

**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 6 mars 2025**

N° 250306010

URBANISME - Avis de la commune de Gentilly sur le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant zonage pluvial, arrêté par l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre le 17/12/2024.

L'an deux mil vingt cinq, le six mars à vingt heures trente, les Membres composant le Conseil Municipal de GENTILLY, légalement convoqués le 26 février 2025 par M. AGGOUNE Fatah, Maire, se sont réunis en Salle des fêtes, sous sa Présidence.

PRESENTS M. AGGOUNE - Mme JAY - M. BOMBLED - Mme VILATA - M. MOKHBI - Mme ALITA - M. PELLETIER - Mme HUSSON-LESPINASSE - Mme LABADO - Mme CARTEAU - Mme TORDJMAN - Mme SAUSSURE-YOUNG - M. DAUDET - M. LE ROUX - Mme GRUOSSO - M. MASO - Mme JOUBERT - Mme POP - M. GIRY - Mme SCHAFER - Mme MAZIÈRES - M. CRESPIN - M. SEHIL - M. DELOFFRE .

Nombre de Membres

Composant le Conseil Municipal en Exercice 29

lesquels forment la majorité des Membres en Exercice et peuvent valablement délibérer en exécution de l'Article L 2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales

Présents à la séance : 24

Représentés : 3

Absents excusés : 0

Absents non excusés : 2

ABSENTS REPRESENTES M. ALLAIS par Mme JAY - Mme GROUX par Mme CARTEAU - M. NKAMA par M. BOMBLED.

**ABSENTS NON EXCUSES Mme HERRATI - Mme CHAURNET.
SECRETAIRE Pierre DELOFFRE**

La séance est ouverte à 20h30.

URBANISME - Avis de la commune de Gentilly sur le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant zonage pluvial, arrêté par l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre le 17/12/2024.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

SUR la proposition de M. Fatah AGGOUNE Maire,

VU la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République ;

VU le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L2121-29, L2131-1 et L2131-2 ;

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L134-7, L153-15 et R153-5 ;

VU la délibération du Conseil Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre en date du 26 janvier 2021 portant prescription de l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal ;

VU la délibération du Conseil Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre en date du 4 avril 2023 portant PLUi – Débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;

VU la délibération du Conseil Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre en date du 2 avril 2024 portant PLUi – Construction du règlement d'urbanisme ;

VU la délibération du Conseil Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre en date du 17 décembre 2024 portant PLUi – Bilan de la concertation et arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant zonage pluvial ;

VU le plan local d'urbanisme de la commune de Gentilly ;

VU la délibération du Conseil Municipal de la commune de Gentilly en date du 15 décembre 2022, portant débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du futur PLUi ;

CONSIDERANT les objectifs qui ont prévalu à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal tels qu'ils figurent dans l'article 2 de la délibération du Conseil Territorial du 26 janvier 2021 susvisée ;

CONSIDERANT les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables tels qu'elles ont été débattues par le Conseil Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre le 2 avril 2024 ;

CONSIDERANT que le projet de plan local d'urbanisme valant zonage pluvial arrêté par le Conseil Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre le 17 décembre 2024 est soumis à l'avis des communes membres de l'Etablissement Public Territorial au titre des articles L134-7 et R153-5 du code de l'urbanisme qui dispose d'un délai de trois mois à la date d'arrêt pour émettre ces avis éventuellement assortis d'une contribution technique ;

CONSIDERANT que le projet de plan local d'urbanisme valant zonage pluvial arrêté par le Conseil Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre le 17 décembre 2024 a été co-construit avec les communes, les personnes publiques associées et la population dans le cadre d'une concertation à deux échelles ;

CONSIDERANT que les modalités d'association des communes prévues à l'article 4 de la délibération du Conseil Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre en date du 6 janvier 2021 susvisée ont été respectées ;

CONSIDERANT les modalités de concertation mises en œuvre sur la commune, soit plus d'une quinzaine d'actions de concertation, uniquement sur la procédure d'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal : exposition des panneaux de concertation territoriaux et du panneau de concertation local spécifique, notamment en mairie et sur stand lors de la fête de la ville en 2022 et 2023, informations diffusées sur le site internet de la commune, 2 ateliers de concertation dans le cadre de l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) en 2022, 1 balade urbaine artistique intercommunale, 1 conférence-débat intitulée « *Une ville à taille humaine : quelle mixité fonctionnelle à Gentilly ?* », 1 atelier-légo avec le Conseil municipal des enfants de Gentilly, 3 réunions-ateliers dans les quartiers dans le cadre de la construction des Orientations d'Aménagement

Délai et voie de recours : La présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'autorité territoriale compétente et/ou d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication. La juridiction administrative compétente peut être saisie par l'application Télécourscitoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr

.../...

et de Programmation (OAP) sectorielles locales, 1 réunion de restitution plénière conjointe associant la démarche du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) et les rendus de l'étude urbaine stratégique ayant permis d'orienter les choix d'OAP, ainsi que des articles réguliers dans le magazine municipal, la diffusion des deux lettres d'information du PLUI et la mise à disposition au public du registre d'observations durant toute la procédure,

CONSIDERANT que cette concertation, dont les différentes réunions et ateliers ont touché en moyenne une trentaine de personnes chacune, avec un pic à 90 personnes pour la réunion de restitution plénière, a été concomitante avec d'autres processus de concertation liés notamment à la modification du PLU approuvée en mars 2024, à l'étude urbaine stratégique et aux assises de « *l'Habitat dans tous ses états* », démarches ayant fait également l'objet de plusieurs ateliers de concertation et de restitution chacun,

CONSIDERANT ainsi que chacun a pu librement participer et contribuer à la construction du projet,

CONSIDERANT que le projet de plan local d'urbanisme valant zonage pluvial tel qu'il a été arrêté par le Conseil Territorial le 17 décembre 2024 permet de prendre en compte et fournit des outils de mise en œuvre du projet de ville de Gentilly pour les 15 à 20 ans qui viennent, notamment par :

- l'identification, au travers des Orientations d'aménagement et de programmation, des secteurs prioritaires de développement des projets de logements diversifiés dont les habitants ont besoin pour assurer leur parcours résidentiel ;
- l'identification, au travers du zonage et des secteurs de mixité fonctionnelle, des secteurs prioritaires pour le maintien de l'activité économique nécessaire pour le développement des entreprises de toutes tailles et de l'emploi, en privilégiant autant que possible la mixité fonctionnelle sur tout le territoire communal ;
- le renforcement, dans les orientations d'aménagement thématiques et le règlement des exigences engagées dans le cadre de la dernière modification du PLU de mars 2024 en matière d'adaptation et de lutte contre le changement climatique, autant que d'amélioration de la santé, par le développement de nouvelles protections environnementales (trames vertes et bleues, espaces verts et paysagers protégés...)
- le respect de l'identité urbaine de la ville et de ses différents quartiers par l'adaptation, notamment dans le règlement, des règles de gabarit (baisse de la hauteur plafond des constructions pour la zone de cœur de ville), l'amélioration des dispositifs permettant une transition douce entre les différentes zones et la préservation des secteurs à dominante pavillonnaire identifiés ;
- l'amélioration des mobilités en privilégiant les modes doux et en confortant la réduction de la place de la voiture en ville, tant par les objectifs des orientations d'aménagement que par des dispositifs réglementaires incitatifs ;
- la promotion d'une ville à hauteur d'enfants, avec notamment l'inscription dans le cadre des Orientations d'aménagement et de programmation, de « rues aux écoles » apaisées, mais également une attention portée au choix du mobilier urbain, son implantation et sa lisibilité à hauteur d'enfants.
- La réduction de l'exposition des populations aux nuisances et pollutions, par l'adoption, dans les Orientations d'aménagement et dans le règlement, de mesures préventives en matière de localisation des secteurs d'habitat familial, mais aussi curatives notamment par l'inscription des couvertures des voies du RER B et de l'A6a ;

CONSIDERANT que le projet de plan local d'urbanisme valant zonage pluvial peut être ajusté sur les points suivants :

- l'ajout de protections d'espaces verts visant à participer davantage à la lutte contre les îlots de chaleur et à l'amélioration de la santé des habitants,
- l'intégration au projet de protection du bâti patrimonial pour permettre de mieux respecter la qualité et l'identité des tissus urbains,
- des ajustements réglementaires pour adapter les indices de Gentilly et le zonage aux derniers arbitrages pris sur les dispositions communes et le lexique,
- des modifications et ajouts notamment sur certaines OAP thématiques, mais essentiellement sur l'OAP Portes de Paris, qu'il n'avait pas été possible d'étudier jusqu'alors,

Délai et voie de recours : La présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'autorité territoriale compétente et/ou d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication. La juridiction administrative compétente peut être saisie par l'application Télérécourscitoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr .../...

- des corrections d'erreurs matérielles ou la mise en cohérence des différents documents entre eux.

CONSIDERANT la contribution technique de la commune de Gentilly telle qu'elle est jointe à la présente délibération ;

CONSIDERANT que le projet de plan local d'urbanisme valant zonage pluvial et notamment sa déclinaison au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur la commune de Gentilly est favorable en ce qu'il permet de prendre globalement en compte les orientations du projet urbain communal ;

CONSIDERANT que le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant zonage pluvial, accompagné du bilan de la concertation et de l'avis des communes et des personnes publiques associées ou consultées sera soumis à enquête publique conformément aux dispositions des articles L153-19 et R153-8 à R153-9 du code de l'urbanisme et L581-14-1 du code de l'environnement ;

APRES examen par la Commission « Une ville écologique à l'urbanisme maîtrisé avec des logements accessibles pour tous » en date du 27 janvier 2025,

DELIBERE

ARTICLE 1^{er} - **EMET** un avis favorable sur le projet de plan local d'urbanisme valant zonage pluvial.

ARTICLE 2 - **APPROUVE** la contribution technique telle qu'elle est jointe à la présente délibération du Conseil Municipal.

ARTICLE 3 - **DEMANDE** la prise en compte par l'Etablissement Public Territorial de la contribution technique susmentionnée dans le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant zonage pluvial en vue de son approbation par le Conseil Territorial.

ARTICLE 4 - **MANDATE** Monsieur le Maire pour porter toute demande d'ajustement complémentaire tendant à maintenir la cohérence d'ensemble du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant zonage pluvial.

ARTICLE 5 - **DIT** que la présente délibération sera notifiée à Monsieur le Président de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre.

Par 18 voix pour, 5 voix contre (Mme Marie-Jesus LABADO, M. Bernard GIRY, Mme Florence SCHAFER, Mme Marion MAZIÈRES, M. Benoît CRESPIEN), 3 abstentions (M. Patrick MOKHBI, Mme Martine SAUSSURE-YOUNG, Mme Georgiana POP), 1 voix ne prend pas part au vote (M. Antoine PELLETIER),

Affiché le 7 mars 2025
Reçu en préfecture le 7 mars 2025
Identifiant de l'acte : 094-219400371-
20250306-13061-DE-1-1

Fait et délibéré en séance, les jour, mois et an
que dessus,
Et ont, au registre, signé les membres présents.

