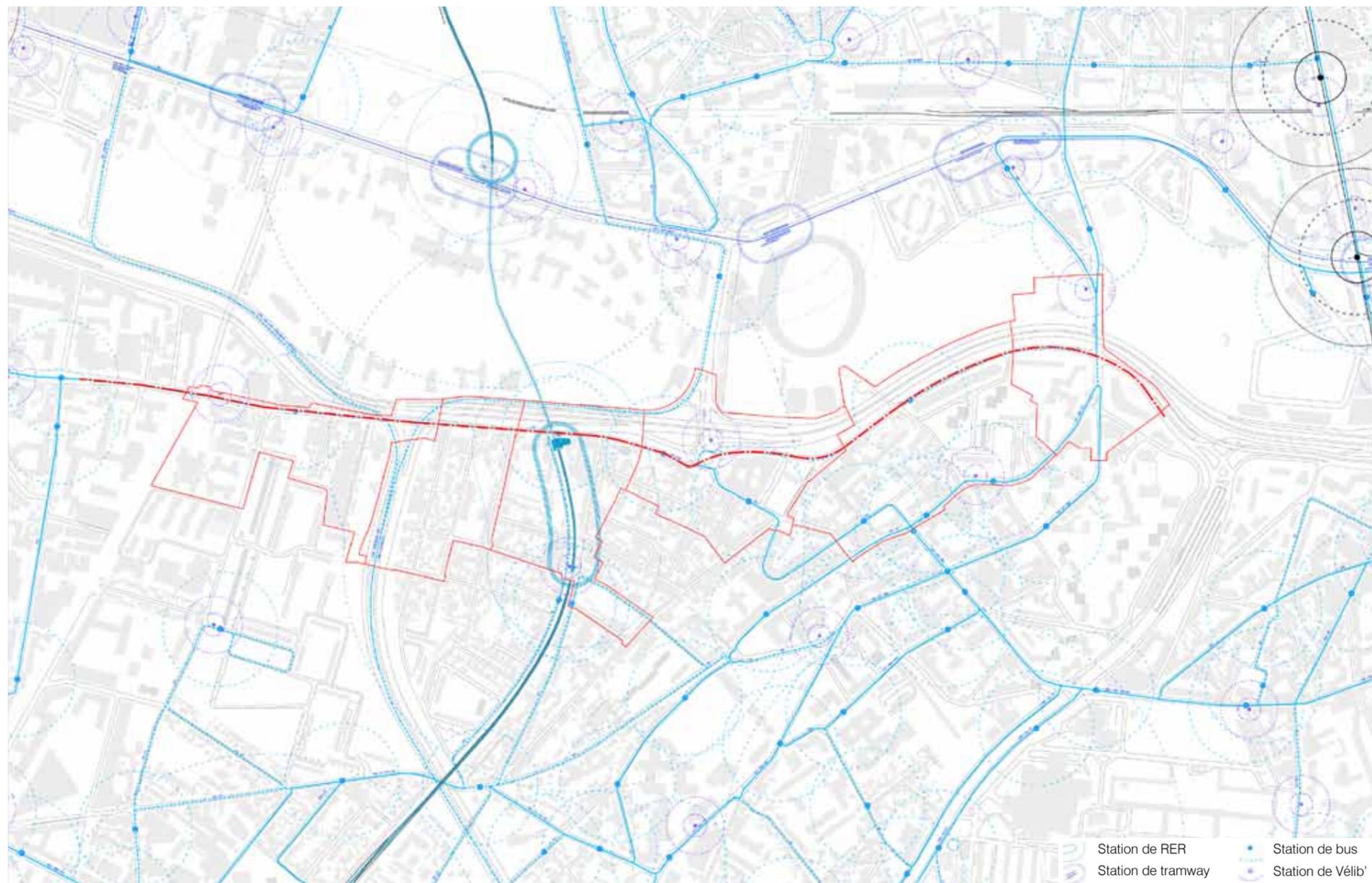
Des aménagements moins lourds peuvent par ailleurs être engagés pour sortir progressivement du vocabulaire routier et tendre vers une identité plus urbaine, favorisant les modes doux. Dans ce cadre, un requalibrage des chaussées semble par exemple déterminant, notamment sur la rue du Val de Marne qui présente des largeurs roulantes largement surdimensionnées, incitant les automobilistes à la vitesse. Dans le même sens, l'expression de la signalétique est à réorganiser dans sa globalité : une signalisation plus urbaine doublée d'une signalétique claire, à étudier conjointement avec celle à destination des modes doux, devra être conçue dans une logique qui s'affranchisse des limites administratives, incitant les trajets et parcours en modes actifs.



**L'aire d'influence du boulevard périphérique  
(contamination, by-pass, nuisances)**



Carte des transports en commun du Sud parisien  
RATP / STIF



Transports en communs

### > LE RÉSEAU DE TRANSPORTS EN COMMUNS

La polarité centrale de transport lourd est la gare RER Gentilly, qui polarise aujourd'hui les déplacements TC sur le territoire. Les flux actuels dénombrent des pics à 11 000 voyageurs / jour, inscrivant la commune sur la grande dorsale Nord-Sud que constitue le RER B. La gare de Gentilly dispose de 2 accès aux caractéristiques très différentes, qui semblent s'adresser à deux catégories de publics :

- l'accès Nord, via le bâtiment gare historique, est directement connecté à l'av.PVC et propose une inter modalité avec les bus 125 et V5. Il déverse un flot de voyageurs, essentiellement des actifs, qui longent l'av. PVC (et notamment vers l'Ouest, en direction de Montrouge). Les flux générés ainsi que l'exiguïté des espaces piétons façonnent l'identité de lieu de transit.
- l'accès Sud, plus confidentiel, se situe en bout de quai Sud. Il s'adresse à un public plus local, plus résident, et permet de desservir les quartiers avoisinants depuis leur cœur, en retrait de la congestion et des nuisances du front parisien. Aux heures de bureaux, cet accès prend cependant un autre visage, en déversant d'important flots d'actifs se rendant, notamment, chez Sanofi (quelques 3000 employés, avec navette dédiée). Ce site est actuellement à l'étude dans le cadre de la réflexion engagée sur l'îlot Pais-Reims, avec diverses hypothèses de couvertures des voies.

En matière de transports lourds, on notera la présence de la ligne de métro 7 à l'Est (stations Maison Blanche, Porte d'Italie, le Kremlin-Bicêtre), ainsi que la relative proximité du tramway des maréchaux, qui longe le territoire d'études 500 mètres plus au Nord et renforce l'enjeu des continuités douces à trouver entre Gentilly et Paris. En complément aux réseaux lourds, un maillage de bus irrigue l'ensemble du territoire, notamment en fond de vallée (lignes 184, 57, V5) et d'Est en Ouest (lignes 125, V5).

Le territoire est ainsi globalement bien desservi par les transports en commun.

Plusieurs questions se posent sur cette thématique dans un cadre prospectif :

- Quel sera l'impact de l'arrivée de la gare GPE KB Hôpital sur les mobilités locales ?
- Comment rénover l'attractivité de la gare RER ? Des enjeux de «gare servicielle» devront dans ce cadre être interrogés.
- Comment la carte des bus va s'adapter à cette offre nouvelle, et se moderniser ? Dans le même champ, comment l'offre de services de type ve'lib, auto'lib, va-t-elle participer aux déplacements sur le territoire ?

L'objectif central pouvant être réaffirmé sera le rôle accru des inter modalités à trouver entre ces pôles de transport lourd, et notamment par des connexions en modes actifs.



Un territoire bien connecté



Extraits du document «Un Coeur pour le Plateau», consultation IMGP, source APUR

### > LES MODES ACTIFS / FLUX PIÉTONS ET CYCLES

Les modes actifs, piétons et cycles, sont très présents sur le territoire, mais souffrent hélas d'un manque de continuité, notamment en Est-Ouest et aux limites communales. Les fractures urbaines liées aux infrastructures, la pente importante sur les coteaux de la Bièvre, le morcellement urbain, le caractère confidentiel de certaines liaisons, ou encore l'absence de signalétique adaptée constituent autant de freins pour offrir un maillage dense et lisible en modes actifs.

On notera, en contre-point, divers projets (promenade aqueducs, promenade des Berges de l'A6 prolongée par la passerelle du Cambodge, axe Est-Ouest, mail Ténine) qui œuvrent pour améliorer la situation, mais le constat actuel révèle de nombreuses faiblesses en matière de déplacements doux, et donc une marge importante d'amélioration.

Parallèlement, et de manière ciblée sur l'axe PVC / Val de Marne, des conflits d'usage avec les automobiles rendent certains modes doux dangereux, et n'invitent pas à la pratique : l'exemple de la dangerosité des déplacements vélos sur l'av.PVC est à ce titre marquant, et attend des solutions visant à pacifier les rapports d'usages, notamment en priorisant les modes doux.

L'enjeu est ici double :

- offrir à l'ensemble des usagers du territoire un cadre de déplacement doux à la fois confortable et agréable, vecteur de qualité du cadre de vie pour l'ensemble des déplacements doux sur le territoire.
- améliorer les inter modalités pour accompagner le renforcement de l'offre en transports en communs.

Les différentes analyses confortent les enjeux de priorisation des liaisons douce, à la fois en Nord-Sud, en relation avec Paris, et en Est-Ouest, entre les quartiers et avec les communes voisines (Montrouge et Kremlin-Bicêtre). Ils posent en outre la question de l'évolution des pratiques motorisées, vers une amplification des modes actifs, pour moins de pollution et de nuisances sonores, moins de congestion, davantage de qualités urbaines, et au final plus de mobilité.

**La vision prospective placera la question des modes actifs et des continuités de déplacements doux sur le territoire comme une priorité.**

Enfin, on notera la contrainte liée à la pente de part et d'autre de la vallée, qui constitue un frein notable aux conditions de déplacement doux en Est-Ouest (cf. carte ci-contre). Cette dernière est d'autant plus sensible qu'elle croise le chemin entre la gare RER et la future gare GPE KB Hôpital.



**Maillage des modes doux et inter modalités**

### 3.5/ CONTINUITÉS ET RUPTURES

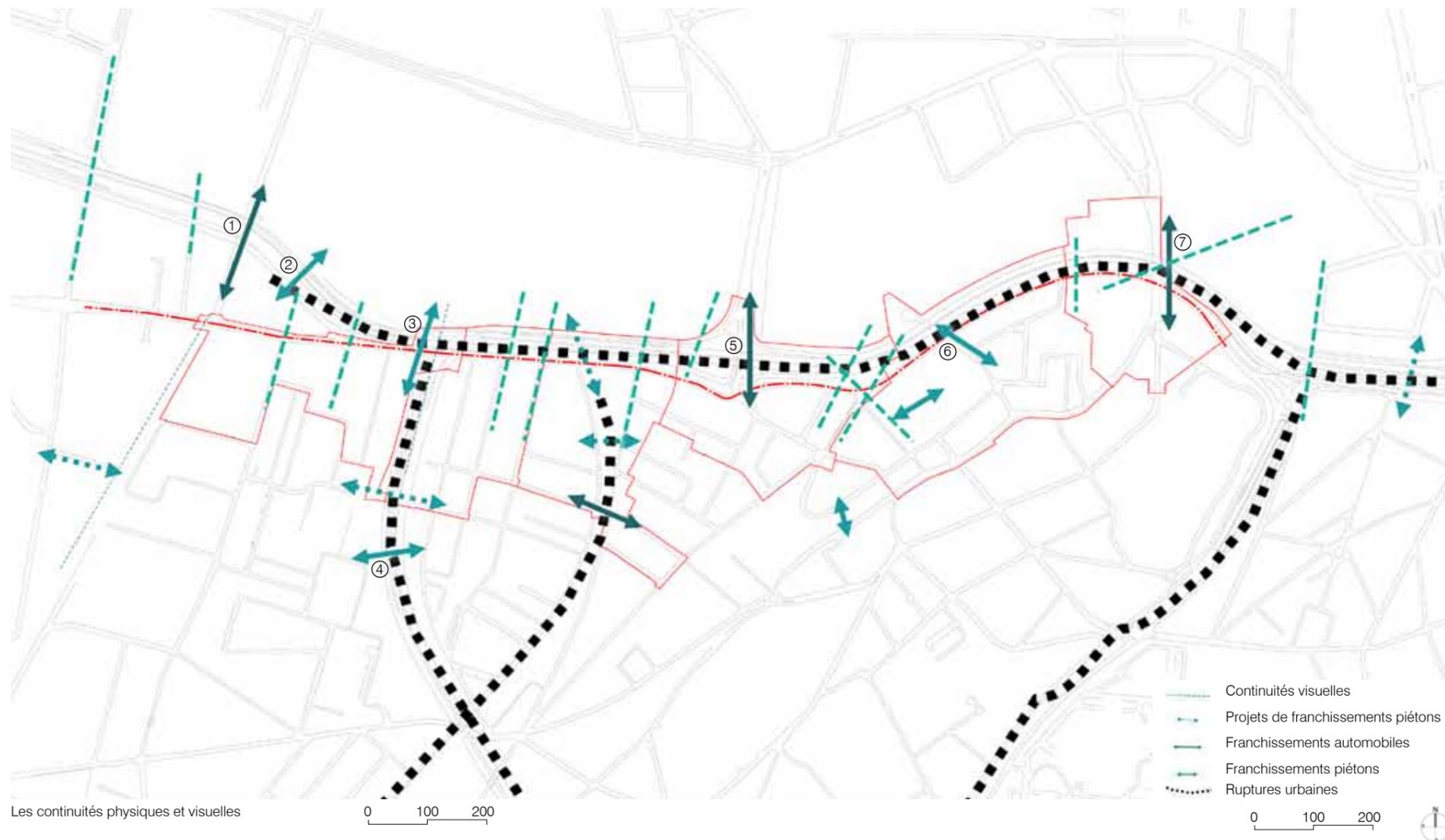
#### > LES RUPTURES URBAINES ET LEUR FRANCHISSEMENT

Les ruptures urbaines sont le fruit des infrastructures lourdes : boulevard périphérique, autoroute A6 et tracé RER. Elles ont parfois interrompu des continuités physiques et visuelles préexistantes (cf. photo aérienne 1948) et ont systématiquement contribué à morceler le territoire. Dès lors, l'analyse de leur franchissement, tant physique que visuel, constitue une donnée déterminante pour tenter d'en gommer les effets.

Les ouvrages de franchissement, par le dessus, en pont ou passerelle, par le dessous, en tunnel, devront faire l'objet de la plus grande attention, comme vecteur de lien avec Paris et entre les quartiers. Cette attention est d'ores-et déjà opérationnelle, comme en témoignent les travaux de requalification actuellement en cours sur la passerelle du Cambodge. Les efforts engagés devront être poursuivis de manière acharnée, pour améliorer, embellir, rendre plus confortables et plus adaptés aux usages, l'ensemble des ouvrages de franchissement. De même seront étudiées avec le plus grand soin toutes les hypothèses de nouveau franchissement (parmi lesquelles on citera la passerelle prévue dans le cadre de la ZAC Bourget, côté Kremlin-Bicêtre, en encore celle envisagée dans l'axe des voies du RER, entre la CiuP et Gentilly).

Parallèlement aux ouvrages de liaison physique, les continuités visuelles présentes de part et d'autre des infrastructures devront être maintenues, comme témoins d'une urbanisation préexistante et vecteur de cohérence urbaine.

L'ensemble de ces ruptures, continuités visuelles et physiques (existantes et en projet) sont synthétisées dans la carte ci-contre.



