



Etablissement
 Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 23 mai 2023
 EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
 DÉLIBÉRATION n°2023-05-23_3159

Gentilly – Instauration d'un périmètre de
 sursis à statuer sur le secteur PE2
 Gabriel Péri / Reine Blanche /Jean Jaurès

L'an deux mille vingt-trois, le 23 mai à 19h les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance plénière ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 17 mai 2023. La séance est retransmise en direct sur le site internet de l'EPT.

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Villejuif	Mme ABDOURAHAMANE Rakia	Représentée	Mme MORIN	P
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Présent		P
Gentilly	M. AGGOUNE Fatah	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Présente		P
Orly	M. BAGÉ Jinny	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Représenté	Mme BENSARSA REDA	P
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Présente		P
Viry Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Représenté	M. VILAIN	P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Présente		P
Villejuif	M. BOUNEGTA Mahrouf	Absent		-
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	Représentée	M. GAUDIN	P
Viry-Châtillon	Mme CAPELO Vanessa	Présente		P
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Présente		P
Savigny-sur-Orge	Mme CHEVALIER Catherine	Représentée	M. VIC	P
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. DARMON Charles	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Représentée	M. LEPRETRE	P
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Représentée	M. SAC	P
L'Hay-les-Roses	M. DECROUY Clément	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. DEFREMONTE Jean-Marc	Présent (1)	M. LIPIETZ (2)	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. DELAGE Jean-François	Présent		P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Représentée	M. LERUDE	P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Représenté	M. BEUCHER	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. DELORT Daniel	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Présente		P
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Représentée	M. MARCHAND	P
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Présente		P
Savigny-sur-Orge	Mme EUGENE Joëlle	Représentée	M. DELORT	P
Ivry-sur-Seine	Mme FREIH-BENGABOU Kheira	Présente		P
Villejuif	M. GARZON Pierre	Représenté	Mme LEYDIER	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Présent		P
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Présente		P
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Eric	Présent		P
Athis-Mons	M. GROUSSEAU Jean-Jacques	Présent (4)	M. CONAN (3)	P
Choisy-le-Roi	M. HUTIN Sébastien	Représenté	M. ID ELOUALI	P
Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	Présente		P



Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Villejuif	Mme KACIMI Malika	Absente		-
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Représentée	Mme PIERON	P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Représentée	Mme AZZOUG	P
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Présent (1)	M. BELL-LLOCH (2)	P
Villejuif	M. LAFON Gilles	Présent		P
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Représentée	M. GRILLON	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. LAURENT Jean-Luc	Présent		P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Absente		-
Morangis	M. LEGRAND Jean-Jacques	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Présent		P
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Présente		P
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Présente		P
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Présente		P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme LORAND Isabelle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MARCHAND Romain	Présent		P
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Représenté	M. BOUYSSOU	P
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Représentée	Mme EBODE ONDOBO	P
L'Haÿ-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme NOWAK Mélanie	Représentée	M. LESSELINGUE	P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Présente		P
Choisy-le-Roi	Mme OZCAN Canan	Absente		-
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Représenté	Mme OSTERMEYER	P
Arcueil	Mme PECCOLO Hélène	Représentée	M. MOUALHI	P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Absent		-
Cachan	M. PETIOT David	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Présente		P
Fresnes	M. PIROLI Yann	Absent		-
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Présent		P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Présent		P
Viry Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Représenté	Mme CAPELO	P
Thiais	M. SEGURA Pierre	Représenté	Mme LEURIN-MARCHEIX	P
Orly	Mme SOUID-BEN CHEIKH Imène	Présente		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Représentée	M. DECROUY	P
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	Présente		P
Valenton	Mme SPANO Cécile	Présente		P
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. TEILLET Alexis	Représenté	Mme AMKIMEL	P
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Représenté	Mme GAULIER	P
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Représentée	M AGGOUNE	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. TRAORE Ibrahim	Présent		P
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Représentée	MME CHAVANON	P
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Représentée	M KENNEDY	P
Villeneuve-Saint-Georges	M.VIC Jean-Pierre	Présent		P
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Représenté	Mme SOW	P
Viry Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Présent		P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Représenté	Mme SPANO	P