Le secrétaire,
Pierre DELOFFRE


LE MAIRE,
Fatah AGGOUNE

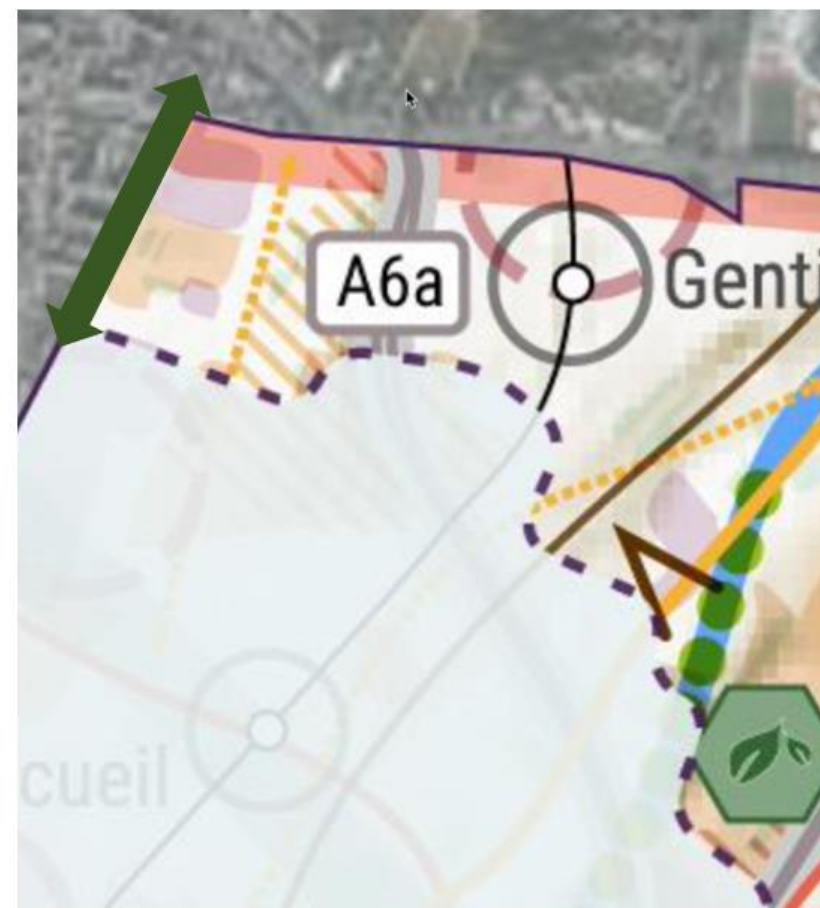

Délai et voie de recours : La présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'autorité territoriale compétente et/ou d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication. La juridiction administrative compétente peut être saisie par l'application Télérecourscitoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr .../...



Annexe à la Contribution technique

Pièces jointes

GEN27



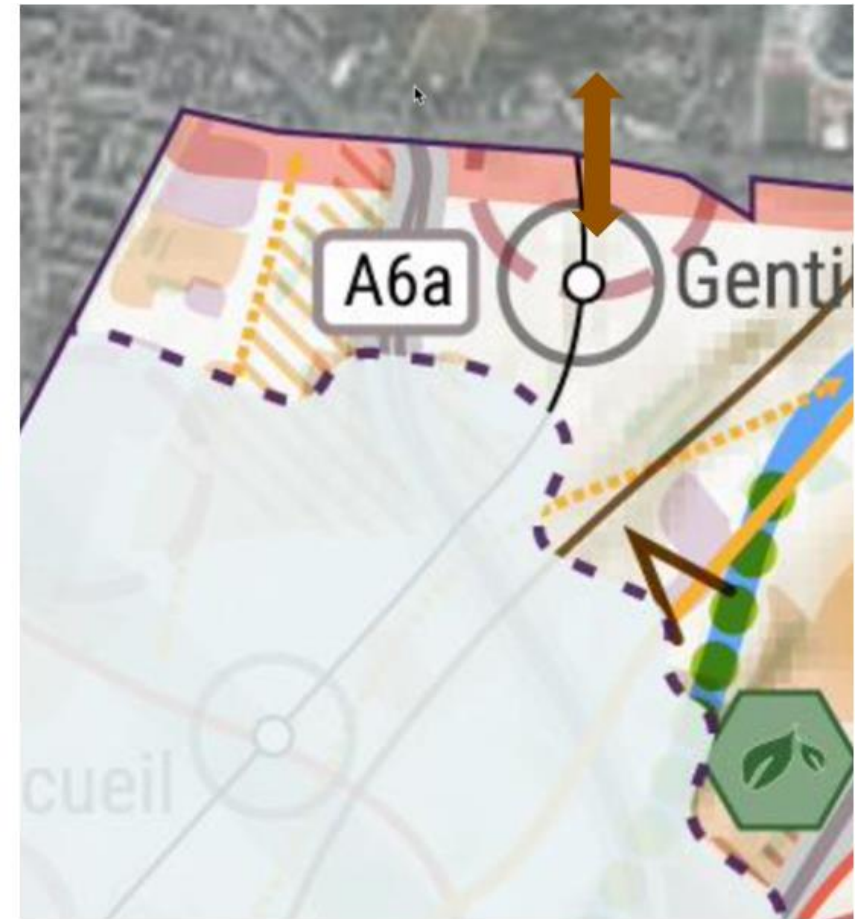
GEN28



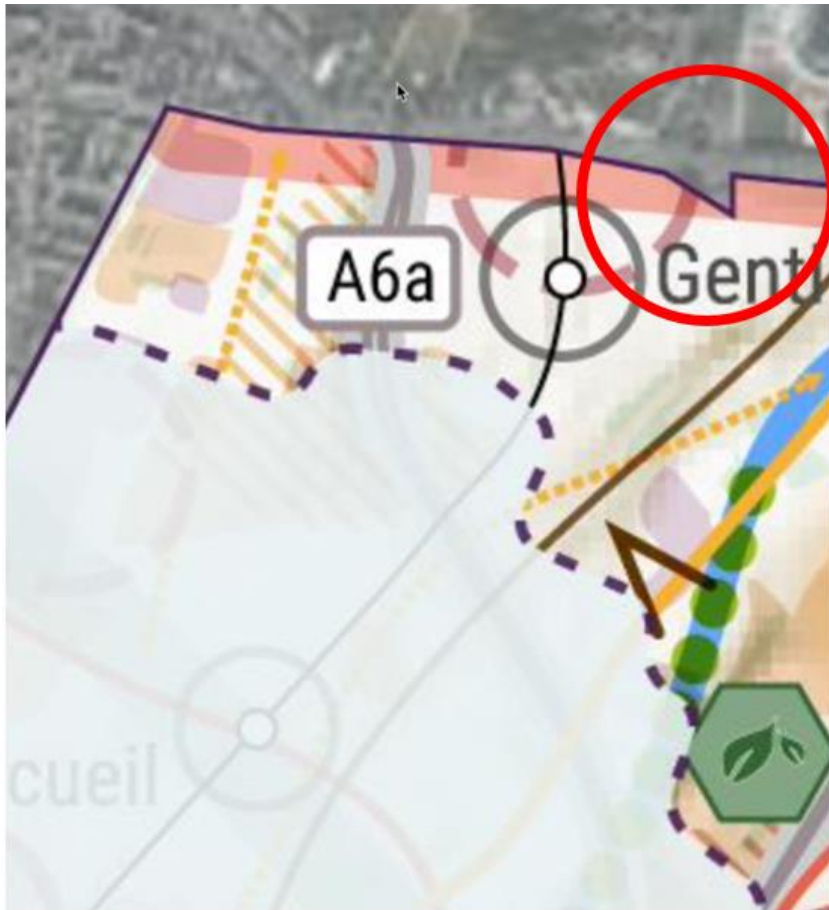
GEN29



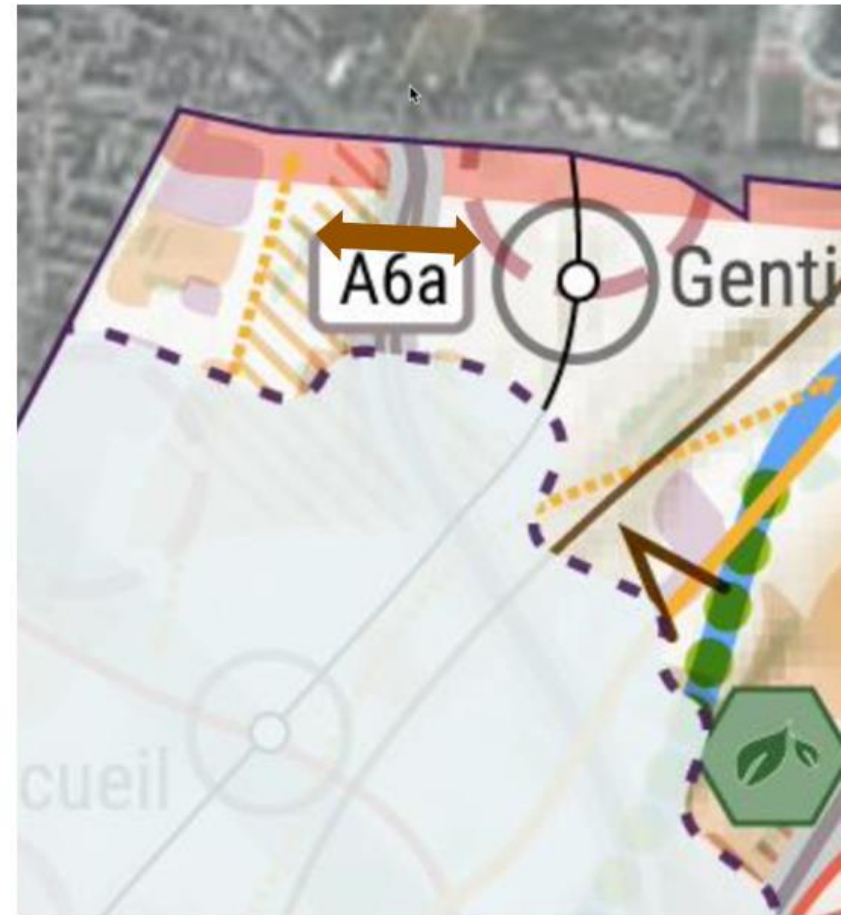
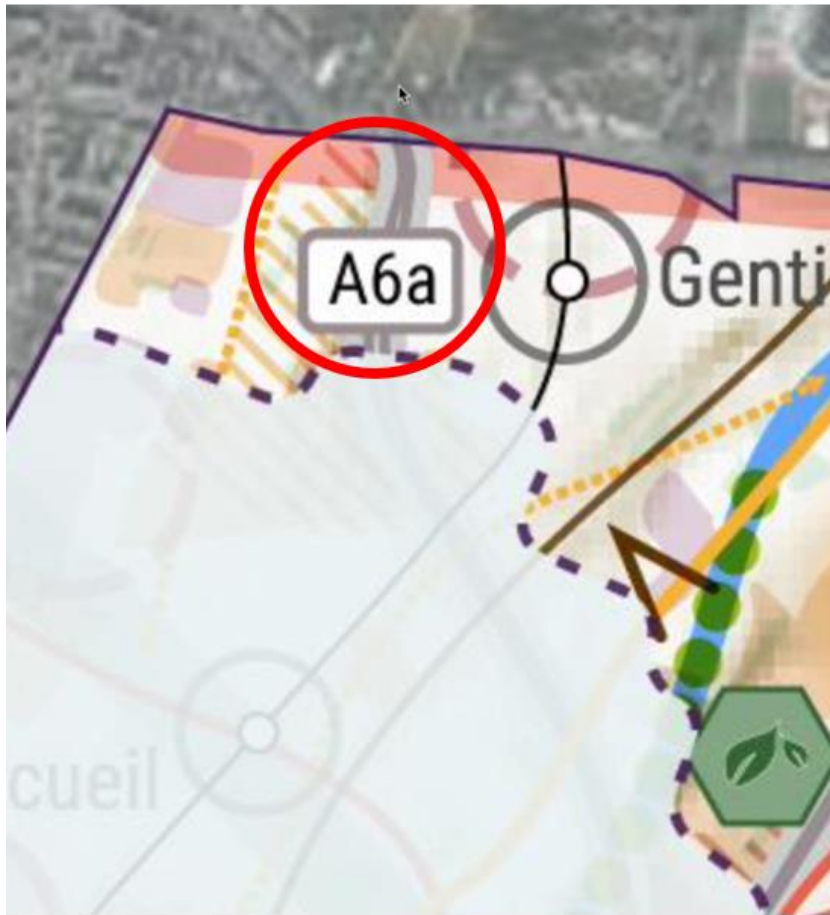
GEN30