Un territoire insulaire



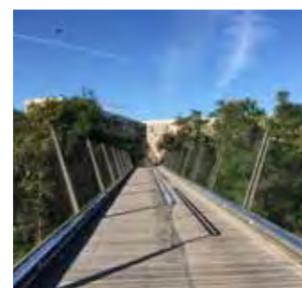
1. av.David Weil (Porte d'Arcueil)



2. Passerelle des Arts et Métiers



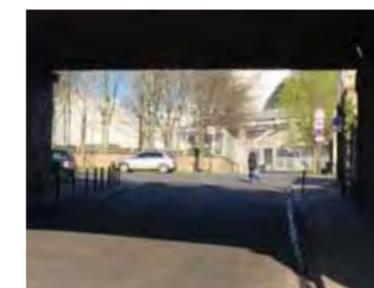
3. Passerelle du Cambodge



4. Passerelle A6 Chaperon Vert



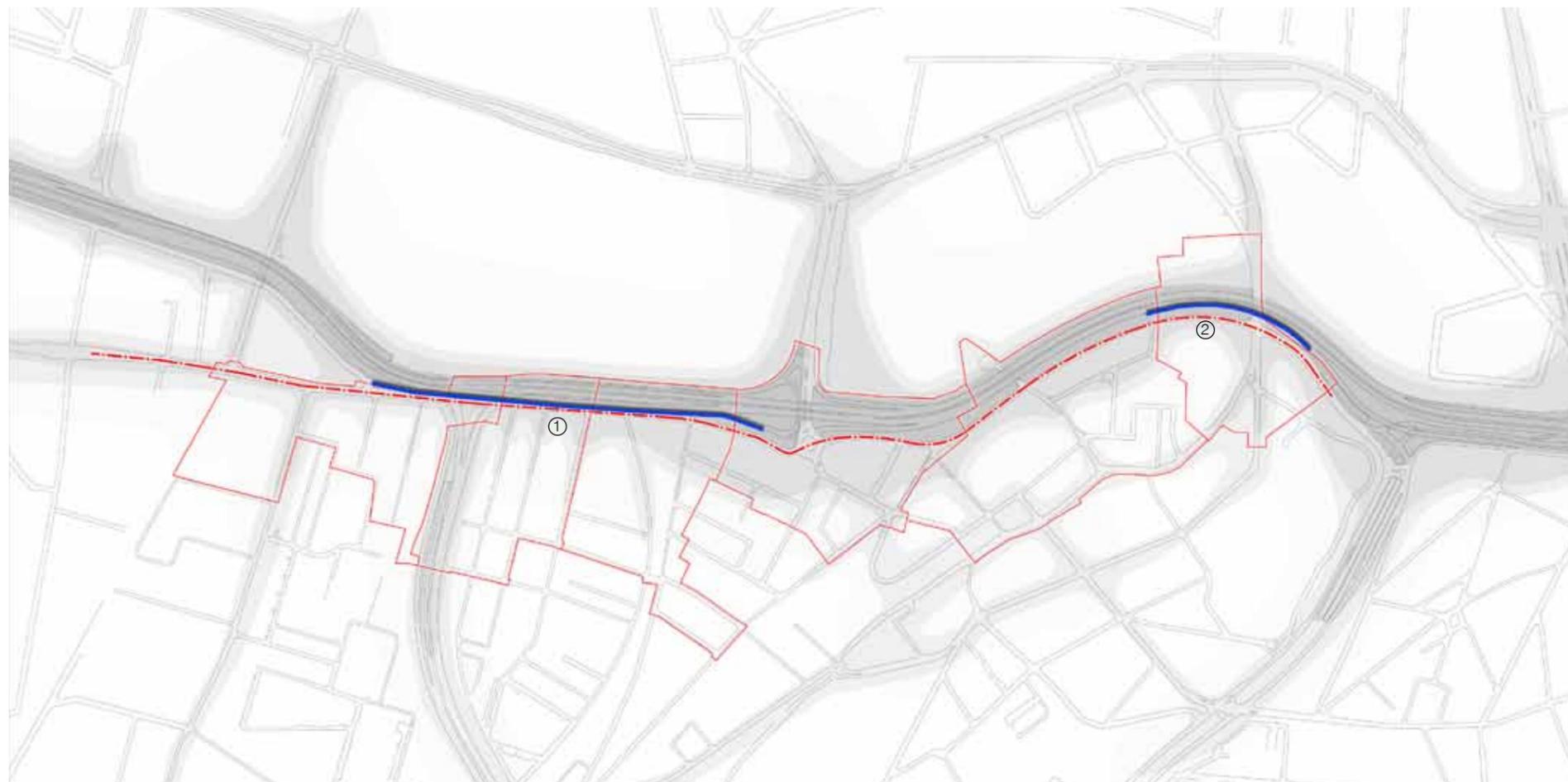
5. av.P de Coubertin (Porte de Gentilly)



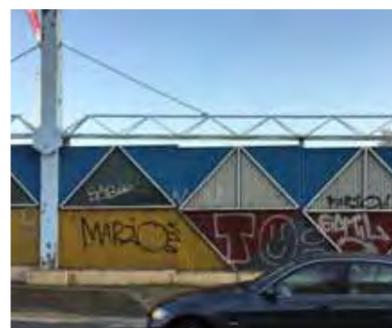
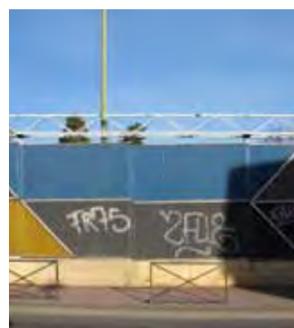
6. rue Louis Pergaud (passage Charlety)



7. rue de la Poterne des Peupliers



Ecran acoustique BP



1. séquence Paul Vaillant Couturier, d'Ouest en Est

> L'ECRAN ACOUSTIQUE EN BORDURE DE BOULEVARD PERIPHERIQUE

L'écran acoustique bordant le boulevard périphérique constitue une rupture visuelle majeure sur l'axe Paul Vaillant Couturier /av. du Val de Marne. Deux séquences très différentes sont observées sur le linéaire considéré :

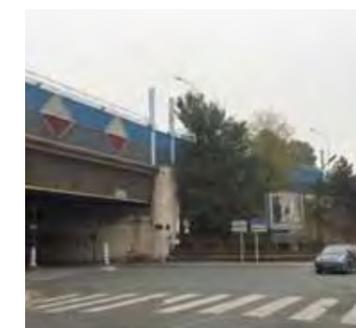
1. Séquence Paul Vaillant Couturier : sur environ 600 mètres linéaires, le mur antibruit borde l'av. PVC sur une séquence très urbaine, marquée par l'exiguïté des espaces publics. L'écran s'implante directement contre la voirie, avec une marge de recul d'une largeur moyenne de moins d'un mètre, totalement étanche, qui génère une bande d'espace délaissé en prise directe avec l'avenue. L'ouvrage est vétuste et très marqué historiquement (géométrie et couleurs passées).
2. Séquence Poterne des Peupliers : sur environ 250 mètres linéaires, le mur antibruit s'installe en haut du talus bordant le boulevard périphérique, contre l'av. du Val de Marne. Cette séquence, très verte, nous semble moins stigmatisée, l'intégration par le végétal faisant pour partie oublier l'impact visuel de l'ouvrage.

C'est en premier lieu la séquence face à l'av. PVC qui mérite une attention particulière compte tenu :

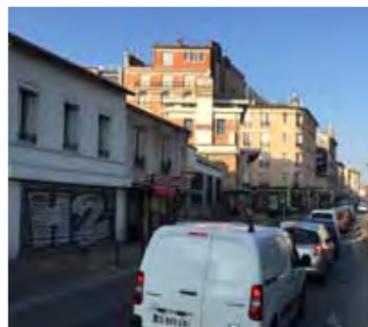
- de la vétusté des installations, renvoyant une image dévalorisante.
- des hypothèses de mutation sur PVC, avec l'hypothèse d'une sur largeur gagnée par la suppression de la bretelle axiale.

Ce double constat impose d'interroger le devenir de cet ouvrage à court terme (dispositions transitoires, en attendant des transformations plus ambitieuses). Dans ce cadre, des transparences visuelles pourraient être un premier pas vers une ouverture progressive et davantage de liens entre Paris et Gentilly le long de cette frontière. Les nouvelles constructions prévues sur le territoire de la CiuP étant dans ce cadre très favorable, en offrant un vis-à-vis plus proche. Des interventions artistiques pourraient également permettre de faire peau neuve avec peu de moyen. Mais l'hypothèse qui nous paraît faire le plus sens serait de profiter de l'intervalle de temps, avant les interventions lourdes, pour expérimenter des techniques dépolluantes.

Notons qu'outre le regard de Gentilly vers Paris, l'écran acoustique accompagne également celui depuis Paris vers Gentilly, et notamment le regard des automobilistes circulant sur le boulevard périphérique. L'ouvrage technique prend alors un rôle de vitrine, qu'il convient de requalifier de manière urgente. Dans la même optique, on peut s'interroger sur le ressenti que produira l'actuel mur à proximité de la passerelle du Cambodge fraîchement requalifiée.



2. Séquence Poterne des Peupliers



Av.PVC : une façade exposée Nord



Terrasse improvisée au soleil, angle rues B. Malon / Lafouge

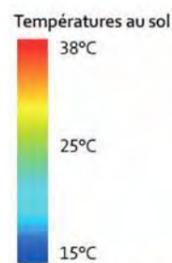


Stratégie de retournement «côté cour»



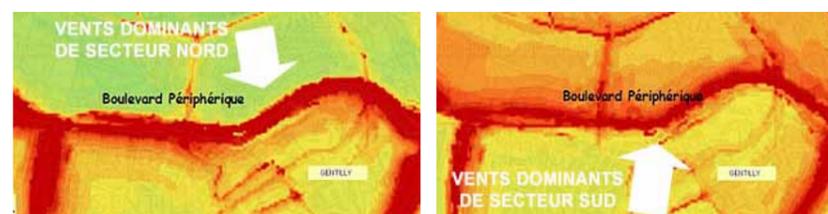
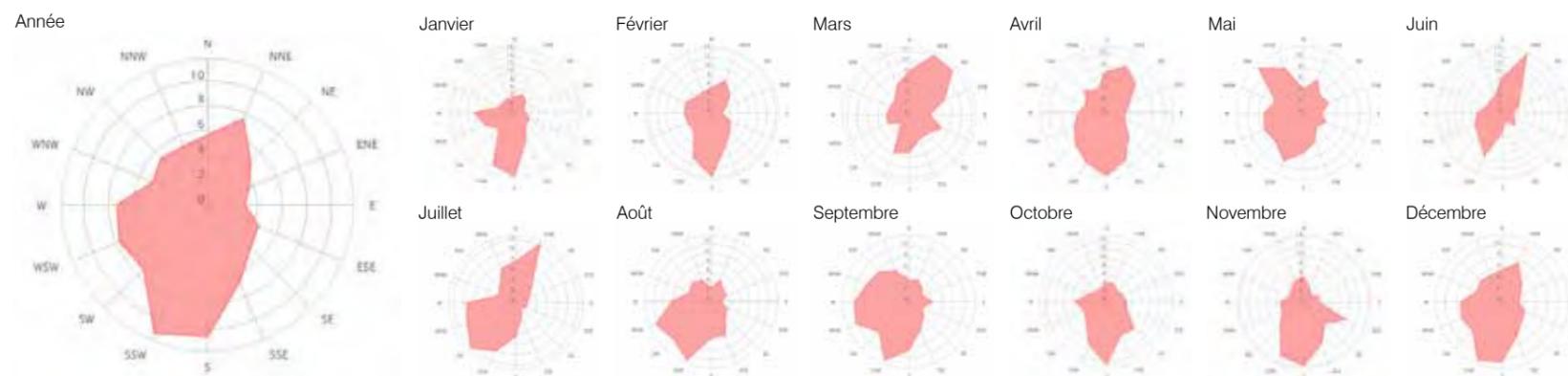
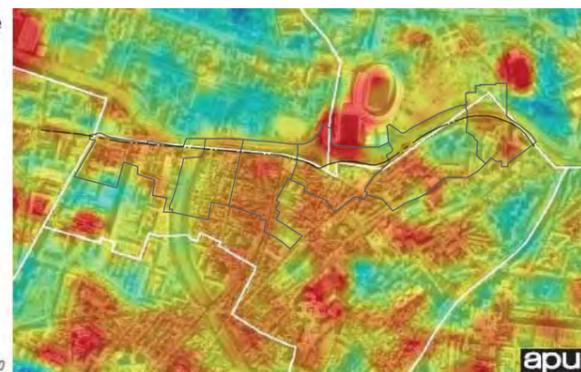
Héliodrom secteur Chaperon Vert

### Thermographie d'été 20 août 2010



Sources : Apur, Image LANDSAT - 2010

Extraits du document «Un Coeur pour le Plateau», consultation IMGP  
source APUR, image LANDSAT 2010



Niveaux moyens journaliers de dioxyde d'azote suivant les régimes de vents.  
le 2 novembre 2006 / le 14 novembre 2006 - source Airparif

## 3.6/ APPROCHE ENVIRONNEMENTALE

### > CLIMATOLOGIE

#### Ensoleillement

Une approche bioclimatique devra être développée sur l'ensemble des projets bâtis couvrant le territoire. Elle devra s'accompagner d'une étude fine des conditions d'ensoleillement, à la fois pour mesurer les apports solaires pour le projet et les effets de masques générés par lui.

Sur l'axe d'étude constitué par l'av.PVC et rue du Val de Marne, il est important de souligner une exposition au Nord, qui suscite à la fois des contraintes et des atouts :

- **des contraintes** en termes d'attractivité, pour les espaces publics et les commerces, qui de fait, sont la plus-part du temps dans l'ombre. Cette disposition invite à trouver des césures dans les fronts bâtis pour ménager des fenêtres d'ensoleillement. De même, prenant exemple sur des situations observées, des «stratégies de retournement» devront être étudiées afin d'offrir la possibilité de terrasses ensoleillées, dans l'épaisseur de l'urbanisation ou côté cour. Cette dernière nous semble à la fois compatible avec un caractère «préservé» propre à la Ville, et fertile en termes d'usages (à la fois bien exposés et à l'abri de l'agitation et des nuisances de l'avenue).

- **des atouts** pour développer une offre de logements adaptée au contexte : au Nord, les façades se protègent des nuisances (sans pour autant se priver des vues); au Sud, elles s'ouvrent largement, profitant du soleil et des cœurs d'îlot verts. Ce principe impose la production de logements traversants.

#### Ilots de chaleur

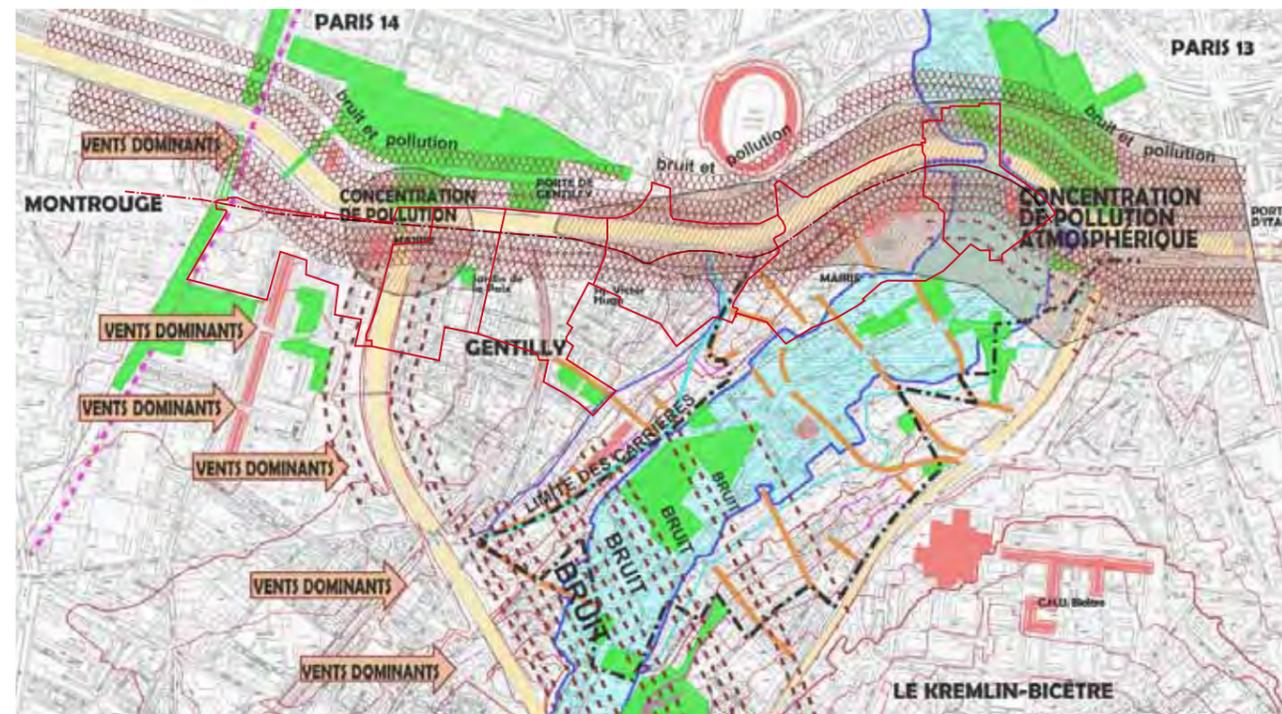
En complément aux questions de l'ensoleillement et des vents dominants, la prise en compte des îlots de chaleur sera abordée dans la poursuite de la réflexion. En effet, et compte tenu des très vastes surfaces minérales générées par les chaussées, des phénomènes de réchauffement peuvent être observés aux mois les plus chauds, lorsque le soleil au zénith réchauffe les sols.

La thermographie infrarouge prise en été 2010 par le satellite LANDSAT révèle de nombreux îlots de chaleur, principalement dans les zones densément bâties et très minérales. C'est ainsi le cas pour le plateau Mazagran ou le secteur Aristide Briand à Gentilly. Certains espaces verts de taille significative jouent un rôle de régulateur thermique, comme par exemple le parc Pablo Picasso. Des plantations seront envisagées à chaque fois que les aménagements le permettront, tant pour amener de la fraîcheur que pour lutter contre la pollution atmosphérique.