(1) Jusqu'à la délibération 3140 - (2) A partir de la délibération 3141 - (3) Jusqu'à la délibération 3141 - (4) A partir de la délibération 3142

Secrétaire de Séance : Monsieur Sophian Moualhi

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire			102
N° de délibérations	Présents	Représentés	Votants
3134 à 3140	63	33	96
3141	61	35	96
3142 à 3166	62	34	96



Exposé des motifs

L'instauration d'un périmètre d'étude est prévue par l'article L.424-1 du code de l'urbanisme et permet à l'autorité compétente en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme de surseoir à statuer pendant une durée de deux ans maximums sur toute demande, lorsque les travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement.

Ce périmètre d'étude se traduit par une délibération motivée de l'autorité compétente en matière d'aménagement et de plan local d'urbanisme, qui doit prendre en considération le projet d'aménagement et délimiter précisément les terrains concernés. Ladite délibération cesse de produire ses effets, si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

La présente délibération se situe dans la continuité du plan d'action des « transitions urbaines » défini par la ville de Gentilly et issu du bilan d'application du Plan local d'urbanisme 2007/2021. Celui-ci doit permettre une co-élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal avec la population, notamment dans la définition des orientations d'aménagement et des règles futures. Il se décline notamment via les outils suivants :

- Charte de développement et de construction durables (réalisée)
- Modification du PLU, dont périmètres d'attente à créer (en cours, avec approbation cette année)
- **Définition de périmètres d'études et de sursis à statuer**
- Etudes urbaines stratégiques pour préciser les secteurs d'enjeux et la stratégie du développement urbain et social, en maintenant une ville populaire aux portes de Paris, en refaisant de la ville sur la ville (en cours)
- Adaptation de la taxe d'aménagement aux secteurs de projets

Le secteur Gabriel Péri / Reine Blanche / Jean Jaurès

Délimité au nord par l'avenue Jean Jaurès, à l'est par la rue Gabriel Péri et au sud par la limite communale, le secteur Gabriel Péri-Reine Blanche-Jean Jaurès comprend l'ensemble des îlots riverains directs de la rue Gabriel Péri entre le square Galloy et la limite communale avec Arcueil et se prolonge sur l'ensemble de la cité populaire de la Reine Blanche jusqu'à l'avenue Raspail ainsi que le long de l'avenue Jean Jaurès jusqu'à la rue Saint-Eloi.

Il s'agit d'un secteur stratégique, qui a bénéficié depuis une dizaine d'années de la réparation partielle de la coupure urbaine engendrée par le passage en tranchée de l'autoroute A6b, par une couverture totale des voies sur certains tronçons et une protection phonique renforcée sur le reste du linéaire. De même, une opération de réhabilitation importante a été menée sur le parc d'habitat social du "162" rue Gabriel Péri. L'arrivée de la gare de la ligne 14 du métro en 2024 au niveau des rues Condorcet et Benserade nécessite de repenser la composition urbaine dans un cadre élargi, autant du point de vue du cadre bâti que des espaces verts et espaces publics, dont les liaisons et cheminements internes et externes au secteur.