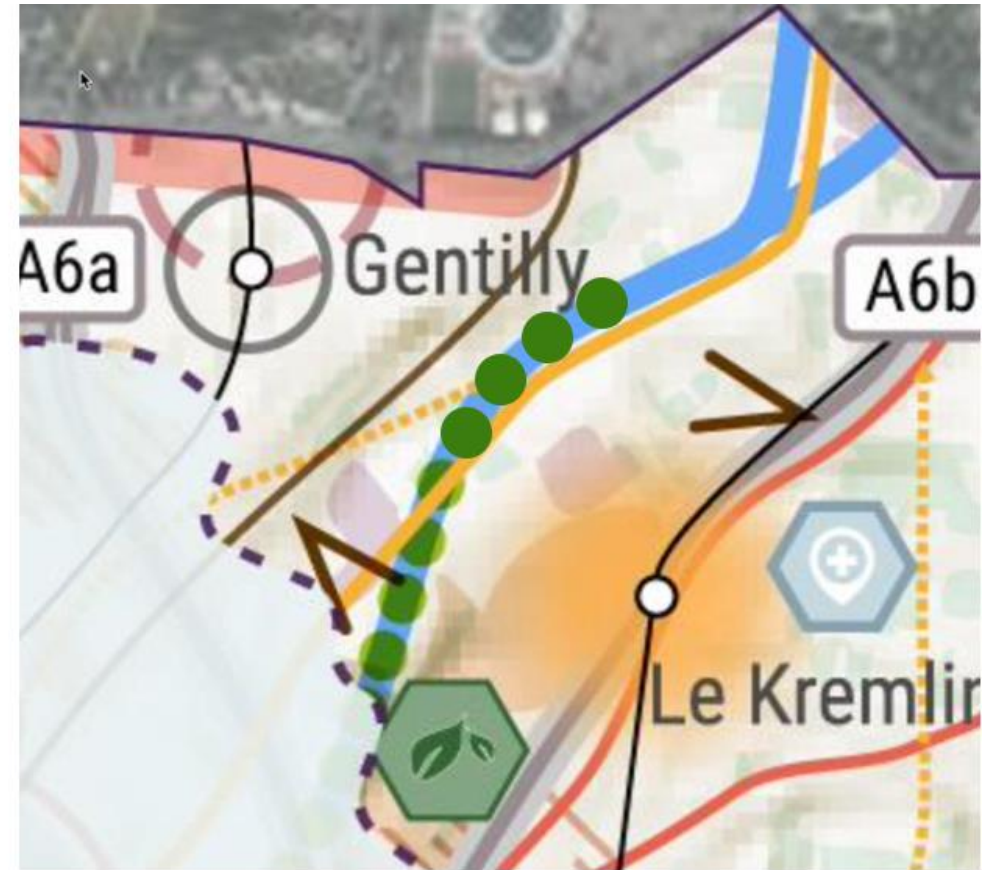
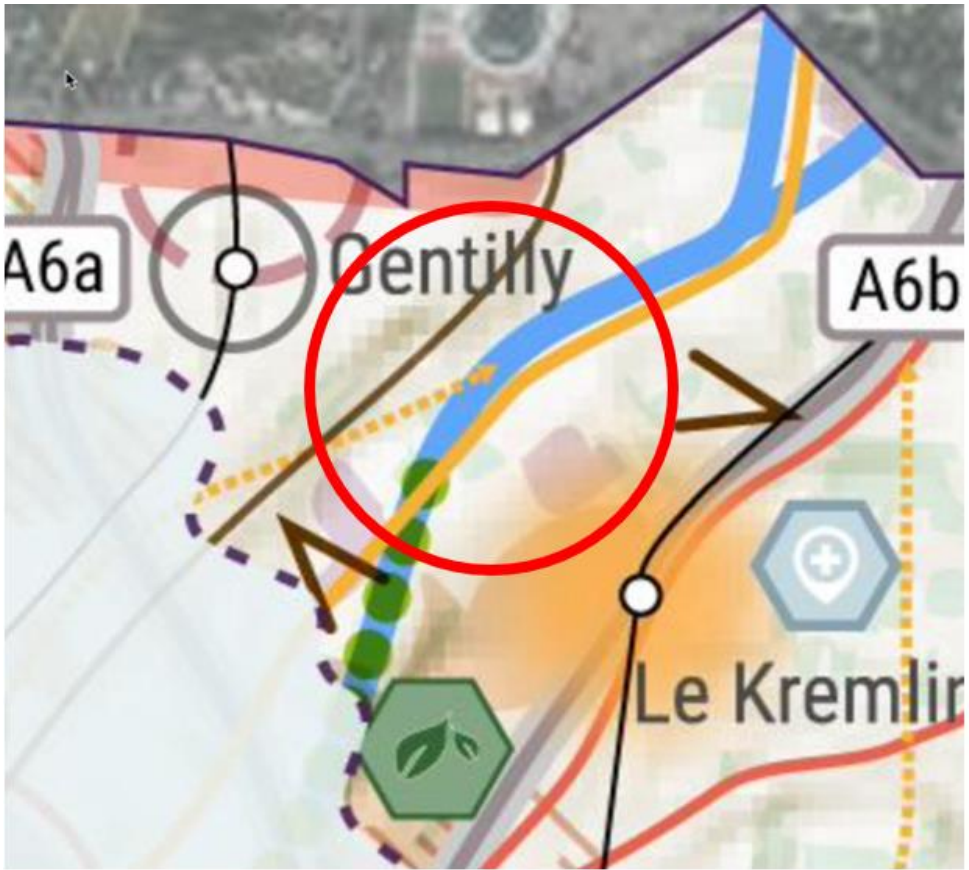
GEN31



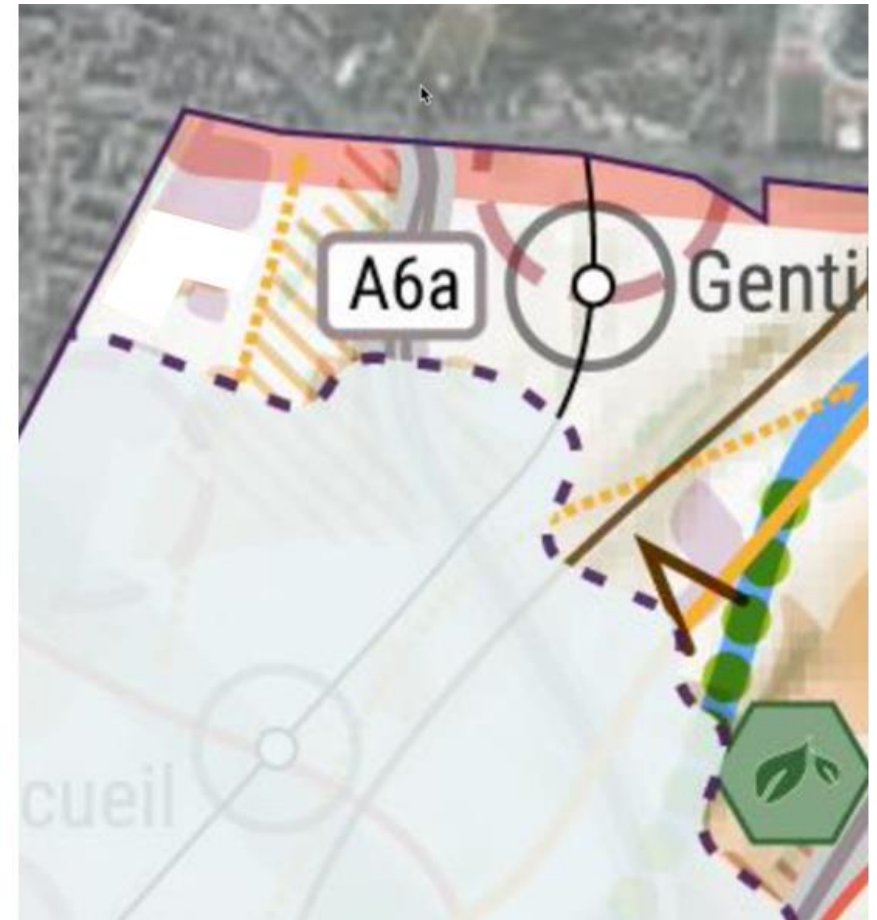
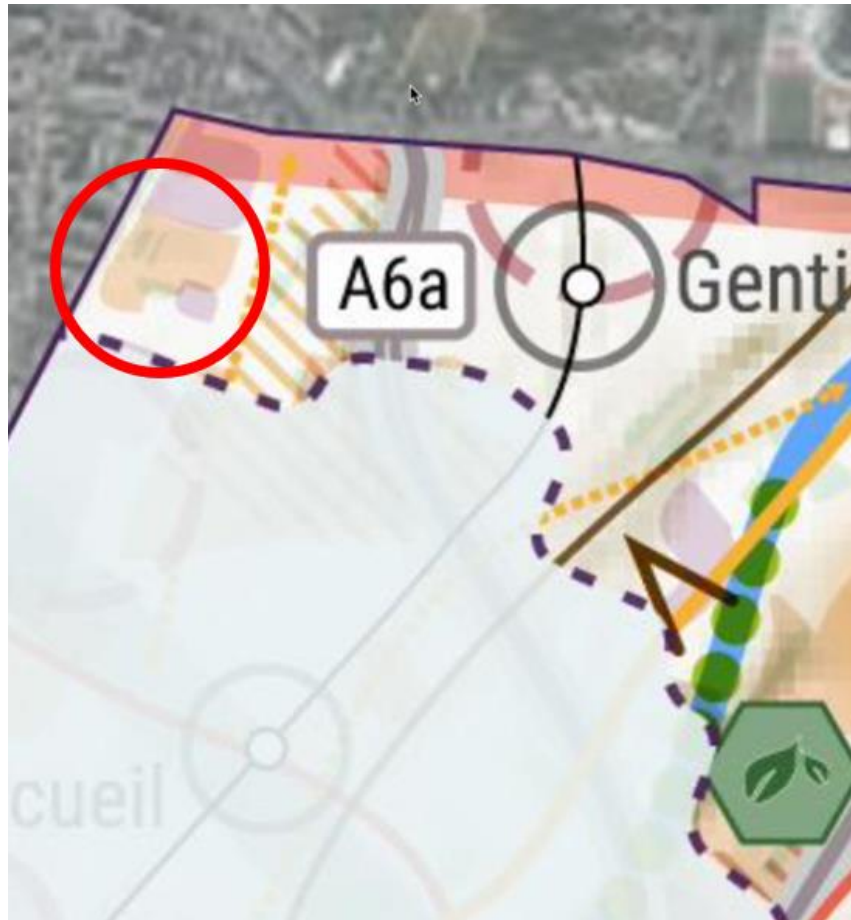
GEN32