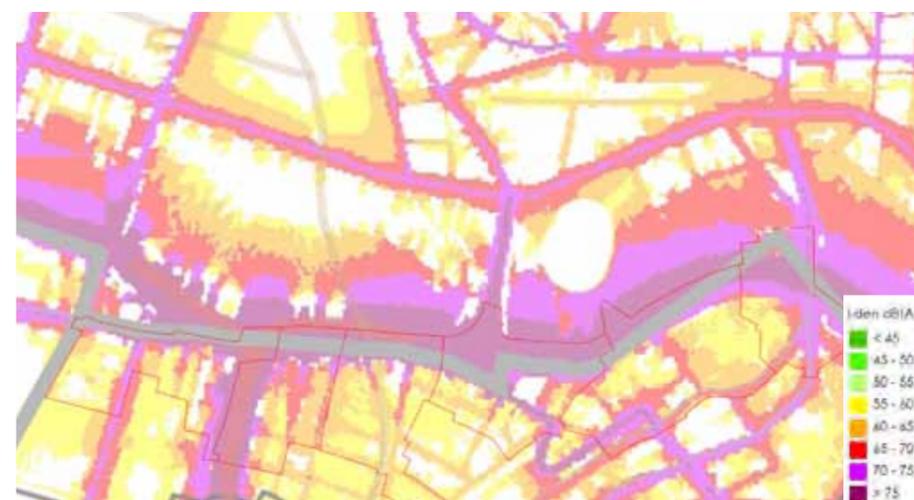
#### Vents dominants

Les vents dominants proviennent du Sud et Sud-Ouest pendant presque toute l'année à l'exception des mois de mai, juin et juillet où les vents proviennent du Nord Est et Ouest. Entre Août et Septembre les vents dominants proviennent du Sud en majorité.

Le point notable concernant la direction des vents, outre l'approche climatologique, est la corrélation avec la pollution de l'air. En effet, la situation au sud de Paris est favorable mais est annulée par la contiguïté du boulevard Périphérique immédiatement au sud du site. La direction des vents dominants venant ainsi parfois aggraver le propagation des pollutions atmosphériques comme le démontrent les nombreuses cartes Airparif.

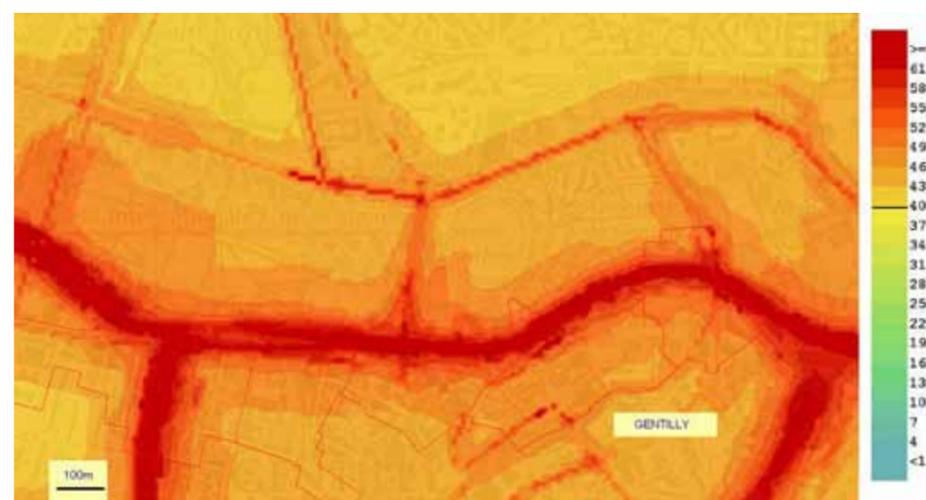


Carte « les contraintes d'environnement »  
Rapport de présentation PLU Gentilly 2005 - source ACT consultants



Source(s) : IAU-IdF, Collectivités locales, DDT, DRE, CG, RFF, DRIRE, DGAC, Géosignal

Pollution sonore - Bruitparif 2016



Cartographie de la moyenne annuelle de dioxyde d'azote modélisée sur l'ensemble de la zone d'étude entre le 1<sup>er</sup> octobre 2006 et le 30 septembre 2007.

Pollution atmosphérique (dioxyde d'azote) Airparif 2010

### > LES NUISANCES : ACOUSTIQUE ET QUALITÉ DE L'AIR

Le site de projet est très fortement impacté par le bruit et les pollutions générées par le trafic du Boulevard Périphérique et l'A6. Les nombreuses cartes Bruitparif et Airparif montrent une corrélation directe entre nuisances acoustiques et pollution atmosphérique, la source commune étant les véhicules.

On notera par ailleurs d'importantes nuisances acoustiques générées par les voies du RER, qui supportent une fréquence commerciale très soutenue et circule sur remblais, sans mesures de protection (cf. étude «Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement de la Communauté d'agglomération de Val de Bièvre (94)» réalisée par SOLDATA en 2013)

Le territoire d'étude souffre d'une situation défavorable, où le triangle constitué par les deux branches de l'A6 (a et b) et le boulevard périphérique, la topographie et les vents dominants, concourent à concentrer des niveaux de pollution critiques. Cette situation est d'autant plus alarmante qu'elle impacte un nombre important de logements et d'équipements.

On notera dans ce cadre une étude très détaillée réalisée par Airparif en mars 2010, spécifiquement sur territoire d'étude :

« Caractérisation de la qualité de l'air à proximité des voies à grande circulation 2<sup>ème</sup> volet : Modélisation des niveaux de pollution au voisinage du Boulevard Périphérique au niveau de la porte de Gentilly ».

Certains taux de pollution dépassent les normes autorisées et suscitent de graves inquiétudes en matière de santé publique.

- Le dioxyde d'azote (NO<sub>2</sub>) émis à 50% par le trafic routier. C'est un gaz irritant qui provoque des bronchites et une sensibilité plus grande aux infections microbiennes. Il a une distance d'influence de l'ordre de 200 m, pouvant être décelé jusqu'à 400 m. (fonction des conditions de dispersion, liées aux vents majoritairement). La valeur limite horaire est de 200 µg /m<sup>3</sup>, à ne pas dépasser plus de 18 heures par an.
- Les particules fines (PM10 et PM2,5), dont un quart des rejets directs sont la conséquence du trafic routier. Elles peuvent pénétrer dans l'appareil respiratoire, plus ou moins profondément en fonction de leur taille, avec des conséquences sanitaires notables (les particules issues des véhicules diesel ont été classées comme cancérogène par l'OMS). Elles ont une distance d'influence de l'ordre de 100 m. La valeur limite journalière est de 50 µg/m<sup>3</sup>, à ne pas dépasser plus de 35 jours par an (3 jours de dépassement autorisé pour l'OMS).
- Le benzène, qui fait partie des composés organiques volatils (COV) essentiellement émis par les véhicules dans les hydrocarbures imbrûlés produits à l'échappement et par les phénomènes d'évaporation (réservoir, carburateur). Il provoque des irritations respiratoires et a des effets cancérogènes. Il a une distance d'influence de l'ordre de 150 m.

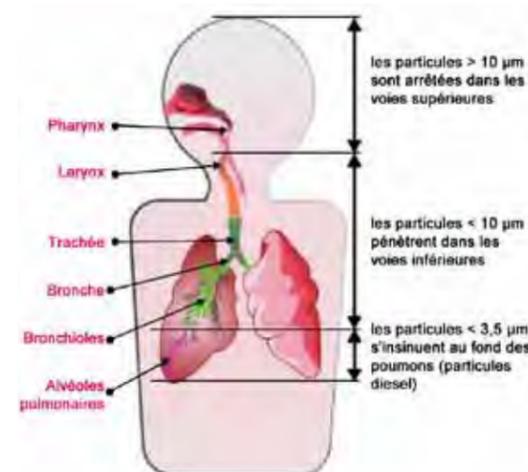
Les conséquences sanitaires sont diverses, et notamment les pathologies respiratoires (asthme, bronchite) et coronariennes (risque d'infarctus). Des études démontrent en outre que certaines pollutions sont presque aussi importantes à l'intérieur des immeubles qu'à l'extérieur.

Des mesures fortes ont d'ores-et déjà été engagées pour limiter les phénomènes de pics (réductions de la vitesse, circulation alternée), mais la fréquence croissante des épisodes critiques invite à rechercher, sur tous les fronts, des pistes d'amélioration ou des dispositions palliatives.

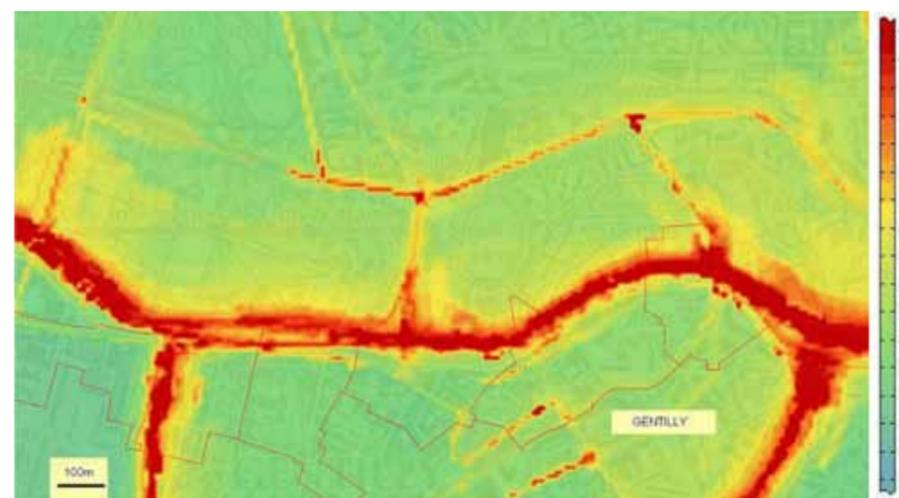
TYPE DE POLLUTION	DESCRIPTION	IMPACTS SUR LA SANTÉ
Particules de poussières (métaux lourds, composés organiques volatiles...)	Ces particules sont présentes naturellement dans l'air, mais la concentration en ville est accrue du fait du trafic routier essentiellement. Ces particules se déposent sur la ville comme une couverture.	Problèmes de santé, essentiellement respiratoires. Décès prématurés
Polluants gazeux : - Dioxyde de carbone CO2 - Oxydes d'azote NO, NO2 - Ozone O3	Les processus de combustion industriels, ménagers et l'intensité du trafic provoquent une concentration de gaz polluants dans l'air des villes.	Problèmes respiratoires, les fortes concentrations d'Ozone pendant les mois d'été causent des problèmes de santé et des décès prématurés.



Particule fine de pollution vue au microscope (Lisa / Université Paris 12)



Pénétration des particules fines dans l'organisme



niveaux de particules PM10 (en µg/m³) le 18 novembre 2006

Pollution atmosphérique (PM10) Airparif 2010

### > LE PROBLÈME SPÉCIFIQUE DE POLLUTION DE L'AIR AUX PARTICULES FINES

L'actualité récente et les nombreuses alertes de dépassement des seuils critiques de pollution aux particules fines nous amènent à étudier spécifiquement les moyens de lutter contre ce type de pollution.

Extrait d'un article du Monde paru le 07.12.2016

#### La France désarmée face à la pollution de l'air

*Il s'agit du plus long et du plus intense pic de pollution hivernal depuis dix ans, qui met en lumière l'inertie des pouvoirs publics. Le phénomène, qui frappe essentiellement les zones urbaines, est peu lié à des transferts de pollution entre régions ou depuis l'étranger, mais à des conditions anticycloniques installées sur l'Hexagone (...) qui entraînent la stabilité des masses d'air et favorisent l'accumulation des polluants locaux près du sol.*

*A Paris, la faiblesse du vent, de 5 à 6 km/heure tout au plus, provoque, en soirée et tôt le matin, une concentration des particules fines émises par le trafic routier, certaines installations industrielles mais aussi le chauffage, en particulier au bois. S'y ajoute un phénomène d'inversion des températures – l'air à proximité du sol est plus froid que celui de l'atmosphère – qui piège les polluants au sol (particules fines, dioxyde d'azote) comme sous un couvercle.*

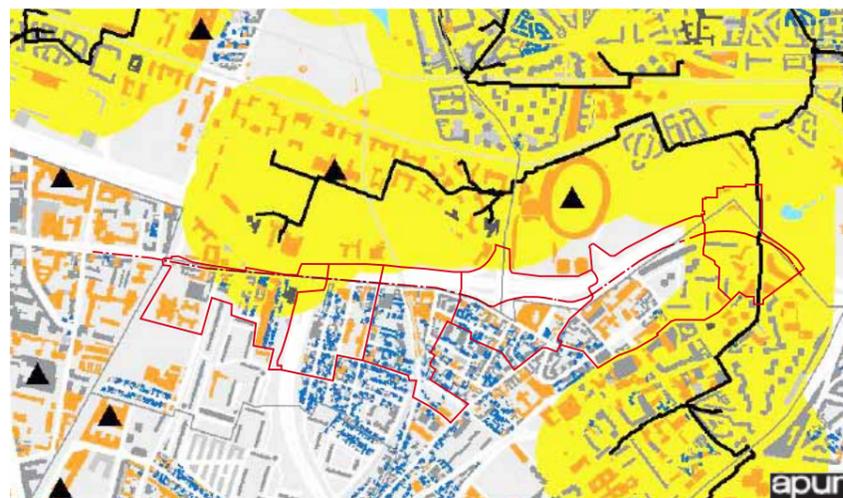
*Pour le troisième jour consécutif, la Préfecture de police de Paris a reconduit, jeudi 8 décembre dans la capitale et dans vingt-deux communes de la petite couronne, le principe de la circulation alternée et de la gratuité des transports en commun. (...) Le dispositif de circulation alternée qui inclut de nombreuses dérogations a été peu respecté. L'agence de la qualité de l'air n'a enregistré, mardi, qu'une baisse de 5 à 10 % du trafic par rapport à une journée habituelle. Le niveau de concentration en particules fines est resté très élevé, atteignant plus de 100 µg/m3 en moyenne, quatre à cinq fois plus qu'à l'ordinaire.*

Sur les 8 derniers mois écoulés, ce ne sont pas moins de 8 dépassements de niveaux «information», et 7 dépassements de niveau «alerte» qui ont été enregistrés par Airparif pour l'Île-de-France. Voici le détail des dépassement des seuils de pollution aux particules fines spécifiquement observés sur le territoire d'étude.

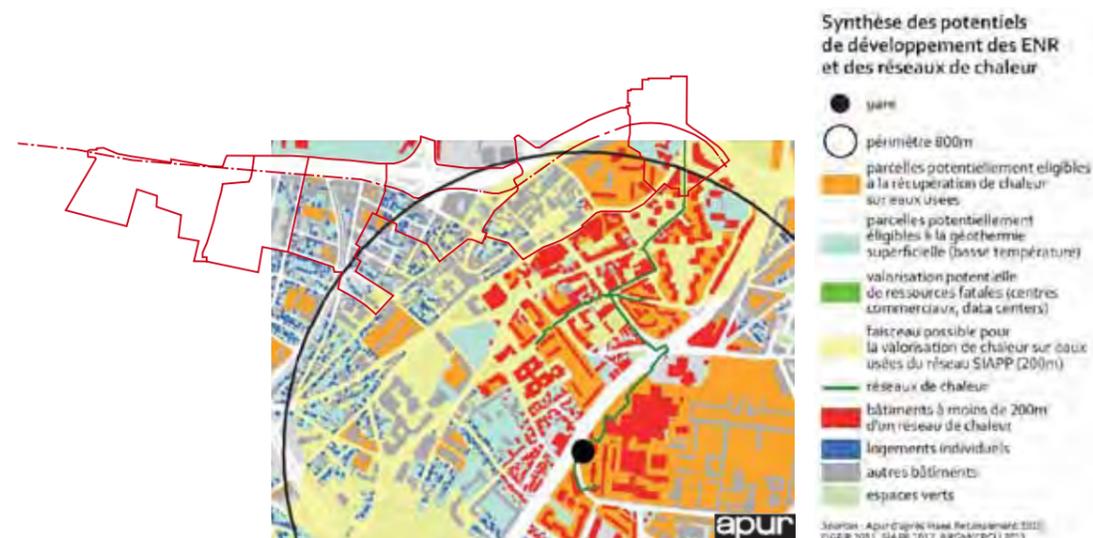
NIVEAU	POLLUANT	DATE	CONCENTRATION MAXI. EN PM10 (IDF)	EXPOSITION AU-DELÀ DU SEUIL
Information	PM10	30/11/2016	79 µg/m³	Paris : 100 % de la population Val-de-Marne : 99 % de la population
<b>Alerte</b>	PM10	01/12/2016	<b>144 µg/m</b>	Paris : 97 % de la population Val-de-Marne : 100 % de la population
<b>Alerte</b>	PM10	02/12/2016	<b>122 µg/m³</b>	Paris : 29 % de la population Val-de-Marne : 96 % de la population
Information	PM10	08/12/2016	65 µg/m³	Paris : 80 % de la population Val-de-Marne : 24 % de la population
<b>Alerte</b>	PM10	22/01/2017	<b>96 µg/m³</b>	Paris : 43 % de la population Val-de-Marne : 16 % de la population
<b>Alerte</b>	PM10	23/01/2017	<b>84 µg/m³</b>	Paris : 29 % de la population Val-de-Marne : 96 % de la population
Information	PM10	24/01/2017	72 µg/m³	Paris : 98 % de la population Val-de-Marne : 72 % de la population
Information	PM10	26/01/2017	70 µg/m³	Paris : 100 % de la population Val-de-Marne : 100 % de la population
Information	PM10	11/02/2017	74 µg/m³	Paris : 100 % de la population Val-de-Marne : 100 % de la population

Des propositions seront faites, dans la poursuite des études, pour profiter des périodes transitoires d'intervention sur les infrastructures afin d'**expérimenter des dispositifs de dépollution**. Ces derniers associeront des végétaux dont l'épiderme est velu au niveau microscopique, ayant la capacité de capter les particules fines grâce à leur feuillage

Toutes les problématiques de mutation des infrastructures intégreront une prise en compte des moyens de lutter contre les pollutions atmosphériques.