La frange ouest de la rue Gabriel Péri est constituée d'un tissu urbain hétérogène, avec des secteurs d'habitat collectif anciens (notamment à vocation sociale), des secteurs à dominante pavillonnaire partiellement mutables comprenant également quelques activités économiques, des emprises d'équipements collectifs (notamment l'ancien groupe scolaire Pierre Curie) et des opérations récentes de logements collectifs et d'activités. En allant vers le fond de vallée et vers la rue Jean Jaurès, on retrouve un tissu de faubourg avec quelques immeubles d'habitat collectif plus anciens, des maisons de ville et quelques rez-de-chaussée commerciaux en alignement sur l'avenue Jean Jaurès. Le tissu commercial est concentré sur le sud de la rue Gabriel Péri et sur l'avenue Jean Jaurès. Il doit pouvoir être conforté et stimulé, dans le cadre de l'arrivée de la gare du Grand Paris Express et du projet Ecotone sur la ville d'Arcueil. La cité populaire Reine Blanche doit faire prochainement l'objet d'une réhabilitation globale qui doit être pensée au prisme des enjeux dépassant très largement le cadre du terrain d'assiette de l'opération au regard de l'inscription de ce site en forte déclivité et en interface avec d'une part la future gare de la ligne 14 du métro, au sommet du coteau, et d'autre part le fond de vallée de Bièvre, marqué par la volonté d'étirement du centre-ville vers le sud et par le projet de réouverture partielle de la Bièvre.



La vocation de ce secteur est d'accompagner la dynamique métropolitaine par une intensification urbaine raisonnée le long des axes structurants, mais en préservant l'identité populaire de Gentilly par le développement des usages, de la vie des quartiers, des liaisons inter-quartiers et en favorisant l'émergence d'opérations en mixité fonctionnelle et sociale. L'ambition est la structuration d'une zone cohérente dans son insertion urbaine comme dans sa programmation, en synergie avec tous les ambitieux projets en cours ou à venir à proximité (projet économique Ecotone sur Arcueil, réaménagement du carrefour Malleret/Joinville, projets d'aménagement sur le front urbain côté Kremlin-Bicêtre...).

Certains enjeux sont d'ores et déjà identifiés et seront à compléter dans le cadre des études à mener :

- La structuration progressive d'une intensification urbaine aux abords de la gare du métro 14,
- Le renforcement du végétal et des continuités écologiques,
- Le développement des usages par l'ouverture des quartiers,
- La structuration d'un parcours de services permettant la dynamisation des pôles commerciaux de proximité existants et projetés
- L'apaisement des déplacements notamment par le développement des modes doux, la création et la mise en réseau d'espaces publics, l'organisation et la gestion des dispositifs de rabattement vers la future gare de la ligne 14 du métro

L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, en partenariat étroit avec ses communes membres, élabore son premier Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Il a également lancé, à l'échelle de la commune de Gentilly, une étude de stratégie territoriale et opérationnelle. L'objectif de cette étude est de cadrer les orientations en enjeux de projet pour conduire le développement de la Ville à l'horizon des dix prochaines années, en identifiant les actions à court terme et en précisant le devenir de secteurs opérationnels prioritaires. Parmi les secteurs repérés par la commune de Gentilly dans le cadre du cahier des charges de cette étude, figure le secteur Gabriel Péri / Reine Blanche / Jean Jaurès.

En conséquence et en tenant compte de la forte pression foncière existante, il apparaît nécessaire d'instaurer un périmètre d'études sur ce secteur pour contrôler le développement urbain et ne pas compromettre ou rendre plus onéreuse la réalisation de futures opérations d'aménagement.

Sur avis favorable du Conseil municipal en date du 6 avril 2023, il est proposé au Conseil territorial d'approuver la prise en considération du projet d'aménagement sur le secteur "PE2 – Gabriel Péri / Reine Blanche / Jean Jaurès", tel que défini en annexe.