GEN33



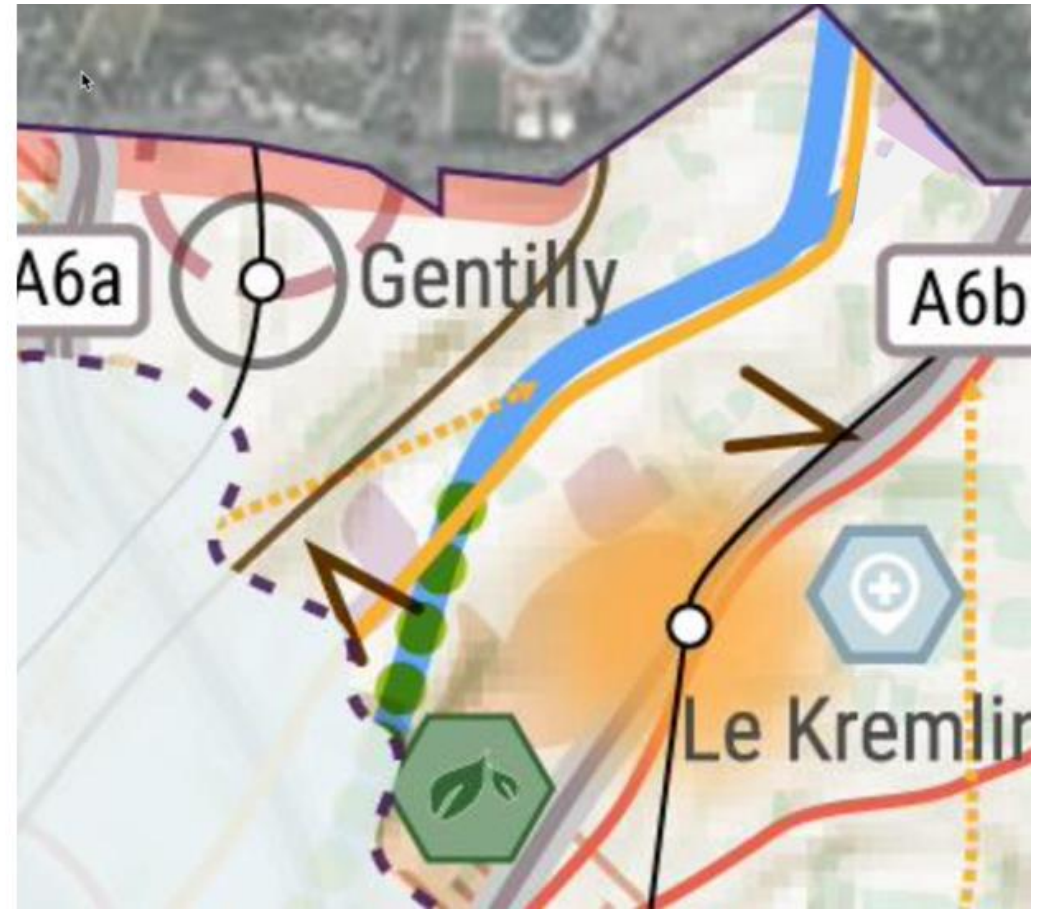
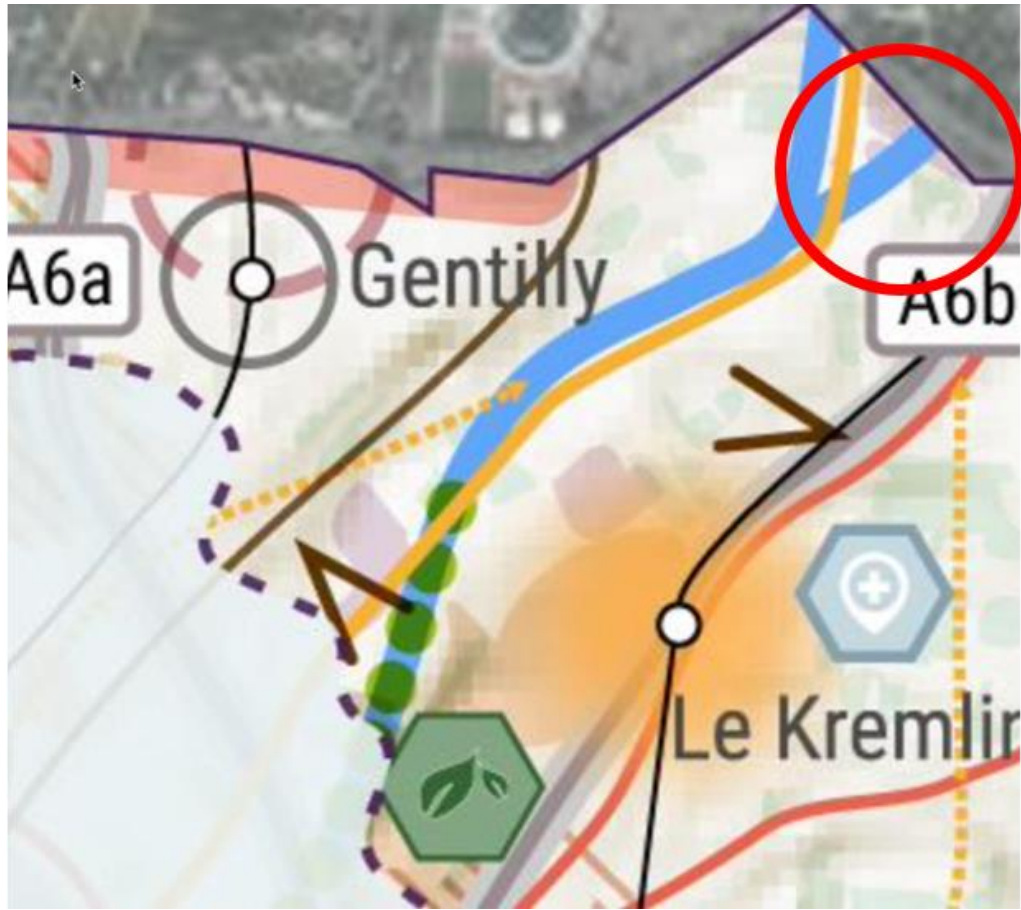
GEN34