Extraits du document «Un Coeur pour le Plateau», consultation IMGP  
source APUR, image LANDSAT 2010



Extraits de la monographie « Quartiers de gare ligne 14, Kremlin-Bicêtre Hôpital »  
source APUR SGP

### > LES POTENTIELS D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

La carte présentée ci-contre illustre les potentiels de développement des énergies renouvelables. Ces derniers pouvant être exploités de façons différentes selon les typologies bâties représentées sur la carte :

- optimisation des réseaux d'énergie et densification/extension des réseaux de chaleur là où ils sont présents (habitat collectif et tertiaire),
- utilisation de la géothermie sur nappe (hab. collectif et tertiaire) ou sur sonde (hab. individuel), installation de centrales solaires (toitures > 5 000 m<sup>2</sup>),
- identification des bâtiments ressources (bâtiments tertiaires/ industriels), producteurs d'énergie.

Peu de potentialités de ce type sont ainsi repérées sur le territoire d'étude, en dehors des opportunités de géothermie à l'Est. Cependant, et pour reprendre l'analyse réalisée dans le cadre de «l'Observatoire des quartiers de gare du Grand Paris, Monographie du quartier de gare du Kremlin-Bicêtre Hôpital, ligne 14 » réalisée par l'APUR, les points suivants apportent des précisions :

- Le cadastre solaire permet de déterminer le potentiel solaire des toitures, et d'identifier les opportunités d'installations photovoltaïques. De nombreux bâtiments de grande hauteur et à toiture plate, tels que les immeubles de logements collectifs présentent ainsi d'un potentiel non négligeable en vue de l'installation de panneaux photovoltaïques. À noter que les toitures des pavillons, malgré leur petite taille, peuvent parfois présenter un ratio intéressant en termes de rendement, compte tenu de leur exposition.
- Un projet de géothermie profonde, mené par ARGEO, filiale de Cofely, devrait couvrir à terme une grande partie des communes de Gentilly et du Kremlin-Bicêtre. La première tranche est prévue pour courant 2015. Développer la géothermie de surface pourrait aussi être envisageable dans les secteurs où prédomine l'habitat individuel ainsi que pour d'autres parcelles présentant un ratio surface de plancher/espace libre supérieur ou égal à 1. Les bâtiments pourraient ainsi couvrir partiellement leurs besoins en chaleur et le système permettrait un rafraîchissement en été. Cela concerne principalement les secteurs pavillonnaires dont le potentiel géothermique de surface serait à étudier, ainsi que certaines parcelles d'équipements telles que les écoles maternelles Benoît Malon au sud du quartier. Le réseau de chaleur de la CPCU est présent dans le quartier, desservant le CHU, la Reine blanche, Aristide Briand, et Victor Hugo à Gentilly. Le réseau pourrait éventuellement être étendu à d'autres bâtiments situés à moins de 200 m de celui-ci (en rouge sur la carte).
- De nombreux ensembles de logements collectifs du quartier (Frileuse, Cité Charles Calmus, Reine Blanche) ainsi que le CHU sont également identifiés comme susceptibles d'accueillir un dispositif de valorisation des eaux usées à des fins de chauffage de l'eau sanitaire. Ces groupements de 25 logements ou plus à la parcelle pourraient ainsi voir leurs besoins en eau chaude sanitaire couverts à hauteur de 50 %. La majeure partie du quartier située à Gentilly jusqu'à Arcueil est desservie en sous-sol par le réseau d'eaux usées du SIAPP pour lequel un potentiel de valorisation de chaleur a été identifié dans un rayon de 200 m (au-delà, la rentabilité du dispositif n'est plus assurée) et qui pourrait bénéficier aux bâtiments situés dans ce rayon en alimentant leur système de chauffage central.

### 3.7/ POLARITÉS ET PROGRAMMES

#### 3.7.1 LES POLARITÉS URBAINES, LES ENTRÉES DE VILLE

Dans la poursuite du travail d'observation des usages, et vers la recherche de dispositif «fertile» en matière d'animation urbaine, une attention particulière sera portée aux diverses polarités d'intensité urbaine, et notamment à celles d'entrée de ville.

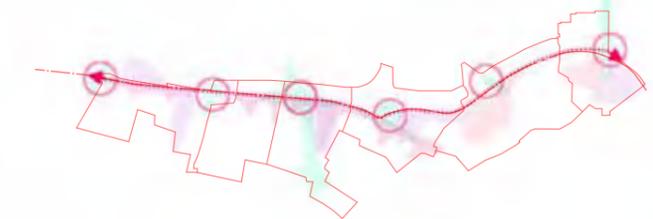
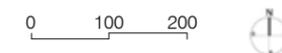
La carte présentée ci-contre présente ainsi les polarités de quartiers (ou urbaines), les polarités d'équipements, de programmes tertiaires ou encore commerciales, ainsi que les logiques d'entrées de Ville. Ces dernières seront croisées avec les composantes «déplacements», et notamment les continuités de cheminement ou encore les polarités multi modales.

L'idée, à ce stade, est d'identifier et de caractériser tous les potentiels existants pour ancrer, dans la vision prospective, des lieux d'intensification urbaine, de fertilisation des usages.

On notera dans ce cadre la séquence développée par l'axe d'étude constituée par l'av. PVC prolongée par la rue du Val-de-Marne, et le chapelet de polarités d'entrées de Ville qu'il propose.

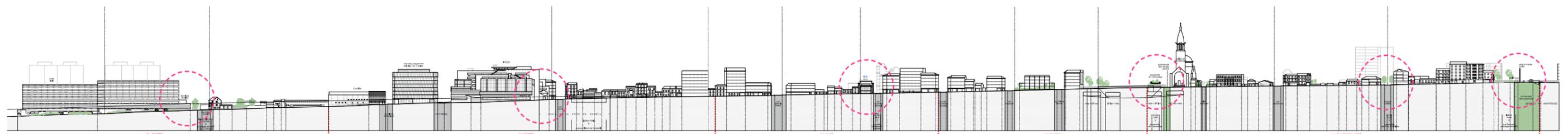


Les polarités urbaines, fonctionnelles, d'entrées de ville



**Le chapelet de polarités d'entrée de Ville**

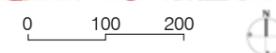
- |  |                   |  |                         |
|--|-------------------|--|-------------------------|
|  | Existant / Projet |  | Polarités d'équipements |
|  | Entrée de ville   |  | Polarités tertiaires    |
|  | Polarité urbaine  |  | Polarités commerciales  |





Équipements, commerces et tertiaire

-  Polarités d'équipements
-  Polarités tertiaires
-  Polarités de commerces
-  Équipement
-  Tertiaire
-  Alignement commerciale
-  Commerce



### 3.7.2 ÉQUIPEMENTS, ACTIVITÉS, COMMERCES

La programmation des emprises mutables doit être fondée sur les polarités en place (équipements, tertiaires et commerces), les rééquilibrages à trouver croisés avec l'étude de réceptivité. Elle soulève des questions essentielles pour la revitalisation urbaine ambitieuse, comme l'armature commerciale, le développement du marché tertiaire ou encore le maintien de logements.

A cette fin, une étude de marché complète (logements, tertiaires, activités) et une analyse de la stratégie des acteurs économiques dans le cadre du Grand Paris Express qui recompose les rapports de force classiquement observées sur les territoires, est proposée en annexe du présent rapport diagnostic.

L'objectif du travail d'analyse, à la fois large et spatialisé, est d'aboutir à un rapport de programmation précisant :

- la vocation des secteurs au regard du diagnostic et des études de marché.
- les équilibres et les volumes programmatiques par sous-secteur de projet.
- les impacts économiques et urbains des solutions proposées.
- des pistes pour intégrer des programmes innovants.

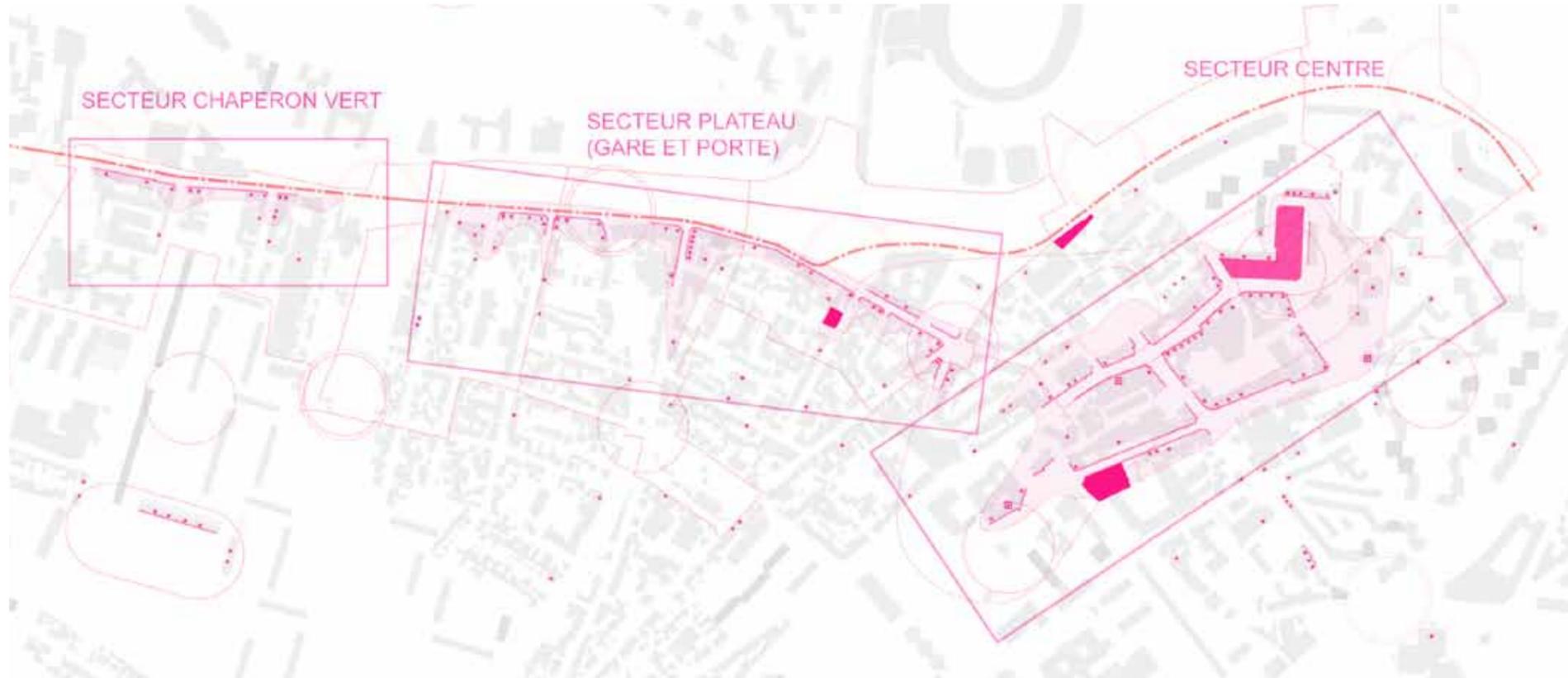
La carte ci-contre apporte un premier recensement des programmes d'équipement, des activités et programmes tertiaire, ainsi que des commerces et fronts commerciaux, présents actuellement sur le territoire. Elle permet de révéler des polarités fonctionnelles, et notamment une offre en équipements et commerces qui se concentre autour des lieux d'intensité de la Ville.

Ces dernières sont à croiser avec les polarités urbaines, les espaces publics structurants, les aires de multi modalités ou encore les logiques d'entrées de Ville, pour identifier les lieux qui proposent déjà une densité d'usages (à conforter ou renforcer) et ceux pour lesquels un équilibre semble pertinent en vue des réactiver la vie locale.

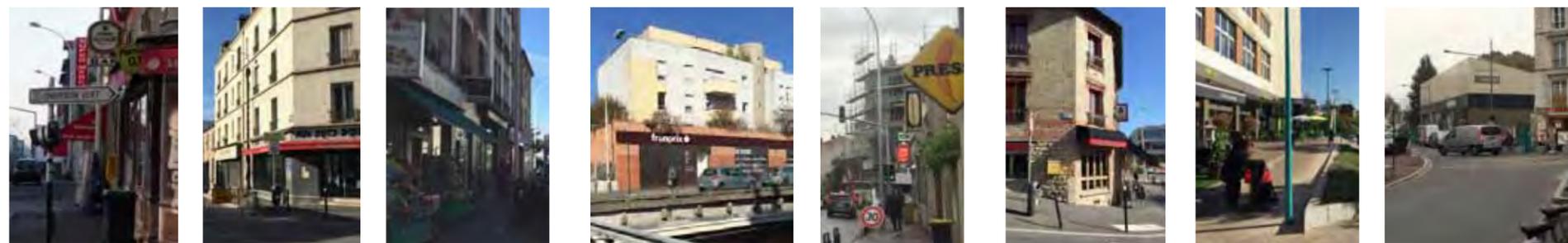
Ces données, spatialisées et urbaines, sont à mettre en parallèle avec l'analyse foncière et l'étude de marché annexées au présent document (étude ICADE).



**Polariser des lieux d'intensification urbaine**



Secteurs commerciaux sur l'axe d'étude



Secteurs Chaperon Vert (av.PVC)



Secteur Plateau



Secteur centre

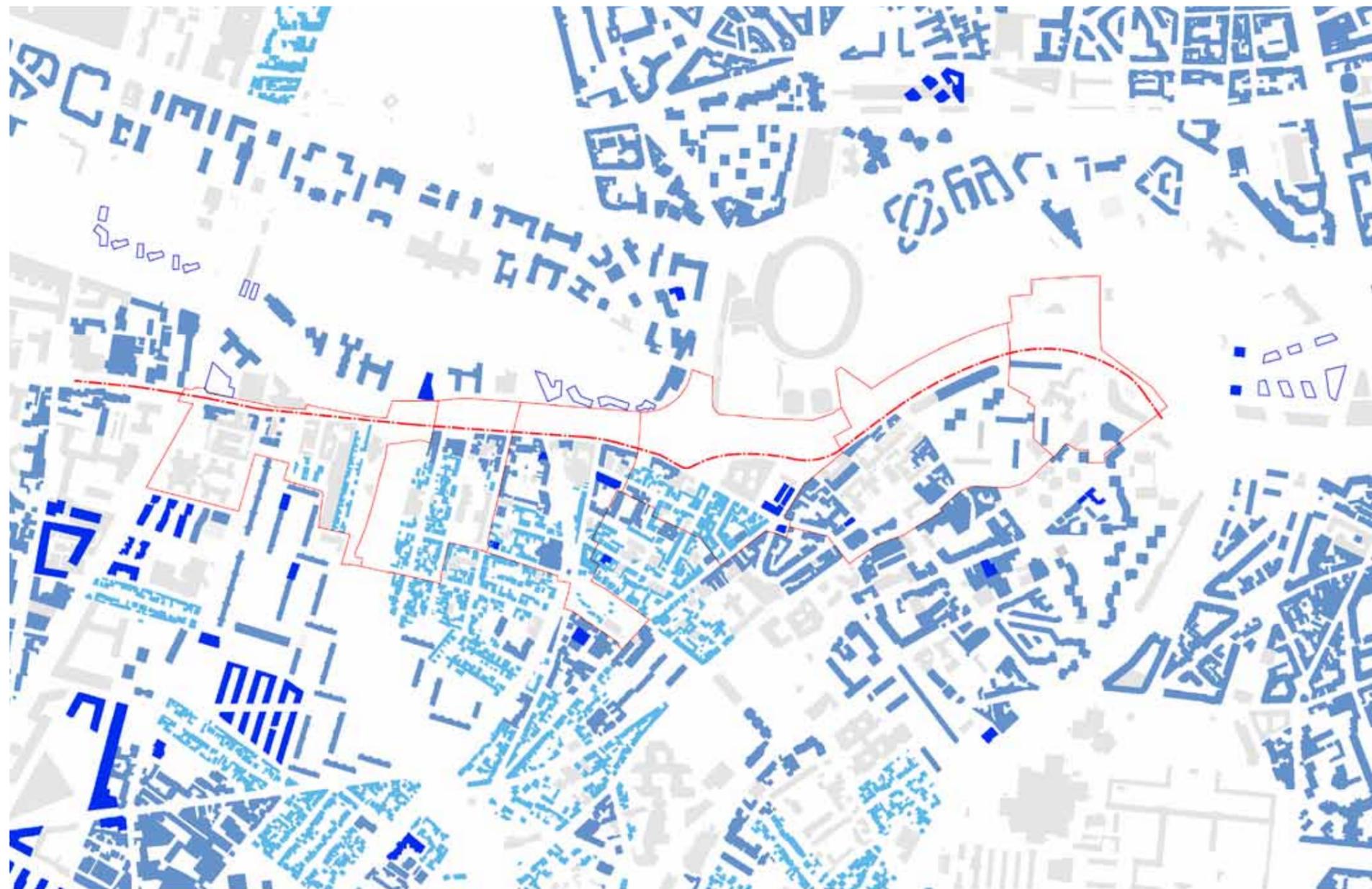
### > L'OSSATURE COMMERCIALE

Sur la thématique spécifique du commerce, une étude de programmation commerciale est, parallèlement à la présente étude, réalisée pour le compte de la Ville. L'enjeu du présent diagnostic est d'analyser, sous l'angle urbain, le tissu commercial existant, ses faiblesses et les potentialités de son développement.