DELIBERATION

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 et suivants ;

Vu le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

Vu l'avis de la commission permanente "Garantir la ville et la qualité de vie pour tous" ;

Vu le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine-Bièvre ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.101-1 à L.101-3, L.151-43, L.300-1, L.424-1 et R.424-24 ;

Vu la délibération du Conseil municipal de Gentilly n° 070426038 en date du 26 avril 2007 approuvant le Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la délibération du Conseil municipal de Gentilly n° 100624069 en date du 24 juin 2010 approuvant la modification du Plan Local d'Urbanisme ;



Vu la délibération du Conseil municipal de Gentilly n° 110331021 en date du 31 mars 2011 approuvant la modification du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la délibération du Conseil municipal de Gentilly n° 110929120 en date du 29 septembre 2011 approuvant la modification du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la délibération du Conseil municipal de Gentilly en date du 09 février 2012 approuvant la modification du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la délibération n°2016_09_26_258 du Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 26 septembre 2016 approuvant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Gentilly par déclaration de projet ;

Vu la délibération n°2019-12_21_1741 du Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 21 décembre 2019 approuvant la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Gentilly ;

Vu la délibération n°2021-01-26-2217 du Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 26 janvier 2021 prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal ;

Vu les arrêtés du Président de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre n° A2022_681 en date du 3 février 2022 et n°A2022_768 en date du 12 septembre 2022, prescrivant la modification du plan local d'urbanisme de Gentilly et fixant les modalités de concertation préalable,

Vu le plan ci-annexé délimitant les parcelles comprises dans le secteur PE2 – Gabriel Péri / Reine Blanche / Jean Jaurès ;

Considérant l'ambition de la commune de maîtriser son développement urbain en garantissant un renouvellement urbain équilibré et durable,

Considérant que le secteur Gabriel Péri / Reine Blanche / Jean Jaurès, situé au cœur d'enjeux stratégiques majeurs, notamment du fait de l'arrivée de la gare du Grand Paris Express (métro 14), doit faire l'objet d'un projet d'aménagement urbain cohérent et ambitieux,

Considérant qu'une étude de stratégie territoriale et opérationnelle pilotée par l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre est en cours de réalisation et doit permettre de préciser les orientations d'aménagement sur ce secteur et les conditions de réalisation des futures opérations,

Considérant que d'autres études opérationnelles pourront être nécessaires sur tout ou partie de ce secteur afin de préciser et concrétiser le projet d'aménagement,

Considérant que dans l'attente du résultat de ces études, il convient de conserver une maîtrise sur les projets, notamment d'initiative privée, qui seraient susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation du futur projet d'aménagement,

Sur avis favorable du Conseil municipal de Gentilly en date du 6 avril 2023,

Entendu le rapport de Monsieur Le Président et sur sa proposition.

Le conseil territorial délibère et, à l'unanimité

1. Approuve la prise en considération du projet d'aménagement sur le secteur "PE2 – Gabriel Péri / Reine Blanche / Jean Jaurès" en application de l'article L.424-1 du code de l'urbanisme, dont le périmètre est délimité sur le plan annexé à la présente délibération.
2. Approuve le périmètre de prise en considération tel que délimité par le plan en annexe.
3. Précise qu'il pourra être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreux l'opération d'aménagement ou les travaux publics dans les conditions prévues à l'article L.424-1 du Code de l'Urbanisme par l'autorité compétente.



4. Précise que la présente délibération et ses annexes seront jointes aux annexes du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gentilly.
5. Précise qu'ampliation de la présente délibération sera faite à Madame la Préfète du Val-de-Marne et à l'Unité départementale du Val-de-Marne de la Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports.
6. Rappelle que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Melun, 43 rue du Général de Gaulle – 77008 Melun cedex, dans un délai de deux mois (à compter de la séance du Conseil territorial pour les membres du conseil, et à compter de la publication ou affichage ou notification de la délibération pour un tiers).
7. Invite le Président ou toute personne habilitée par lui, à accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