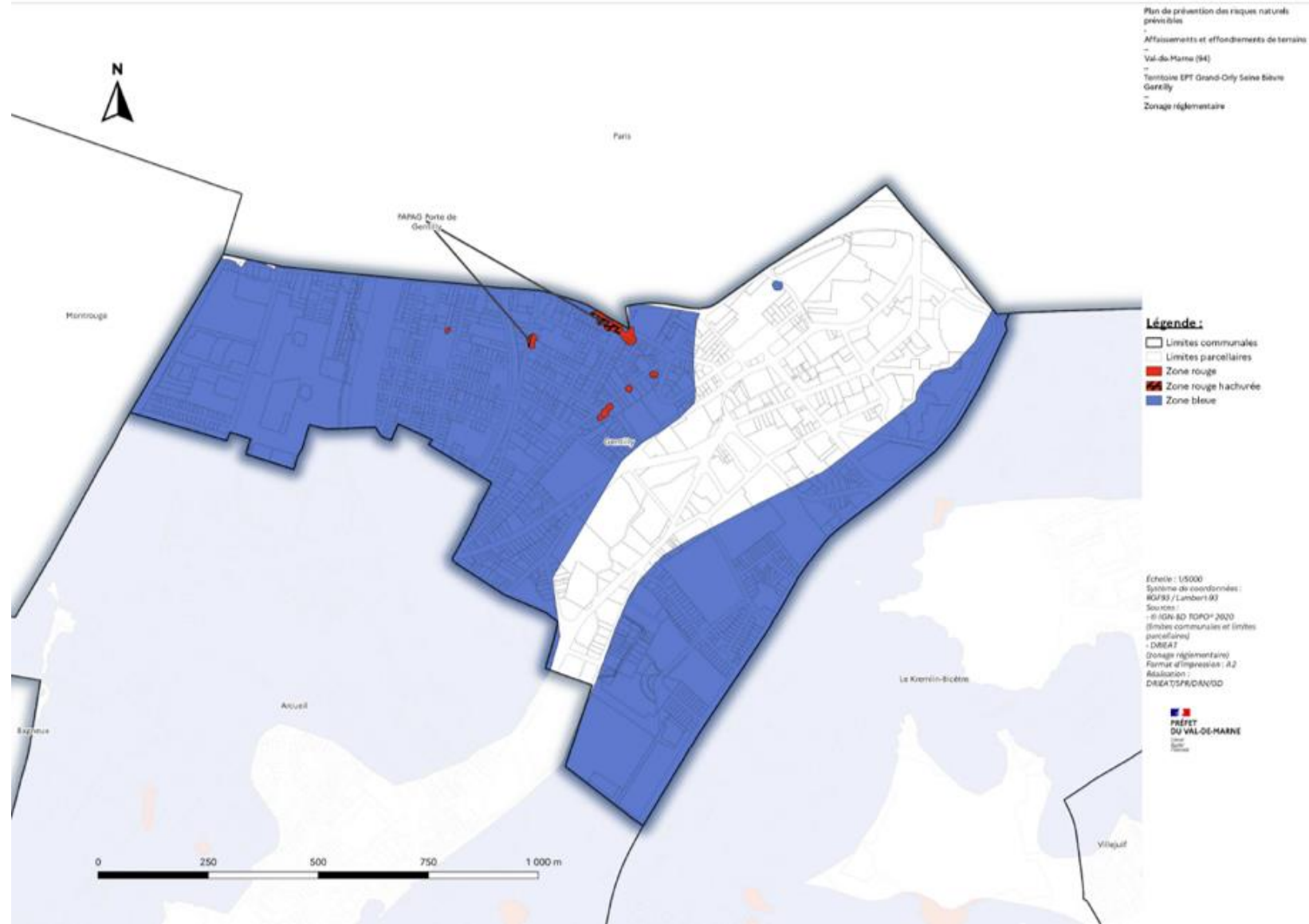
GEN35



GEN36



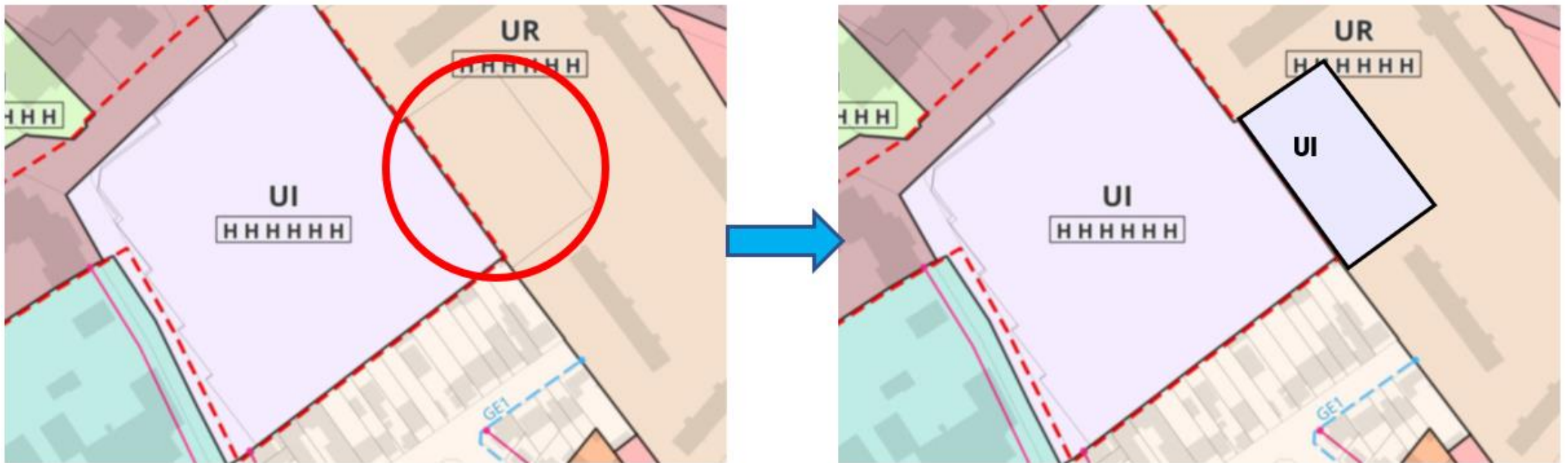
GEN37



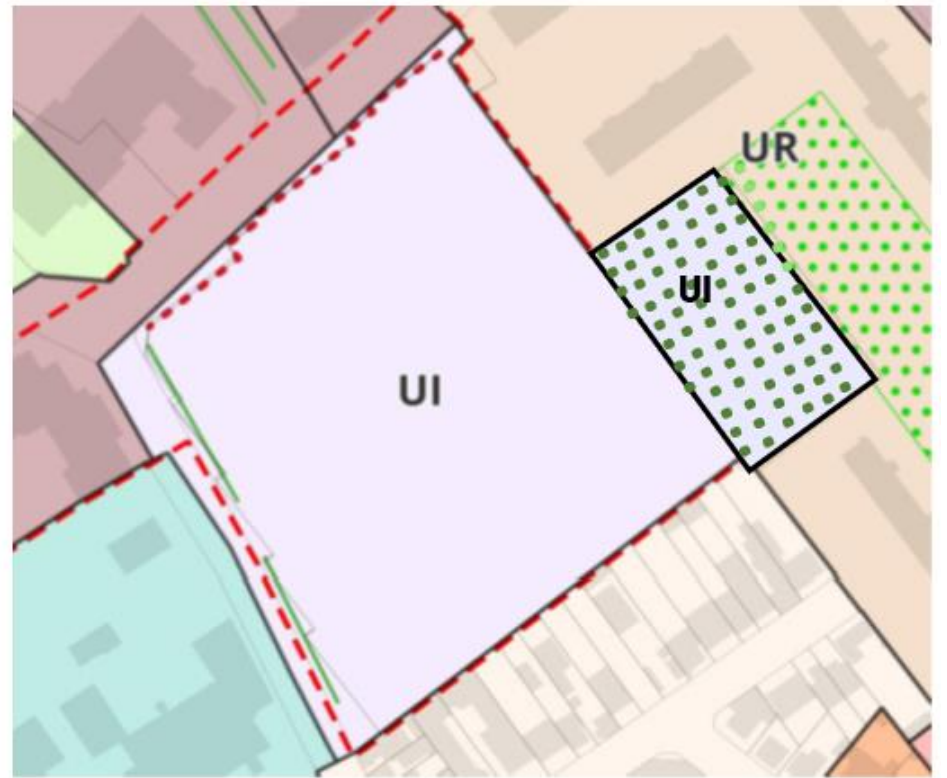
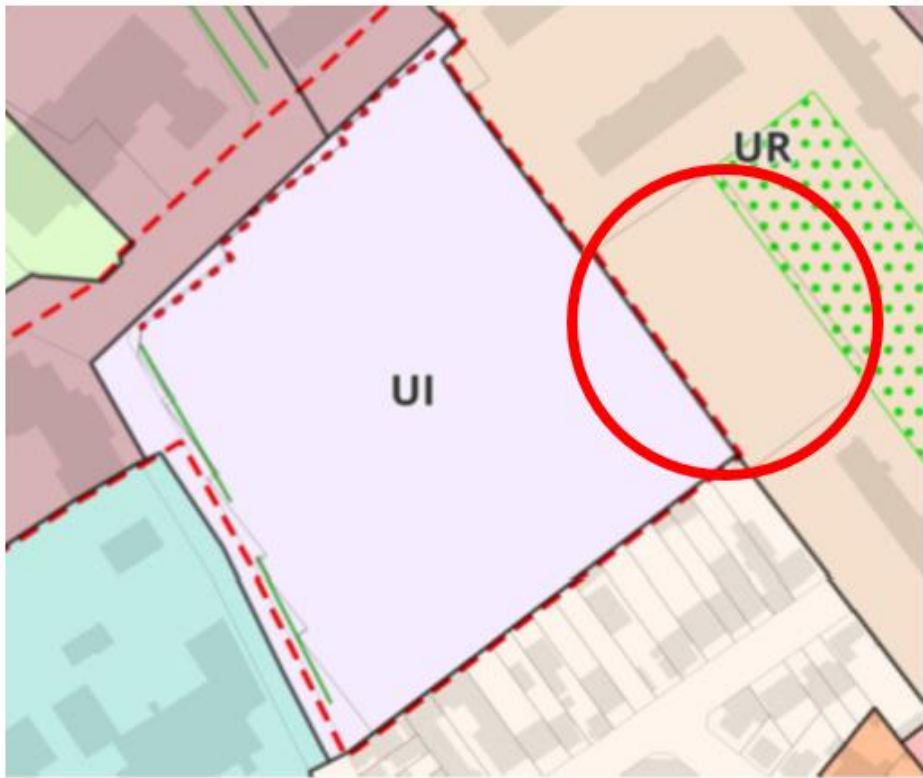
GEN76