La carte ci-contre présente trois grands secteurs commerciaux sur l'axe d'étude.

Plusieurs thématiques ont émergé au cours de nos entretiens avec les acteurs du territoire, mettant en lumière plusieurs constats et pistes d'étude.

- Objectif partagé de faire basculer le statut de l'av. PVC d'espace de transit à lieu de destination.
- Le commerce est «le réseau social du réel» : lien social, mixité des fonctions (événements, activités). Cette dimension invite à valoriser à chaque fois que cela semble pertinent les usages mixtes (librairie / impressions 3D par exemple).
- Il n'existe pas de pôle commercial côté Paris actuellement : affirmer Gentilly et Paris comme partenaires à part entière, et formaliser ce partenariat par la création d'une nouvelle passerelle sur l'axe du RER ouvrirait une nouvelle zone commerciale pour la CiuP, une aire de chalandise renforcée pour Gentilly. L'arrivée de nouvelles résidences en limite Sud de la CiuP et le développement des liaisons va susciter un bouleversement des usages sur ce secteur.
- **Quelles séquences commerciales sur le linéaire considéré ?** On note le besoin d'apporter au cas par cas des réponses adaptées à des contextes variables (PVC Chaperon Vert, PVC gare et plateau, Porte, Val de Marne, Centre, Poterne). Les polarités commerciales, existantes ou nouvellement créées, devront faire l'objet d'un projet et d'une programmation «sur-mesure», adaptés à la spécificité de chaque contexte.
- De manière générale, on note l'avènement d'une nouvelle époque commerciale, avec un retour aux petits pôles de proximité. Cette tendance paraît par ailleurs tout à fait compatible tant avec l'échelle des quartiers qu'avec leur diversité.
- Ville festive. Trois lieux clés sont actuellement présents sur le territoire d'étude : le Marinha, le Millenium, le Select. Nous pensons que cette offre pourrait être développée, notamment autour de polarités locales qui sachent exhumer l'«Esprit des Faubourg», et apporter une nouvelle attractivité de ville festive, fondée sur l'héritage dont témoignent les cartes postales du début du siècle.
- Gentrification : l'arrivée de plusieurs commerces révélateurs (La Vie Claire, Picard) sont les témoins d'une évolution sensible du profil des gentilléens et de leurs habitudes de consommation, corrélées par ailleurs par l'étude de marché. Il conviendra de se positionner, dans le cadre de la vision prospective et de son expression dans le plan guide, sur la manière d'intégrer, de promouvoir ou au contraire de freiner, cette évolution qui touche à l'identité même de la Ville.
- Enfin, les problématiques commerciales devront prendre en compte les nouveaux services et mode de consommation en lien avec l'économie numérique (uber, Air b&b, auto partage, etc), qui fleurissent de manière exponentielle et ne manqueront pas de bouleverser certaines pratiques actuelles. Nous comprenons déjà que ces nouveaux modes de consommer, de partager, de se déplacer, transforment profondément les usages et nous projettent dans un avenir dont nous peinons encore à connaître les contours.



Les logements

- Habitation individuelle / Secteur pavillonnaire
- Habitat collectif
- Logements livrés récemment
- Logements en projet (chantier ou études)



### 3.7.3 LES LOGEMENTS

La carte des logements ci-contre regroupe l'ensemble de ce qui constitue de «l'habiter» sur le territoire : logements individuels, collectifs, mais aussi résidences (et notamment résidences étudiantes). Seuls les hébergements hôteliers ne sont ici pas pris en compte. En effet, il nous semble important de regrouper tous les programmes qui accueillent des résidents, sous toutes leurs formes, qui génèrent une occupation dans la durée et apportent de la vie (y compris en soirée et week-end)

Cette carte fait apparaître un patchwork de poches d'habitat individuel, qui occupe la majorité des surfaces à vocation résidentielle. Le quartier du Plateau est à ce titre un exemple, en regroupant un habitat pavillonnaire homogène structuré par des voies en damier. Les logements collectifs sont quant à eux concentrés autour des axes structurants, notamment en fond de vallée, et dans les quartiers d'habitat social. Quelques immeubles de grande hauteur et tours de logement ponctuent l'horizon, notamment dans le quartier Frileuse.

Mais la composante la plus singulière de cette carte du logement est la présence notable d'habitat en front du boulevard périphérique. Cette dernière apporte à la fois une contrainte et un atout :

- la contrainte de la proximité de lieux de vie avec les pollutions, acoustiques et atmosphériques (avec des alertes de plus en plus inquiétantes de l'impact de ces pollutions sur la santé publique).
- l'atout d'une présence résidente, vecteur de vie et d'animation pour le quartier. Cette situation, suffisamment rare pour être soulignée, profite de surcroît d'une architecture riche de qualités patrimoniales, participant largement à l'identité de cette vitrine gentillienne.

Ce double constat nous amène à interroger les conditions de production de nouveaux logements qui sachent profiter de cette situation, s'insérer de manière cohérente dans des tissus constitués tout en intégrant les nuisances. C'est aussi l'affirmation d'un objectif de maintien des logements sur le secteur et l'enjeu de la promotion d'une vocation résidentielle. Cette dimension nous semble déterminante pour des questions de revitalisation urbaine, de dynamique de vie des quartiers, de déplacement progressif des logiques de flux transitoires vers celles de lieux de destinations. Elle devra être envisagée en croisant l'approche des mutabilités foncières, de l'étude de marché en immobilier résidentiel et l'approche patrimoniale.

Concernant les typologies pouvant être proposées pour de nouveaux logements en front du boulevard périphérique, les précisions suivantes peuvent être apportées :

- Il existe une opportunité en matière de l'exposition ; prendre de la lumière au Sud, côté cour, et avoir des vues dégagées au Nord sur Paris tout en se protégeant des nuisances (acoustiques, atmosphériques).
- Ce principe impose la production de logements traversants ainsi qu'une prise en compte fine des problématiques de pollution de l'air.



**Maintenir et promouvoir la présence de logements aux abords du boulevard périphérique**

## 4. SÉQUENCES URBAINES

Au sein du périmètre d'étude et le long de l'axe d'étude constitué par l'avenue Paul Vaillant Couturier et le rue du Val-de-Marne, six sous-secteurs se dégagent, portant chacun une problématique propre. Le présente volet vise à présenter chacun de ces sous-secteurs, dans leur état actuel et leur spécificité.

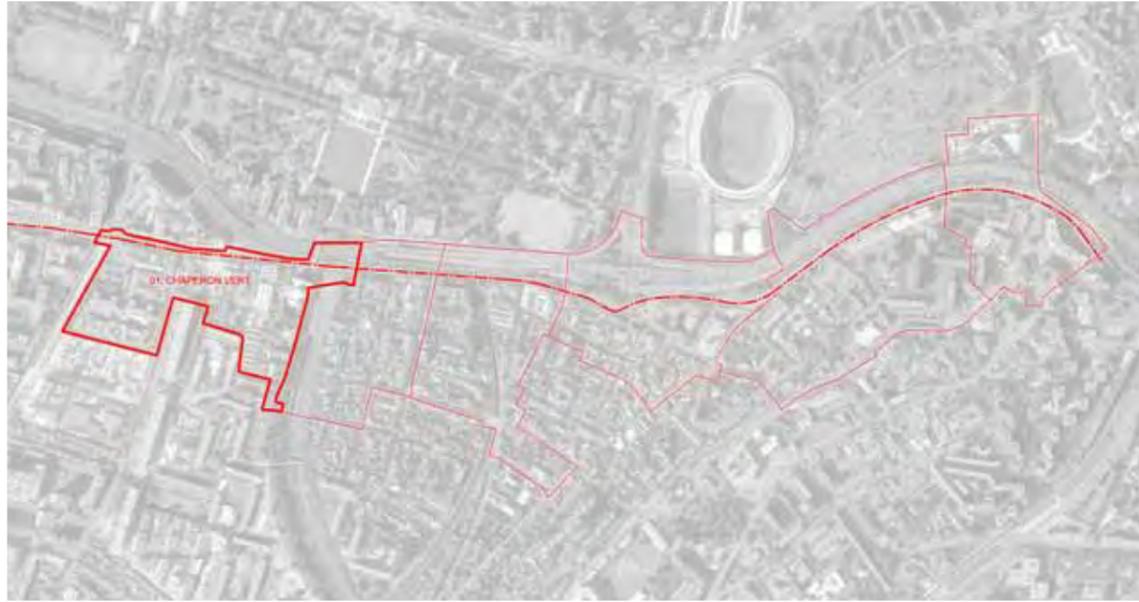
Cette descente dans les échelles permet une analyse systématique, associant plan, coupe transversale et planches de chronotypes. Un des enjeux, outre la reconnaissance du territoire à une échelle plus fine, est de mettre en évidence les typologies de rapport à l'infrastructure et d'interroger les ambiances urbaines observées.



GR O U P E



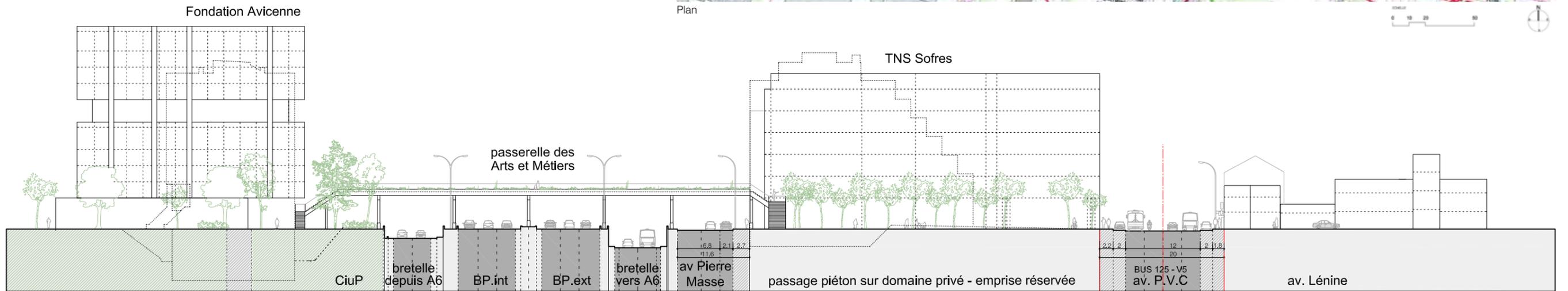
- 4.1 SECTEUR 1 : CHAPERON VERT
- 4.2 SECTEUR 2 : PLATEAU
- 4.3 SECTEUR 3 : GARE
- 4.4 SECTEUR 4 : PORTE
- 4.5 SECTEUR 5 : CENTRE
- 4.6 SECTEUR 6 : POTERNE



Repérage



Plan



Coupe transversale, ech. 1/650em

#### 4.1/ SECTEUR 1 : CHAPERON VERT

##### P 01.

LIMITE COMMUNALE AVEC MONTROUGE  
ANGLE PVC AQUEDUCS



RUE DE MONTROUGE / VERS 1800

GOOGLE STREET VIEW / 2016



LUNDI 17 DECEMBRE 2007 / 10H00



VENDREDI 19 AOÛT 2016 / 11H00



DIMANCHE 07 JANVIER 2017 / 11H00



LUNDI 9 JANVIER 2017 / 13H00

##### P 02.

VUE DU BOULEVARD PERIPHERIQUE ET DE L'EGLISE PORTUGAISE  
DEPUIS LA PASSERELLE DES ARTS ET METIERS



GOOGLE STREET VIEW / 2016



VENDREDI 25 NOVEMBRE 2011 / 12H30



MERCREDI 11 AVRIL 2012 / 17H00



MARDI 27 OCTOBRE 2016 / 10H30



DIMANCHE 07 JANVIER 2017 / 11H00

Le secteur du Chaperon Vert se caractérise par :

- une situation en prise directe avec le Projet de Rénovation Urbaine du Chaperon Vert, à Gentilly et Arcueil, qui implique des changements importants et une dynamique de mutation forte.
- une configuration urbaine à la fois «classique» et inédite pour l'av. PVC, car non pas en façade du BP mais tenue par deux fronts bâtis, l'un côté Gentilly, l'autre côté Paris.
- une situation d'isolement du reste de la Ville, du fait de la coupure opérée par l'A6.

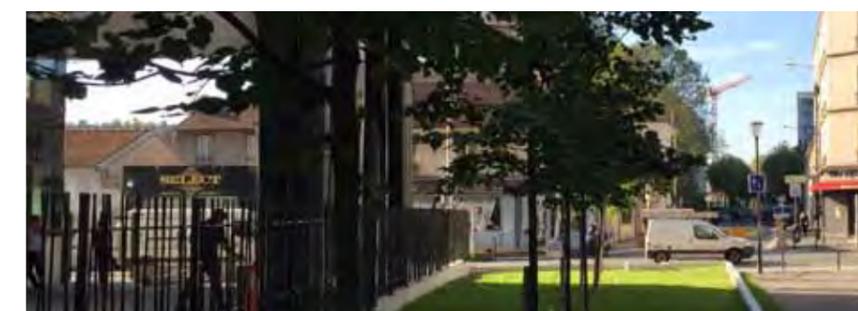
La poursuite du PRU sur le territoire en projet implique des mutations profondes en frange de l'av.PVC, ainsi que la recherche d'équilibres fonctionnels et programmatiques en complémentarité avec l'offre renouvelée du quartier. Dans ce cadre, plusieurs emprises foncières offrent l'opportunité d'un fort niveau de mutabilité (îlot Vachon, ensemble MSA Groupama) et rendent réaliste la perspective d'une restructuration profonde à moyen/court terme.

Les déplacements sont caractérisés par des flux de transits portés par l'avenue, notamment en direction de l'Ouest et de Montrouge. Ces derniers marquent une séquence faite de nombreux usages, mais hélas majoritairement transitoires. Ainsi l'ossature commerciale souffre d'une absence de lieux de destination, et vie au rythme des actifs, désertifiant le quartier les week-end et en soirée. L'unique cas particulier semble être le bar «le Select», dont l'attractivité se limite à un public particulier et peu ouvert : le succès de ce lieu festif semble en effet fondé sur le caractère «délaissé» du secteur hors des horaires de bureau, amenant des pratiques autarciques et attirant divers trafics.