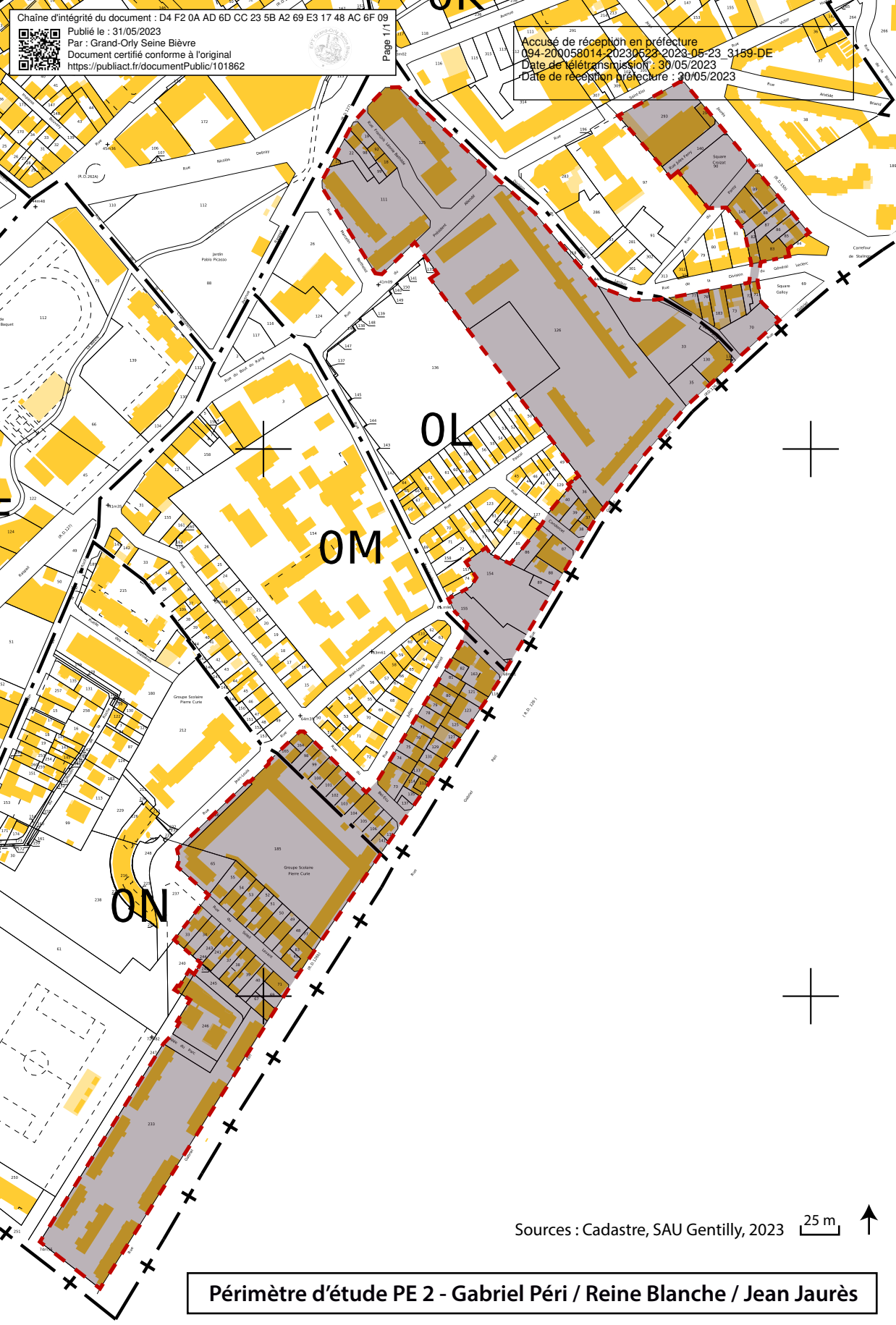
Vote : Pour 96

A Vitry-sur-Seine, le 30 mai 2023
Le Président

Michel LEPRETRE

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif compétent dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou sa publication.

Accusé de réception en préfecture
094-200058014-20230523-2023-05-23_3189-DE
Date de télétransmission : 30/05/2023
Date de réception préfecture : 30/05/2023



Sources : Cadastre, SAU Gentilly, 2023  

Périmètre d'étude PE 2 - Gabriel Péri / Reine Blanche / Jean Jaurès