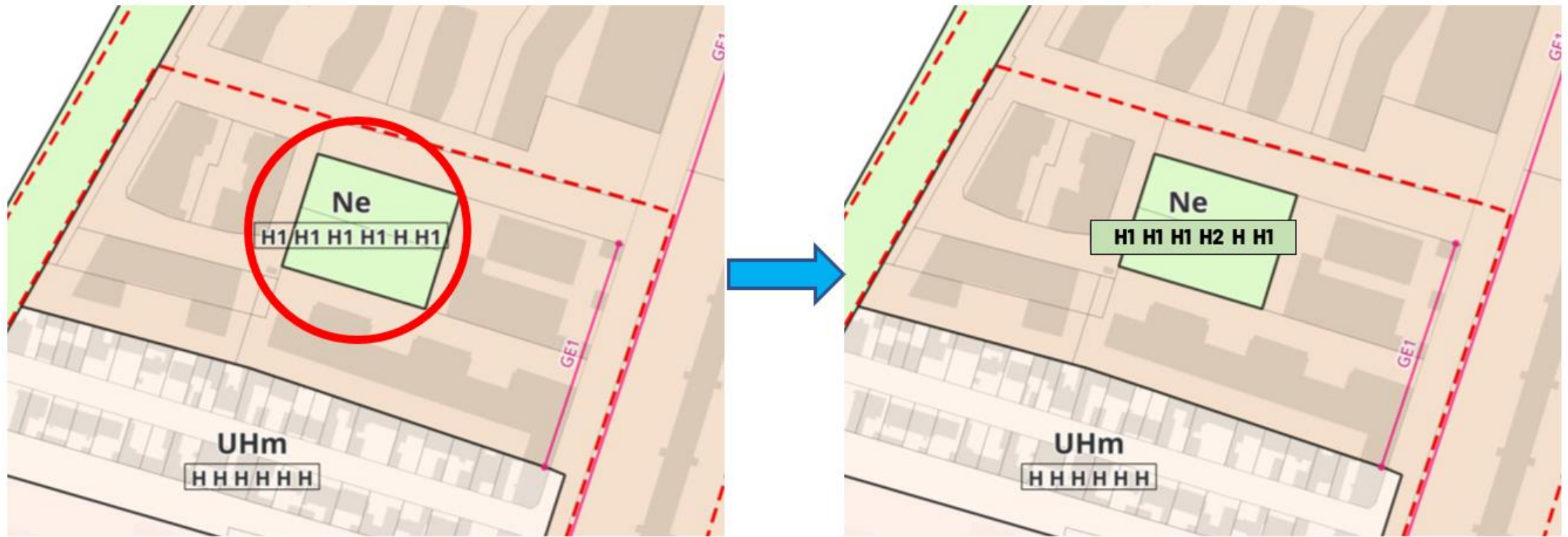
GEN77



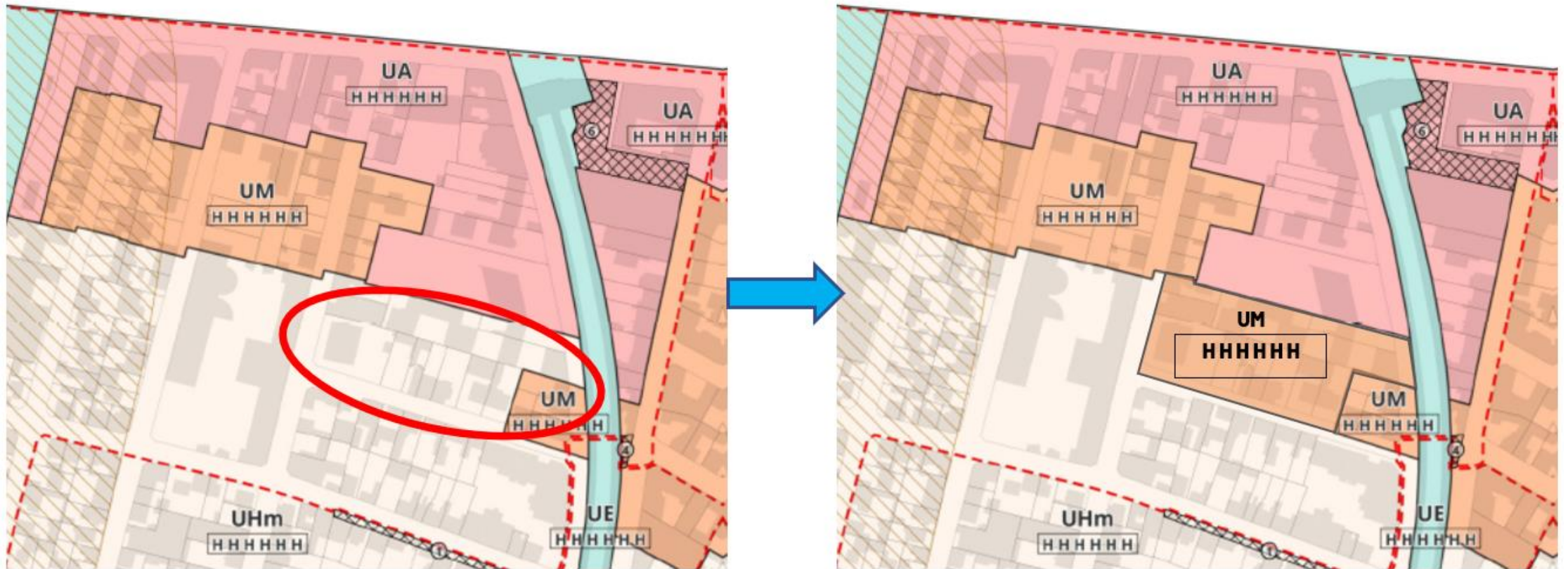
GEN78



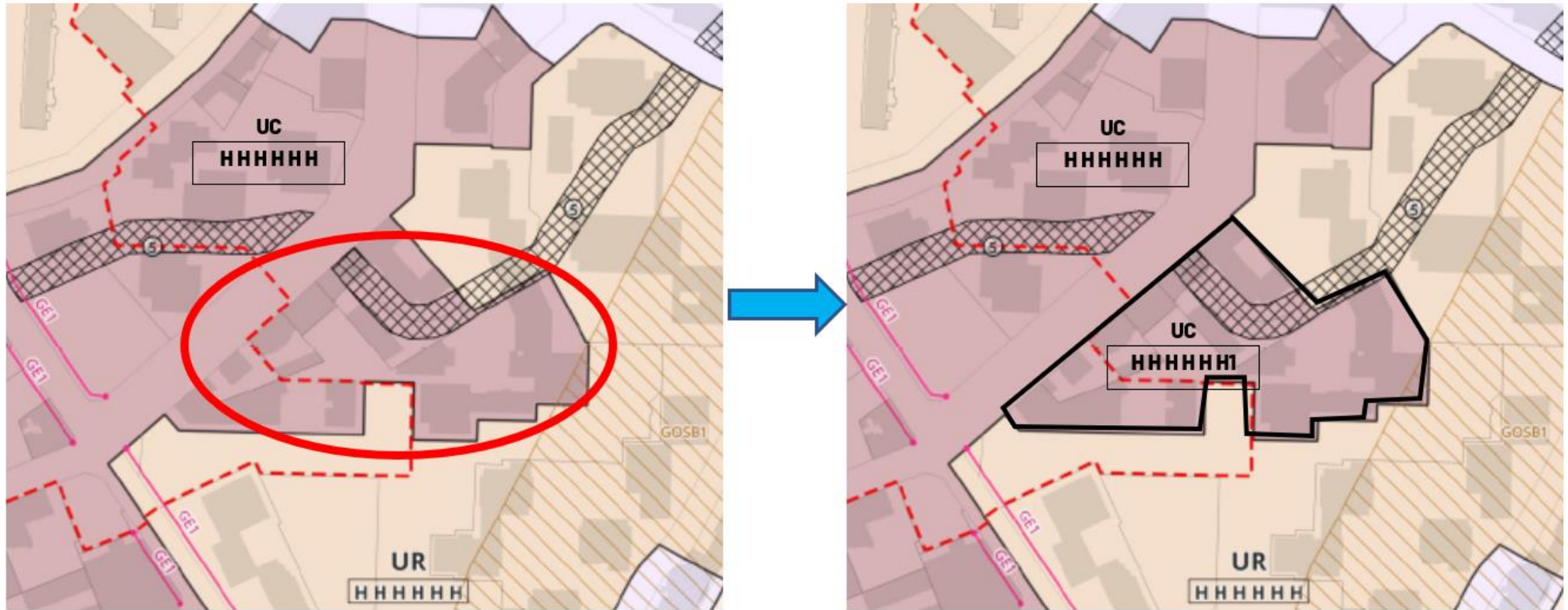
GEN79



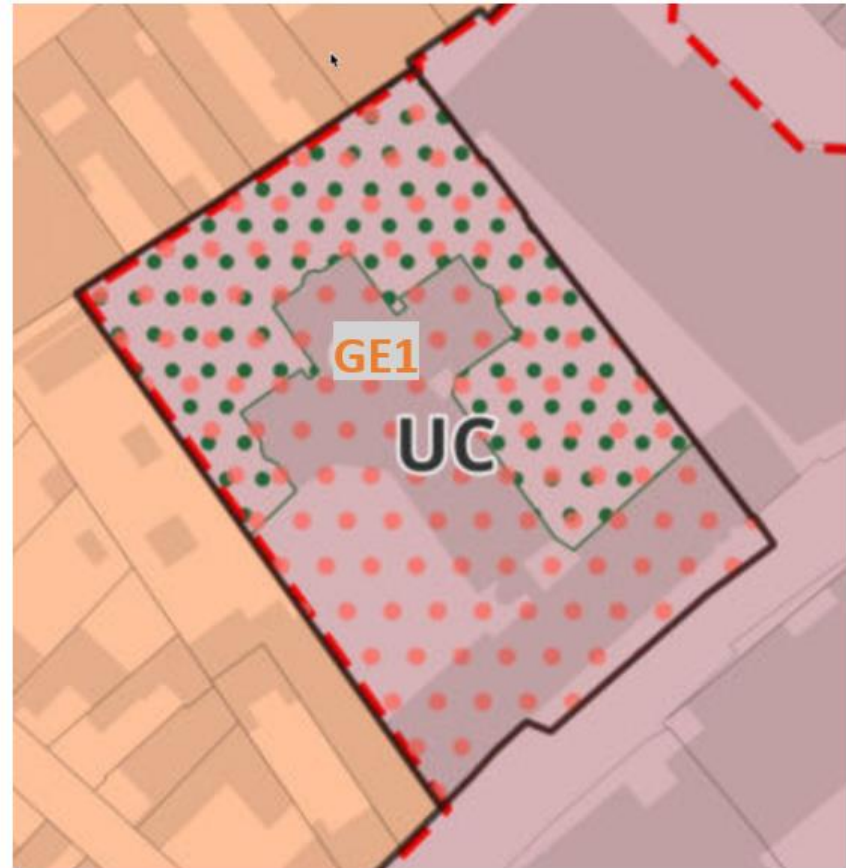
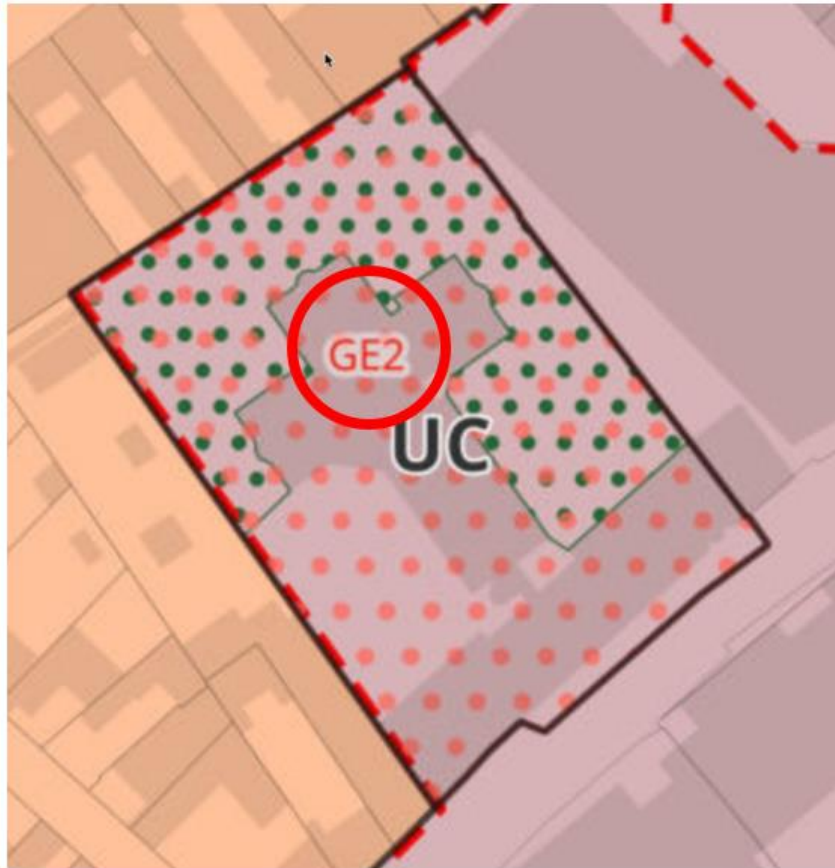
GEN80