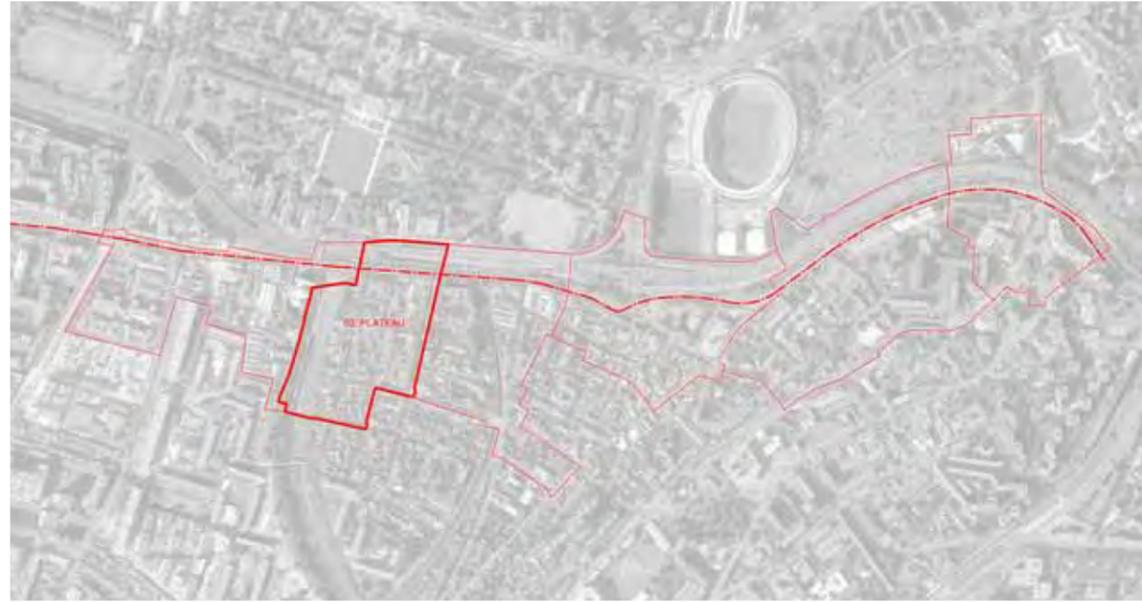
On notera enfin plusieurs éléments marquants du patrimoine qui jalonnent le secteur: l'Eglise, au loin, mais aussi l'héritage du passé industriel et les immeubles de rapport résidentiels, qui jalonnent une silhouette cependant très décousue. Ce secteur profite par ailleurs de deux liaisons en direction de Paris : la première, dans l'axe des aqueducs, viaire (av. Weil); la seconde, exclusivement piétonne et totalement intégrée au patrimoine de la CiuP, par la passerelle des Arts et Métiers, sensiblement dans le prolongement de l'av. Lénine.

Les opportunités dont le projet devra se saisir sont :

- une situation protégée des nuisances (deux fronts urbains en vis-à-vis, pas de prise directe BP).
- un fort niveau de mutabilité du foncier en frange de l'av. PVC, doublé de dynamiques à l'œuvre (programme du PRU, mais aussi 156 PVC, avec le rapprochement de la CiuP, projets à Montrouge, îlot Vachon, MSA, etc.).
- la possibilité de renforcer la perméabilité de la promenade des aqueduc : ouvertures vers Montrouge, lien MSA Groupama.
- les interventions à programmer sur l'A6, visant à limiter l'effet de fracture urbaine.
- plusieurs 'marqueurs' patrimoniaux forts, à valoriser.



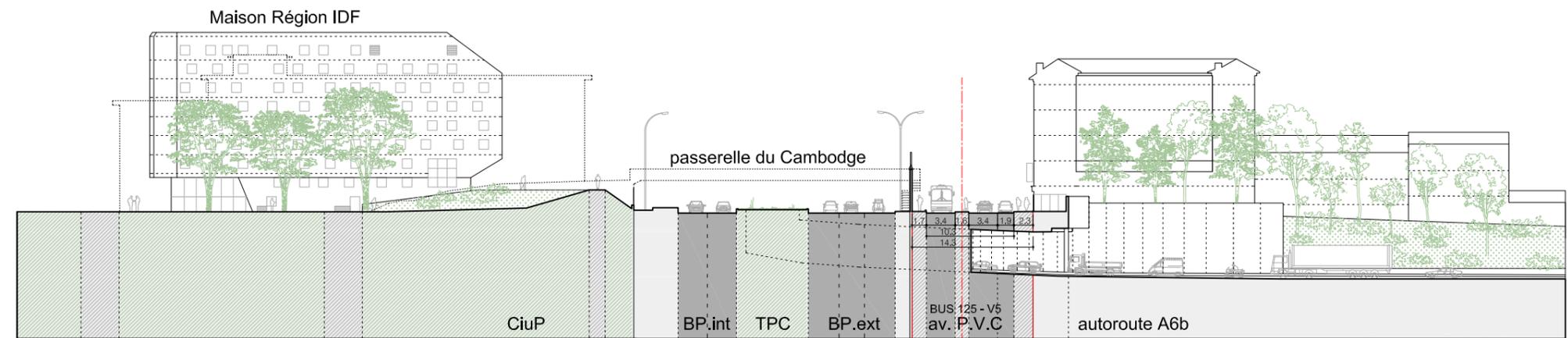
La continuité axe Lénine



Repérage



Plan



Coupe transversale, ech. 1/650em

## 4.2/ SECTEUR 2 : PLATEAU

P 03.

L'AVENUE PAUL VAILLANT COUTURIER  
VUE DEPUIS LA PASSERELLE DU CAMBODGE  
COTE MONTROUGE (VERS L'EST)



GOOGLE STREET VIEW / 2016



VENREDI 20 NOVEMBRE 2011 / 13H00



MANDI 17 JANVIER 2012 / 12H00



DIMANCHE 07 JANVIER 2017 / 11H00



LUNDI 9 JANVIER 2017 / 13H00

P 04.

L'AVENUE PAUL VAILLANT COUTURIER  
VUE DEPUIS LA PASSERELLE DU CAMBODGE  
AXE BERGES A6 (VERS LE SUD)



PHOTO HISTORIQUE / 1966



GOOGLE STREET VIEW / 2016



25 NOVEMBRE 2011 / 12H00



MANDI 27 OCTOBRE 2016 / 10H30



DIMANCHE 07 JANVIER 2017 / 11H00



LUNDI 9 JANVIER 2017 / 13H00

P 05.

L'AVENUE PAUL VAILLANT COUTURIER  
VUE DEPUIS LA PASSERELLE DU CAMBODGE  
COTE GARE (VERS L'OUEST)



CARTE POSTALE / VERS 1870



GOOGLE STREET VIEW / 2016



VENREDI 25 NOVEMBRE 2011 / 13H00



MANDI 17 JANVIER 2012 / 12H00



MANDI 27 OCTOBRE 2016 / 10H30

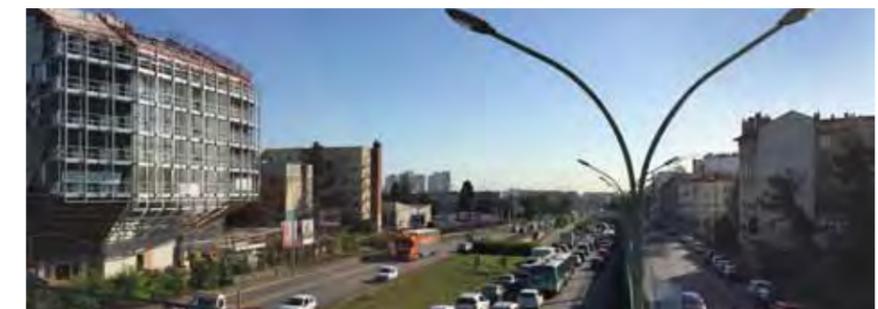
Le secteur du plateau se caractérise par une trame parcellaire très réglée, orthonormée, et un tissu bien constitué. On dénote une forme de stabilité urbaine, un caractère préservé tant dans sa structure urbaine que dans sa morphologie. Le charme désuet du quartier, comme hors du temps et immuable face aux transformations de la Ville, est selon nous un élément fort d'identité locale qui invite au maintien et à la mise en valeur.

La frange de l'Avenue PVC présente une mixité d'usages (bureaux, logements dégradés) qui ne présage pas de la nature du tissu qui se trouve au Sud ; La prédominance d'un tissu pavillonnaire qualitatif avec jardin offrant un cadre de vie agréable, qu'il nous semble important de préserver. On notera, au cœur du quartier, la présence de l'école Lamartine, qui rassemble à la fois les enfants des secteurs résidentiels et ceux des ensembles sociaux, comme témoin vivant d'une mixité sociale au quotidien vécue de manière exemplaire.

Sur l'av. PVC, plusieurs figures patrimoniales fortes jalonnent la séquence : «meulières d'angle», héritage industriel hélas dénaturé par les enseignes, mais surtout l'église qui constitue un repère central, étant le marqueur gentilléen le plus identifiable tant depuis le BP que depuis l'A6. Sur le parvis de l'église se joue tous les dimanches matin un petit événement, avec la communauté portugaise réunie pour la messe ; ce dernier fait figure de cas particulier mais n'en constitue pas moins un exemple d'animation urbaine tout à fait unique et précieux pour l'animation du quartier. Au droit du parvis de l'église débouche la «promenade des berges de l'A6», et dans son prolongement, la passerelle du Cambodge (travaux en cours, livraison début 2018), articulée sur la grande pelouse centrale du parc de la CiuP.

Plusieurs pistes de réflexion peuvent être citées dans l'accompagnement d'une revitalisation douce :

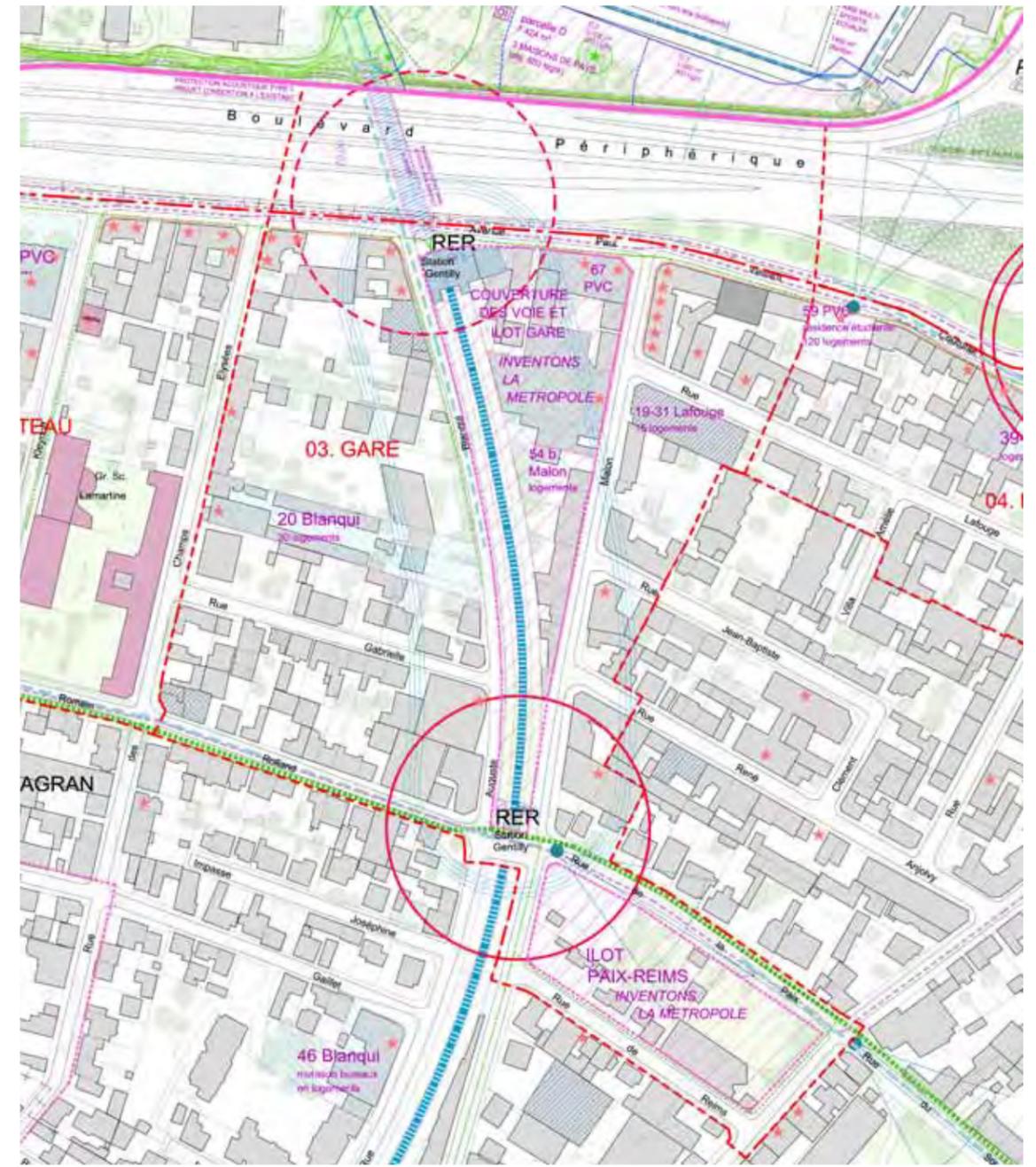
- marquer et caractériser la logique différenciée des voies Nord/Sud (en lien avec PVC) et Est/Ouest (inter-quartiers).
- proposer des modalités de densification douce dans le diffus, par extensions de bâtis existants, surélévations, ou encore constructions neuves, dans l'esprit du quartier (taille des parcelles et gabarit de hauteur limités).



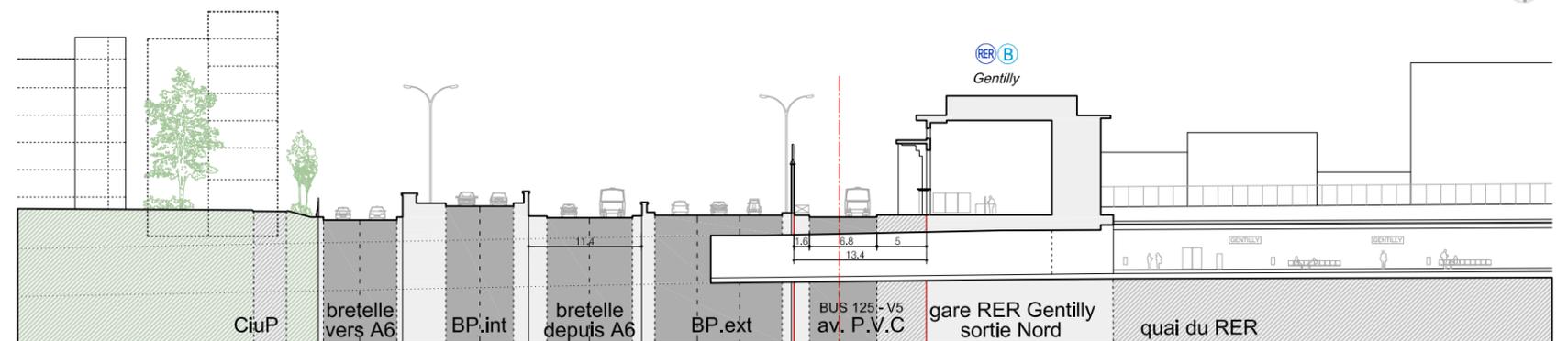
Dialogue avec la façade parisienne - Développement de la CiuP



Repérage



Plan



Coupe transversale, ech. 1/650em

#### 4.3/ SECTEUR 3 : GARE

**P 06.**  
L'AVENUE PAUL VAILLANT COUTURIER  
AU DROIT DE LA STATION RER GENTILLY



Le Secteur gare présente un manque de cohérence urbaine, entre du tissu historique et constructions récentes sans rapport. Cet emboîtement de différentes périodes, sédimentées comme par défaut, fait apparaître une hétérogénéité du bâti tant dans l'écriture architecturale que dans la hauteur du bâti.

La frange de l'avenue PVC présente une mixité d'usages avec des bureaux, logements et commerces. En s'éloignant au sud du secteur, nous retrouvons le tissu pavillonnaire du plateau, qui «casse» vers l'Est pour amorcer la descente des coteaux de la Bièvre.



Le secteur gare cumule un grand nombre d'enjeux, entre l'ancrage de la gare et la re-conversion de son quartier, la mutation en profondeur du tissu jusqu'à l'îlot Paix-Reims et le renouveau du cœur de Plateau, ou encore les hypothèses de couverture des voies du RER. Inscrit dans la dynamique de la consultation «inventer la Métropole du Grand Paris», ce secteur se place en première ligne du projet de mutation globale, vitrine des changements attendus en un lieu emblématique. La nouvelle continuité à construire du Sud au Nord sur cet axe s'inscrira dans la même logique que la promenade des berges prolongée par la passerelle du Cambodge, en offrant un nouvel axe de liaison avec Paris.

Le linéaire à proximité de la gare attend lui aussi une transformation profonde : la mutation de la silhouette du parc de la CiuP, avec l'arrivée de trois nouvelles Maisons de Pays, va bientôt offrir un nouveau vis-à-vis, un écho à l'urbanisation côté Gentilly. Dans le prolongement des dynamiques à l'œuvre, la perspective d'une nouvelle passerelle, dans l'axe du RER, ouvre des perspectives très riches de renforcement des relations entre la Ville et la CiuP, tant physiquement que dans des usages partagés. Elle prolongera la continuité depuis l'îlot Paix-Reims pour ancrer cette nouvelle liaison en profondeur dans le tissu.