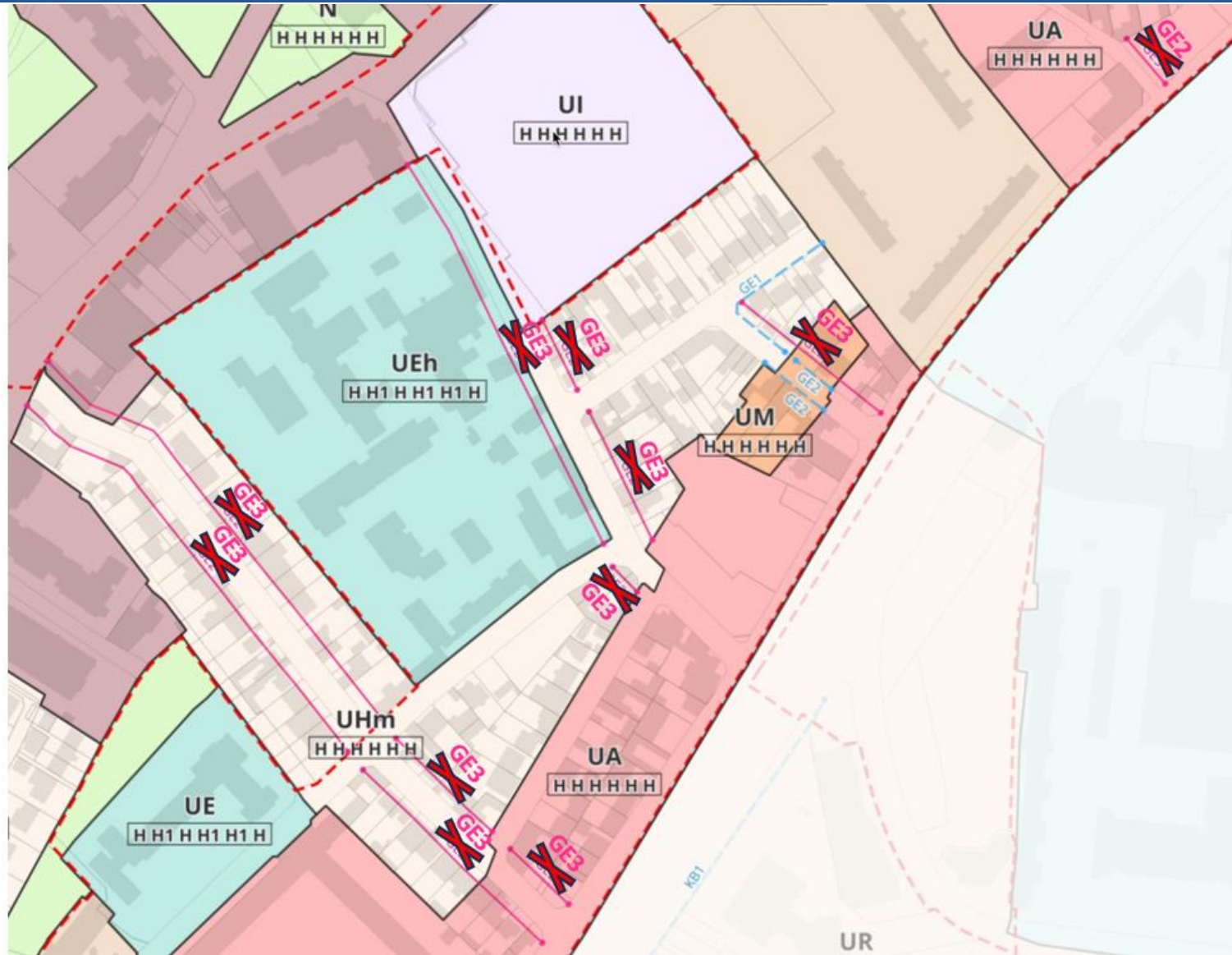
GEN81



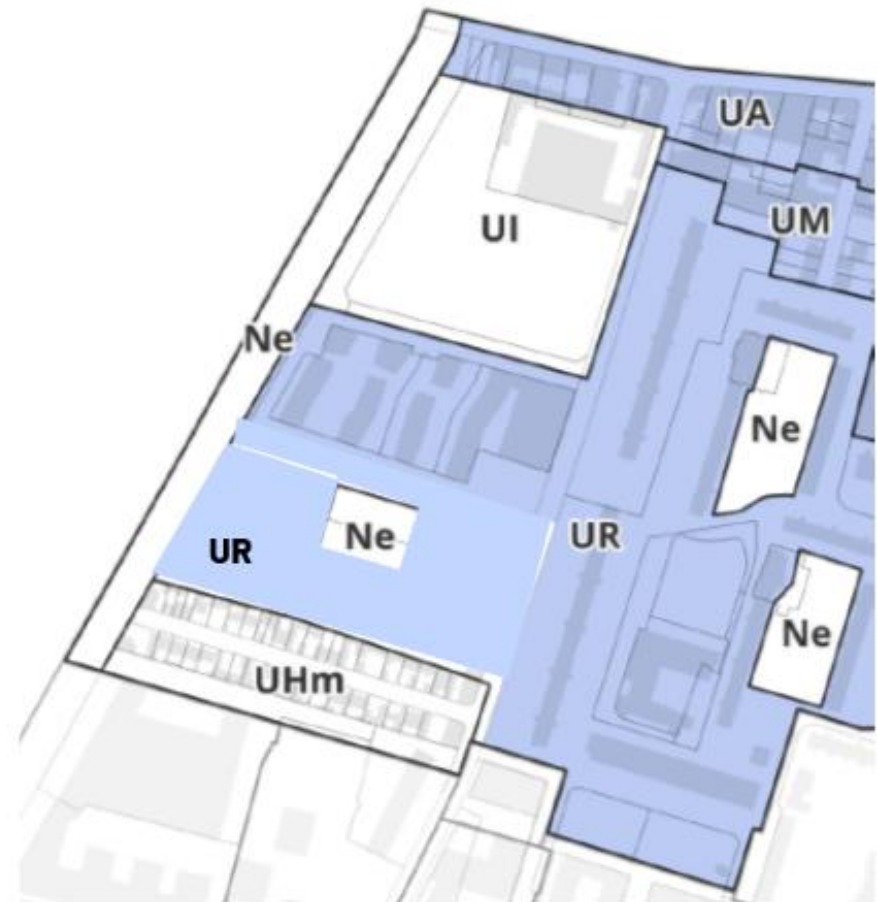
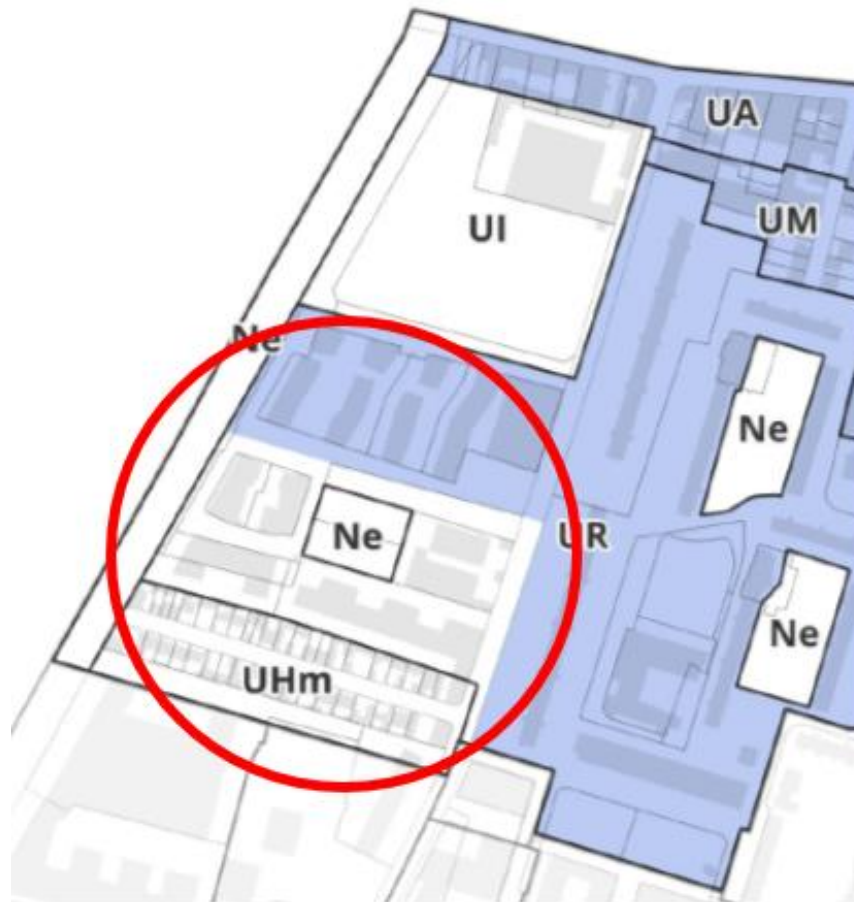
GEN82



GEN83



GEN84





Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

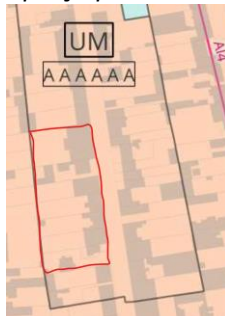
DOSSIER ARRÊT

Liste des observations/demandes de modifications sur le projet de PLUi Grand Orly Seine Bièvre

COMMUNE DE GENTILLY

Méthodologie de remplissage des observations/demandes de modifications :

Chaque demande doit faire l'objet d'une ligne unique dans les tableaux ci-dessous. Toutes les colonnes doivent être renseignées. Cf. exemple ci-dessous :

Numéro de la remarque	Chapitre/zone/article concernés	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé)	Justification de la modification	Pièce Jointe
ALF1	Taille minimale des logements au titre L.151-14 du Code de l'urbanisme	Dans les opérations à destination de logement visant à créer 3 logements et plus 6 logements et plus (nouvelle construction, changement de destination, division de construction existantes), 60% 40% des logements doivent comporter au moins 3 pièces chacun.	Il est nécessaire de diversifier l'offre de logements dans ce secteur.	
ALF2	Périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)	Ajout d'un PAPAG sur l'ilot (cf. PJ) pour un délai de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLUi.	La ville d'Alfortville et GPSEA souhaitent requalifier le centre-ville devenu peu attractif et connaissant des dysfonctionnements. Une réflexion est portée depuis plusieurs années sur le secteur dans l'objectif de repenser l'espace public, les circulations...	Voir « PJ ALF2 ». <i>Aperçu pour l'exemple :</i> 

No de la remarque
codifié : initiale
commune + numéro

Renseigner impérativement
Chapitre/article/zone concernés (par
exemple : Diagnostic foncier, zone UH,
définition de construction, etc.)



Proposition précise et explicite
de modification pour approbation
(avec en **gras rouge/rouge barré**
les évolutions souhaitées en cas
de modifications écrites).

Les questions/interrogations ne
seront pas traitées.



Justification de la demande de
modification, **indispensable** pour
informer la commission d'enquête, et
procéder à la modification du dossier
pour approbation.

Toute demande non justifiée ne sera
pas traitée.



**Uniquement pour les OAP et
les documents graphiques**

Sous un seul document
dénommé comme l'intitulé de
la demande + n° de la demande ²

1.1 Diagnostic urbain.....	4
1.2 Diagnostic socio-économique	6
1.3 Diagnostic santé	7
1.4 État initial de l'environnement	8
1.5 Atlas communaux	9
3.1 OAP Thématiques	10
3.2 OAP Sectorielles.....	12
4.1 Dispositions communes écrites et graphiques	15
4.2 Lexique.....	21
4.4 Fiches des indices	23
4.6.1 Patrimoine bâti	26
4.6.2 Patrimoine naturel.....	28
5.1 Plans de zonage	29
5.2 Plans de mixité	32
6.1 Servitudes d'utilité publique	33
6.3 Annexes informatives	34

1.1 Diagnostic urbain

Numéro de la remarque	Chapitre concerné	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Les modifications de texte souhaitées apparaissent en rouge rouge barré	Justification de la modification
GEN1	A.Analyse urbaine / III. Diagnostic foncier / 4.Potentiels de mutabilité. /p.35 à 38	Gentilly demande la prise en compte, dans la définition du potentiel de mutabilité pour les espaces à destination d'habitat, du critère de la pollution de l'air liée aux infrastructures routières, et notamment lorsqu'elle se cumule avec les nuisances sonores.	Gentilly est un territoire fortement touché par la pollution et les nuisances sonores aux abords des infrastructures routières lourdes (Périphérique, A6a et A6b), ce qui influe de façon importante sur la localisation des espaces d'habitat à privilégier, comme relevé dans les principaux enjeux de l'état initial de l'environnement sur la Sécurité et santé urbaine ainsi que dans le rapport d'évaluation environnementale (limitation de l'exposition des populations).
GEN2	B.Fonctionnement urbain / I.Equipements et services / 8.Equipements administratifs / p.112	Rubrique vide à alimenter	Erreur matérielle. Manque dans le diagnostic.
GEN3	B.Fonctionnement urbain / III.Analyse des infrastructures de transports et déplacements / Données clés / p.122	Modifier le titre de la carte : « Le réseau de transports structurants aujourd'hui » « Le réseau de transports structurants en 2022 » A défaut, actualiser la carte.	Au regard de l'évolution du réseau avec l'entrée en service du métro 14, il est important d'être un peu plus précis.
GEN4	B.Fonctionnement urbain / V.Stationnement et desserte logistique /p.150 à 152	Alimenter la rubrique « Données clés » ainsi que les deux parties sur les capacités de stationnement en parking public et en voirie	Erreur matérielle. Manque dans le diagnostic.
GEN5	B.Fonctionnement urbain / V.Stationnement et desserte logistique	Ajouter comme manière d'envisager la mutualisation du stationnement :	Permet d'apporter une conception complémentaire du stationnement en foisonnement qui fait l'objet de règles

	/3.Mutualisation des places de stationnement/p.153	« - La non-attribution des places de stationnement au sein des immeubles en copropriété (restant parties communes de l'immeuble), permettant une rotation d'usage des places au cours de la journée, notamment pour les immeubles résidentiels. » Ce complément rend inexact le dernier paragraphe : « En conséquence, pour les possibilités de mutualisation, seule l'offre dont la gestion est assurée par le public peut être prise en compte, sous réserve des possibilités offertes par l'exploitation et les modes de fonctionnement de ces parcs. »	particulières dans certains PLU existants du territoire et qui paraissent nécessaires à développer, pour répondre aux 3 enjeux énoncés au début du paragraphe sur la mutualisation.
GEN6	B.Fonctionnement urbain / VI.Fonctionnement du territoire / 1.Entrées et franges du territoire /Les entrées principales autoroutières / A6,p.163	« On distingue 2 entrées par l'A6 au nord à Gentilly et Arcueil, cette dernière n'étant pas située en frange du territoire en raison de l'existence d'un tronçon en partie souterrain ».	L'A6b entre bien en aérien sur le territoire du GOSB, juste après la Porte d'Italie, avant d'être semi-couverte par la suite jusqu'à Arcueil en effet.