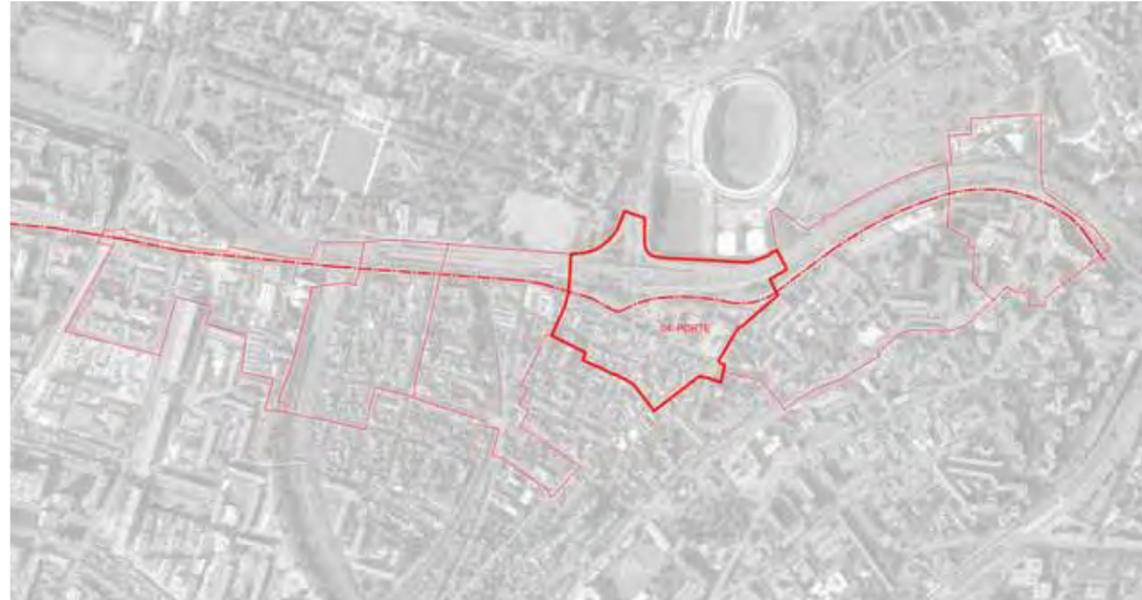
L'av. Paul Vaillant Couturier, qui souffre ici d'un manque flagrant de place, pourra profiter de l'opportunité d'une intervention lourde sur l'infrastructure, avec l'hypothèse de suppression de la bretelle axiale du BP, confirmée par l'ensemble des partenaires (pour le moins, sur l'intention). Cette reconfiguration permettra d'élargir l'av. PVC d'une 10ème de mètres, regagnant ainsi partie de l'espace jadis perdu par l'arrivée du boulevard périphérique. Cette sorte de «juste retour des choses» va offrir la possibilité d'installer de larges trottoirs, des pistes cyclables en site propre, ou encore des alignements plantés, changeant ainsi radicalement la physionomie de l'avenue, pour plus de qualité et d'usages.



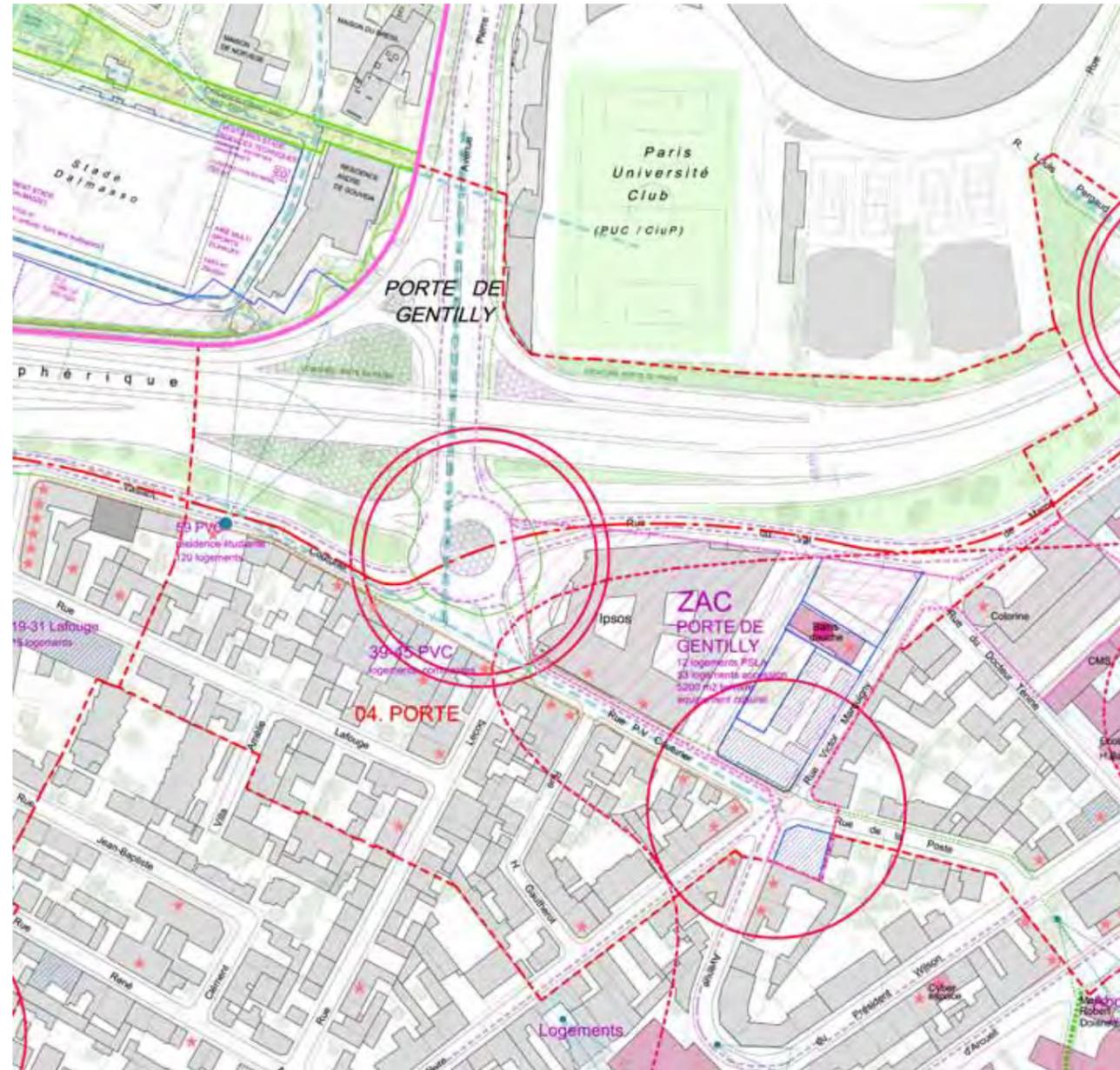
Façade Paul-Vaillant Couturier



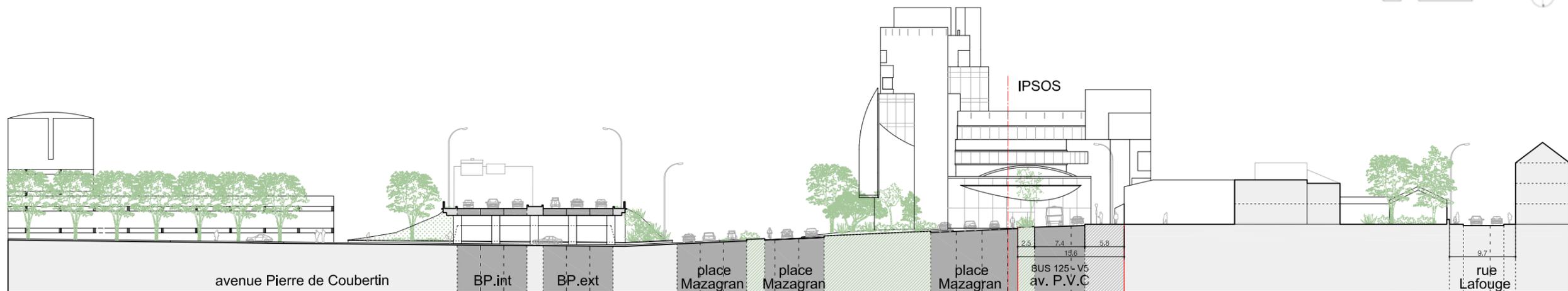
L'îlot Paix-Reims, cœur du Plateau



Repérage



Plan



Coupe transversale, ech. 1/650em

#### 4.4/ SECTEUR 4 : PORTE

**P 07.**  
LA PLACE DE LA PORTE DE GENTILLY  
ET L'AVENUE PAUL VAILLANT COUTURIER  
VUES DEPUIS PARIS



**P 08.**  
L'AVENUE PAUL VAILLANT COUTURIER AU DROIT DE  
LA ZAC DE LA PORTE DE GENTILLY



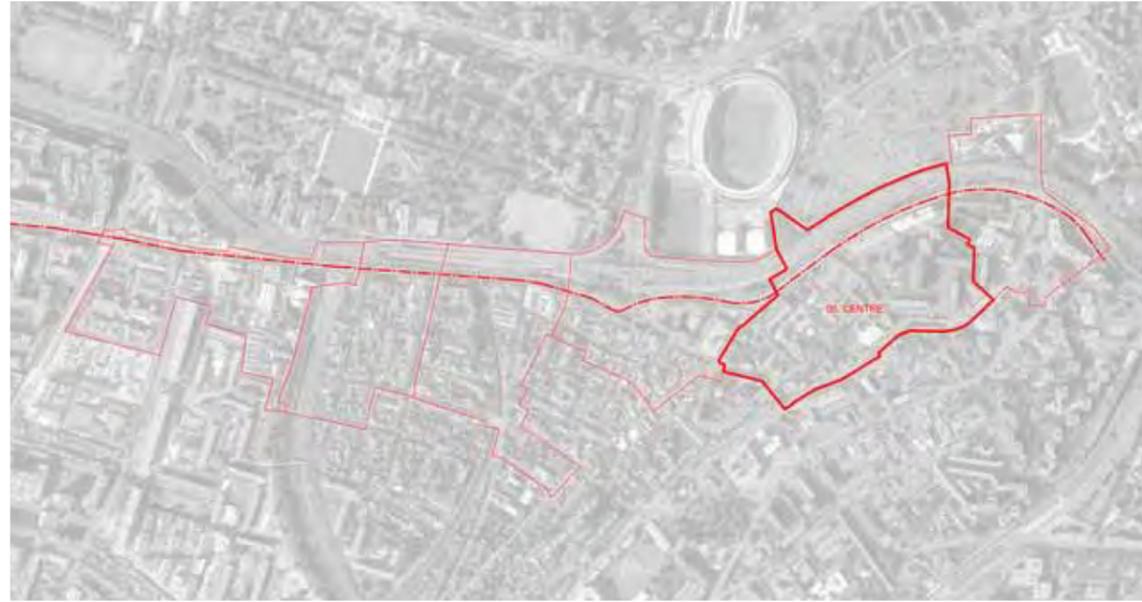
Le secteur de la Porte de Gentilly est un secteur stratégique, l'entrée de Ville principale depuis Paris. Cette dernière n'est pas articulée sur une radiale, diffusant les flux depuis l'av. Pierre de Coubertin dans l'ensemble du quartier gentilléen qui lui fait face. A ce titre, c'est une porte 'secondaire' en termes de flux véhicules, qui profite de fait d'une forte potentialité pour les modes doux.

La silhouette urbaine est ici composée de projets récents, au premier rangs desquels le bâtiment IPSOS, qui impose sa volumétrie massive comme la première pierre du renouveau de la façade parisienne. La Porte, et la place de Mazagan qui la formalise côté Gentilly, souffre cependant d'un manque de lisibilité, d'une expression très routière des espaces publics, qui subissent l'échangeur avec le boulevard périphérique, et d'une silhouette bâtie très décousue, peu valorisante. Quelques beaux exemples d'architecture patrimoniales sont cependant présents, mais le sentiment global traduit un manque flagrant de cohérence.

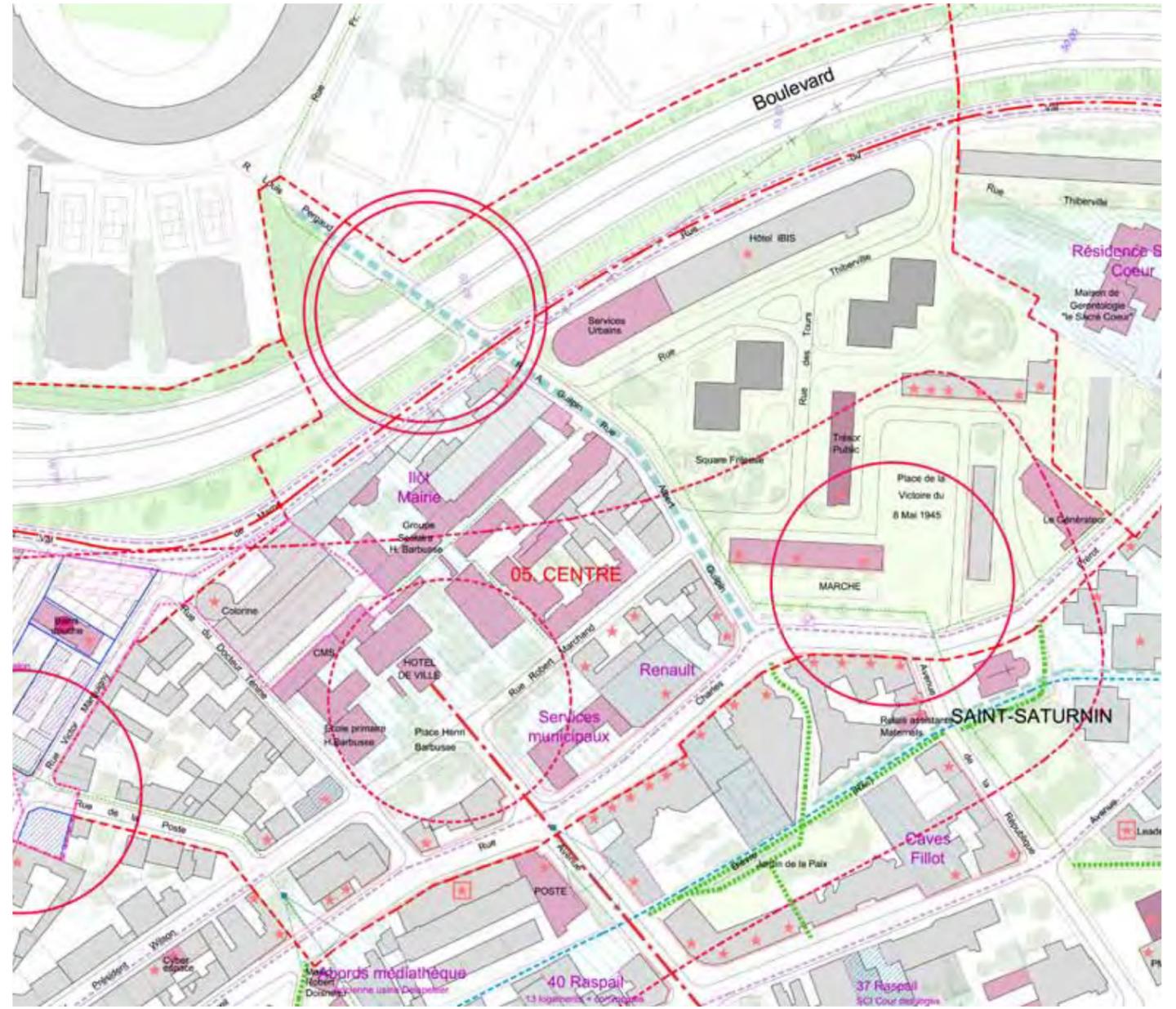
Plus à l'Est, et dans l'épaisseur du tissu, un travail de transition urbaine est à l'œuvre, ZAC de Porte de Gentilly. Entre petits espaces publics de liaison, travail sur les gabarits et typologies, posture face au boulevard périphérique, c'est une nouvelle page de l'urbanisation locale qui s'écrit, et fait ici exemple.



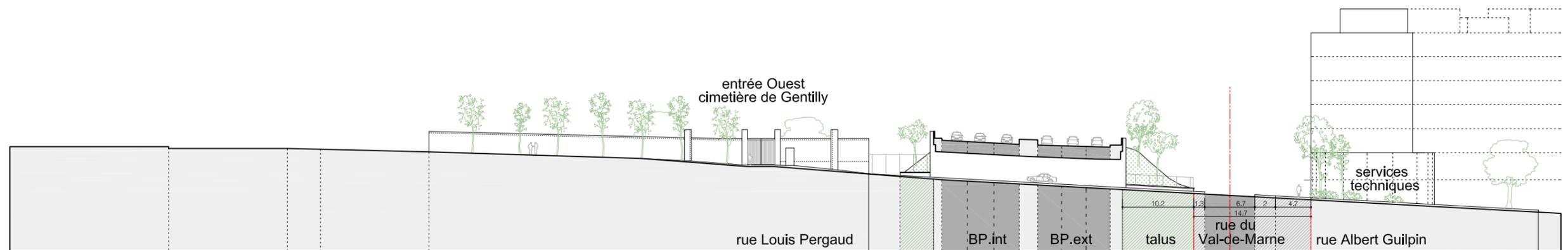
Une entrée de ville peu lisible



Repérage



Plan



Coupe transversale, ech. 1/650em

#### 4.5/ SECTEUR 5 : CENTRE

**P 09.**  
LA RUE DU VAL DE MARNE  
VUE VERS LA ZAC DE LA PORTE DE GENTILLY



GOOGLE STREET VIEW / 2016



VENDREDI 5 JUIN 2009 / 11H00



JEUDI 25 FEVRIER 2016 / 11H00



MERCREDI 31 AOUT 2016 / 11H00



JEUDI 27 OCTOBRE 2016 / 11H00

**P 10.**  
LA RUE DU VAL DE MARNE  
AU DROIT DU PASSAGE SOUS BP  
ET DE LA RUE GUILPIN



GOOGLE STREET VIEW / 2016



VUE VERS CHARLETY VENDREDI 5 JUIN 2009 / 11H00



VENDREDI 5 JUIN 2009 / 11H00



JEUDI 27 OCTOBRE 2016 / 11H00



LUNDI 9 JANVIER 2017 / 13H00

Le secteur Centre n'appartient pas strictement au quartier du centre Ville. Il vient cependant le border sur une séquence allant de la rue Marquigny (ZAC de la Porte de Gentilly) jusqu'au passage reliant Gentilly au cimetière, et par delà au Stade Charlety, puis plus au Nord au tramway. Cette séquence est relativement confidentielle, et ne porte que peu d'usages en dehors des flux automobiles transitoires.

La rue du Val-de-Marne, dotée d'une chaussée surdimensionnée, longe le boulevard périphérique, en contre-haut sur un talus planté. Le talus referme la perspective mais offre par ailleurs un fond de scène très vert et plutôt agréable, qui a pour vertu de mettre à distance les flots de véhicules du BP.

Cette séquence borde l'îlot administratif regroupant les services techniques, l'ensemble de la mairie et le groupe scolaire H. Barbusse. Ce secteur profite d'un fort niveau de mutabilité, étant identifié comme nouveau secteur opérationnel rapidement (échéance prochain mandat) : requalification complète de l'îlot administratif avec création d'un nouveau garage municipal et relocalisation des services municipaux.

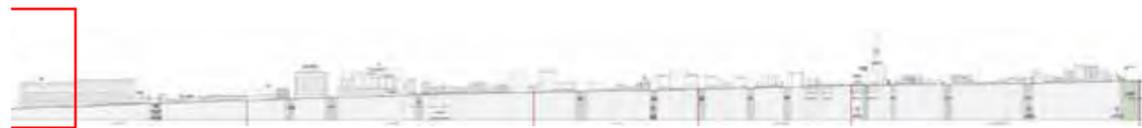
Ces perspectives de mutation ouvrent l'opportunité de la création d'une nouvelle liaison piétonne qui, reliée au passage Charlety, apportera une nouvelle continuité douce transversale.

Au delà de la rue Guilpin, la rue du Val-de-Marne est totalement introvertie, enserrée au Nord par le talus du BP, au Sud par le long bâtiment courbe qui accueille les services techniques, des logements sociaux et l'hôtel IBIS. Ce grand front bâti ininterrompu de près 150 mètres, isole totalement la rue du Val-de-Marne de la vie du centre ville et de la place du marché, à proximité immédiate.

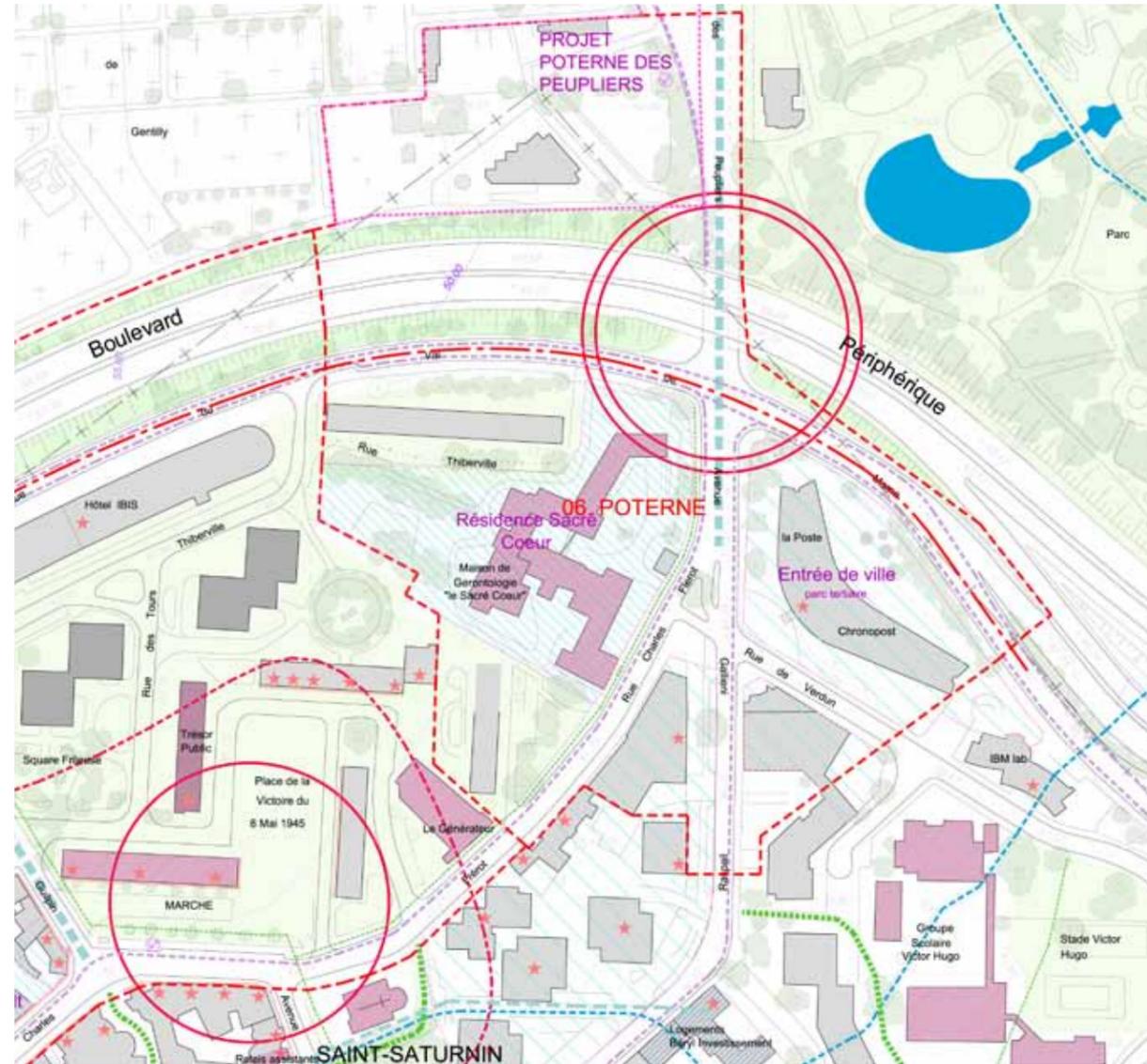
Les usages pouvant dès lors être observés sont très limités ; les véhicules roulent à vive allure, rendant cette section de la rue particulièrement accidentogène.



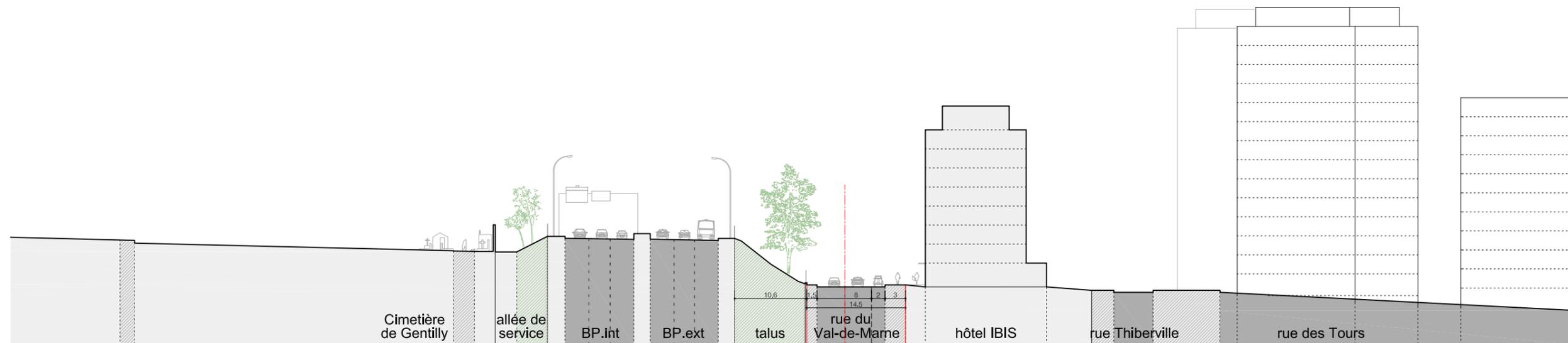
Jour de marché



Repérage



Plan



Coupe transversale, ech. 1/650em

#### 4.6/ SECTEUR 6 : POTERNE

P 11.

LA RUE DU VAL DE MARNE  
VERS LA POTERNE DES PEUPLIERS



AVENUE DE LA POTERNE / VERS 1920      GOOGLE STREET VIEW / 2016



JEUDI 27 OCTOBRE 2016 / 9H00



JEUDI 27 OCTOBRE 2016 / 9H10



VERS LA POTERNE DES PEUPLIERS      JEUDI 27 OCTOBRE 2016 / 9H00



LUNDI 9 JANVIER 2017 / 13H00



Entrée de ville ?

Le secteur Poterne prolonge le secteur Centre en en reprenant les caractéristiques : voie courbe venant border le boulevard périphérique, installé en haut d'un talus planté. Elle se distingue cependant par deux composantes :

- Elle est reliée au cœur d'îlot Frileuse, ouvrant ainsi des liens vers le cœur de Ville, et bordée par une barre d'habitat social en R+4, rendant l'isolement moins prégnant.
- Elle s'ouvre largement au droit de la rue de la Poterne des Peupliers, qui prolonge les voies irriguant le cœur de Ville en fond de vallée, et offre une liaison vers Paris, via l'épaisseur de la ceinture Verte, entre le parc Kellermann à l'Est et le cimetière de Gentilly à l'Ouest.

Cette dernière séquence, où l'on retrouve du foncier gentilléen au Nord du boulevard périphérique, constitue une singularité domaniale qui se ressent dans le traitement des espaces, regroupant divers délaissés et manquant de lisibilité.

Ce site complexe, de part son statut et sa situation, a fait l'objet d'une étude de l'APUR. Il a par ailleurs fait partie des sites de la consultation «réinventer Paris» ; le projet retenu est celui de l'agence AAVP (Vincent Parreira) qui propose, notamment, un équipement Funéraire.

La thématique «entrée de Ville» est ici à nouveau convoquée.

La séquence très singulière de la Poterne des Peupliers y est identifiée prioritairement comme axe de liaison douce entre Gentilly et Paris. Il convient en outre de noter que nous sommes très proche du lit historique de la Bièvre, et que la lecture de la géographie de fond de vallée, peu perceptible côté Gentilly, se révèle très largement dans l'amplitude du parc Kellermann. Une très belle vue existe ainsi sur un belvédère situé au Nord-Est du Parc, offrant une vue panoramique vers le Sud (cœur historique de Gentilly, coteaux en vis-à-vis) et à l'Est (Charlety, Porte de Gentilly).



Le belvédère du parc Kellermann



# 5. CONCLUSION - VERS UNE VISION PROSPECTIVE PARTAGÉE



- 5.1 VERS UNE VISION PROSPECTIVE : PISTES D'INVESTIGATIONS
- 5.2 LA POURSUITE DE LA DÉMARCHE DE PROJET PARTAGÉ

GR O U P E



## 5.1/ VERS UNE VISION PROSPECTIVE LES PISTES D'INVESTIGATIONS

L'objectif de la prochaine étape de travail visant à faire émerger une vision prospective du territoire s'accompagne de la mise en place d'outils permettant d'éclairer le débat. Ces derniers sont autant de pistes d'investigation qui seront structurés par thématiques :

### **Dispositifs urbains innovants.**

- Projet participatif et gouvernance.
- Programmes et montages d'opérations innovants.
- Nouvelles formes de mobilité.

### **Mutation de l'accessibilité au territoire** : réseau GPE et projets de TC.

- Quelles nouvelles formes de mobilité ?
- Micro mobilité, échanges nodaux, mutation des pratiques (uberisation).
- Quelle place pour la voiture ? Voiture « propre », voiture autonomes, quels impacts sur le projet ?

### **Mutabilité des infrastructures.**

- La transformation progressive du boulevard périphérique : à quel rythme et comment? Dispositifs transitoires ?
- La « digestion » des infrastructures sous la pression foncière : franchissement, couverture, aménagements paysagers, constructions.

### **La place de la nature en ville.**

- Agriculture urbaine, écologie.
- Le maillage de continuités écologiques.
- Qualité du cadre de vie : un urbanisme en creux qui valorise le « vide ».

### **Question des formes urbaines.**

- Programmation et qualité des logements en front PVC
- Densité et formes urbaines, question de la grande hauteur.
- Réversibilité, évolutivité de l'architecture ;

### **Démarche environnementale.**

- Impact du climat dans les projets : ensoleillement, vents dominants.
- Impact des nuisances dans les projets : acoustique et pollution atmosphérique.
- Contribuer à l'amélioration de la qualité de l'air : faire de la requalification du mur anti bruit un laboratoire ?
- Quelles cibles en matière d'énergies renouvelables ?
- Quelles exigences sur les projets : thermique, méthodologie éco-quartier, dispositifs d'évaluation.

## **5.2/ LA POURSUITE DE LA DÉMARCHÉ DE PROJET PARTAGÉ**

La poursuite du travail partenarial et de la démarche de projet partagé s'articule entre des entretiens techniques avec l'ensemble des partenaires concernés et des comités de pilotage visant à valider l'avancement du projet.

A la suite du premier comité de pilotage partenarial plusieurs échanges ont d'ores-et-déjà été tenus. Ils ont permis un travail de partage - croisement - recollement des informations, sur un format «réunion de travail» :

- EPT12 / M. Thomas Dedenon et Mme Audrey Carrera /le 24.02.2017
- Ville de Paris, Direction de l'Urbanisme / M. Yves Bozelec / le 07.02.2017
- APUR / M. Paul Baroin / le 08.03.2017
- Secrétariat Général Ville de Paris, en charge des projets partenariaux / Mme Catherine Chevalier et M. Quentin Vaillant / le 21.03.2017
- CiuP / Mme Carole Heripret / le 30.03.2017

Ce travail va se poursuivre tout au long de la mission.

Le travail partenarial va permettre l'émergence progressive d'un «plan guide», document souple et évolutif qui formalisera et spécialisera l'ensembles des propositions d'orientations du projet prospectif.

Ces dernières seront articulées entre :

- Des actions phasées /T1, T2, T3 / car au-delà de la simple vision à terme, il nous semble déterminant d'interroger la temporalité des actions ainsi que leur enchaînement dans le temps.
- Des proposition déclinées entre EO/ Eléments Ouverts - et IN/ Eléments INvariants. L'objectif étant de fixer, par un travail itératif nourri du dialogue partenarial, une liste de points INvariants permettant la validation du projet partagé.

Le prochain atelier élus sera la première étape de l'expression du plan guide dans sa forme brute, et de sa mise en débat. L'atelier élus regroupe le même panel d'élus de la Ville que pour la première édition :

Mme Patricia TORDJMAN,  
Maire

M. Patrick DAUDET,  
1er adjoint, aménagement

M. Fatah AGGOUNE,  
3em adjoint, environnement

Mme Isabelle VILATA,  
7em adjointe, commerce

M. Badri AHMED,  
dév. économique, emploi , numérique



GROUPE



ETUDE DE REQUALIFICATION URBAINE DU SECTEUR NORD DE LA VILLE  
DE GENTILLY : AVENUE PAUL VAILLANT COUTURIER

Ville de Gentilly

**PHASE 1 : ANALYSE DIAGNOSTIC / rapport de présentation**

*DOCUMENT VALIDE SUITE AU COPIL DU 31.01.2017*