1.2 Diagnostic socio-économique

Numéro de la remarque	Chapitre concerné	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Les modifications de texte souhaitées apparaissent en rouge rouge-barré	Justification de la modification
GEN7	A.Population/III.Profil/Données clés/Part des diplômés/p.29	Ajuster les couleurs de la carte à la légende des classes	La représentation graphique actuelle est faussée.
GEN8	A.Population/III.Profil/1.Population active/Taux de chômage/Carte p.34	Inverser le dégradé des couleurs de manière à faire figurer en tons orangés les hausses et en tons bleus les baisses	La représentation graphique donne l'impression inverse de la réalité
GEN9	B.Logement/II.Equilibre social/1.Caractéristiques parc social/Carte évolution SRU p.87	Ajuster la cartographie à la légende	La représentation graphique actuelle est faussée.
GEN10	B.Logement/II.Equilibre social/3.Logements et hébergements spécifiques/Carte p.93	Modifier le titre de la carte (incohérence) : « Taux de suroccupation des résidences principales en 2018 » « Nombre de places en hébergement d'urgence en 2018 »	Erreur matérielle
GEN11	B.Logement/II.Equilibre social/4.Politique de la Ville/p.97	Page vide en mode « projet » à supprimer	Erreur matérielle

1.3 Diagnostic santé

Numéro de la remarque	Chapitre concerné	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Les modifications de texte souhaitées apparaissent en rouge rouge barré	Justification de la modification
GEN12	Tous	Supprimer cette partie qui est en doublon car déjà intégrée dans le diagnostic socio-économique	Erreur matérielle

1.4 État initial de l'environnement

Numéro de la remarque	Chapitre concerné	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Les modifications de texte souhaitées apparaissent en rouge rouge barré	Justification de la modification
GEN13	C.Sécurité et santé urbaine / 5.Synthèse des risques technologiques sur le territoire / p.48	Corriger le chiffre de la colonne « SIS » (Secteur d'information sur les sols) puisqu'il y a bien 1 SIS concerné à Gentilly, mentionné d'ailleurs dans le tableau et la carte de la rubrique 4.4.2.	Mise à jour de cohérence

1.5 Atlas communaux

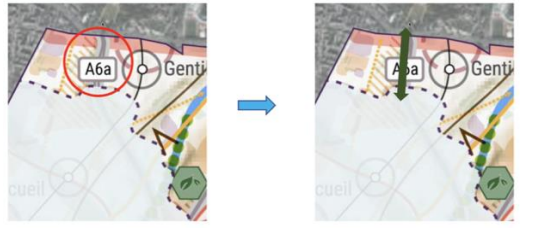
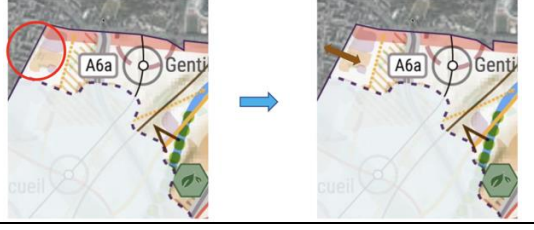
Numéro de la remarque	Chapitre concerné	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Les modifications de texte souhaitées apparaissent en rouge rouge barré	Justification de la modification
GEN14	Patrimoine / Protection patrimoniale / Encadré bleu / p.7	Gentilly demande le retrait de la mise en avant de la « rue » (avenue) Paul Vaillant-Couturier et de la rue Aristide Briand. En remplacement, ajouter l'église du Sacré-Cœur.	Il n'existe aucune protection patrimoniale sur ces rues. Par ailleurs, l'avis de la commune propose une sélection de patrimoine bâti à protéger.
GEN15	Mobilité / Transports en commun / p.9	Ajouter la gare du métro 14, ainsi que les bus 186 et Valouette V5, qui pour ces derniers existent depuis de nombreuses années.	Il s'agit de refléter la réalité de l'existant
GEN16	Trame verte et Bleue / p.14	Dessiner correctement le tracé de la Bièvre à travers Gentilly, en tant que trame bleue existante	Il n'est pas acceptable que ce tracé ne soit pas correctement représenté, au moins sur les cartes zoom communales et a fortiori sur les thématiques de trames vertes et bleues, alors que cette remarque a déjà été faite à plusieurs reprises. Le fait que le document-source de l'ex-IAU comportait cette erreur grossière n'est pas une « excuse » pour ne pas la corriger.
GEN17	Risques, nuisances et pollutions	Gentilly demande que la thématique de la pollution de l'air, si important pour la commune, compte tenu de sa situation, soit abordée dans le focus communal.	Thématique importante pour Gentilly, compte tenu de sa situation traversée et bordée par 2 autoroutes et le périphérique parisien

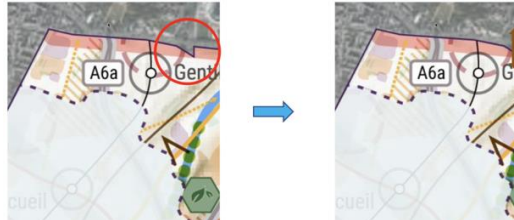
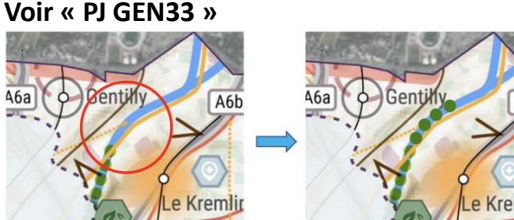
3.1 OAP Thématiques

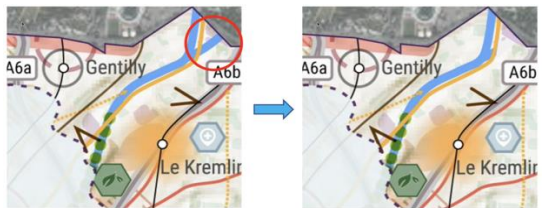
Numéro de la remarque	OAP concernée	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Les modifications de texte souhaitées apparaissent en rouge rouge-barré	Justification de la modification	Pièce jointe
GEN18	Nature et bien-être / Cartographie	Ajouter un symbole « Espace de nature à créer ou restaurer » au droit de l'îlot rue de la Paix / rue de Reims	Mise en cohérence avec l'OAP et le règlement	
GEN19	2.4 Restaurer la fonctionnalité écologique (...) et favoriser la nature en ville / p.19	Le petit tableau récapitulatif des préconisations pour le dimensionnement des arbres et fosses d'arbres est en décalage vis-à-vis des dispositions du règlement et du lexique, qui sont bien plus contraignantes. A mettre en cohérence	Mise en cohérence souhaitable avec le règlement (dispositions communes et lexique).	
GEN20	Déclinaison de l'OAP Nature sur Gentilly / Carte	Seule une partie des alignements d'arbres à protéger est repérée. Intégrer l'ensemble des alignements d'arbres repérés au plan de zonage.	Mise en cohérence avec le plan de zonage	* cf. plan de zonage
GEN21	Déclinaison de l'OAP Nature sur Gentilly / Carte	Supprimer le repérage de la cour sud au sein du collège Pierre Curie en tant que « jardin à préserver », ce qui n'est pas le cas	Mise en cohérence avec OAP Gabriel Péri et règlement	* cf. OAP Gabriel Péri et plan de zonage
GEN22	Déclinaison de l'OAP Nature sur Gentilly / Carte	Jardins privés à protéger : Mettre en cohérence les aplats verts avec les protections d'espaces verts du plan de zonage, sur la base de ce dernier.	Mise en cohérence avec le plan de zonage	* cf. plan de zonage
GEN23	Déclinaison de l'OAP Nature sur Gentilly / Carte	Rue Pierre Marcel, dans sa section comprise entre la rue Romain Rolland et la rue Louis Gaillet : supprimer l'aplat de couleur vert foncé.	Il n'y a pas de parc urbain à cet endroit, il s'agit d'une erreur déjà signalée	
GEN24	Déclinaison de l'OAP Nature sur Gentilly / Carte	Représenter la Bièvre non comme « cours d'eau à préserver » mais comme « cours d'eau busé à redécouvrir ».	Erreur matérielle	
GEN25	OAP Habitat bioclimatique /	<i>« Afin d'animer les façades, lorsqu'une construction adjacente au projet est située en retrait par rapport aux</i>	Cohérence avec les dispositions réglementaires	

	Insertion harmonieuse des constructions / p.58	<i>voies, aucun mur aveugle ne devra être visible depuis les espaces publics ou privés pour garantir une esthétique agréable et harmonieuse au public ou aux résidents. »</i> Cette disposition n'est pas compatible avec l'interdiction des murs aveugles, y compris pavés de verre et châssis fixes translucides en limites séparatives dans les dispositions communes du règlement. Préconisation de supprimer l'interdiction de pavés de verre et châssis fixes qui peuvent générer les animations souhaitées.		
GEN26	OAP Économie productive. /Carte activité économique et productive / p.90	Ajouter une pastille « Conforter les sites productifs isolés dans leur vocation économique » au droit du site « Orsud », à l'angle de la rue de Verdun et de l'avenue Galliéni.	Maintien, diversification économique sur ce site qui fait face au périphérique, mais qui est situé en entrée de ville et de territoire.	

3.2 OAP Sectorielles

Numéro de la remarque	OAP concernée	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Les modifications de texte souhaitées apparaissent en rouge rouge-barré	Justification de la modification	Pièce jointe
GEN27	OAP stratégique Portes de Paris / Carte	Il est demandé de repérer sur la carte la promenade des aqueducs de la Vanne et du Loing comme continuité/corridor écologique à conforter	Il s'agit d'une continuité intercommunale importante ayant vocation à figurer dans ce document	Voir « PJ GEN27 » 
GEN28	OAP stratégique Portes de Paris / Carte	Il est demandé de repérer sur la carte la promenade des Berges de l'A6a, aboutissant à la passerelle du Cambodge vers Paris depuis Arcueil comme continuité/corridor écologique à conforter	Il s'agit d'une continuité intercommunale importante ayant vocation à figurer dans ce document	Voir « PJ GEN28 » 
GEN29	OAP stratégique Portes de Paris / Carte	Il est demandé d'ajouter sur la carte le symbole « créer ou améliorer les franchissements » au milieu de la promenade des aqueducs vers Montrouge	Il s'agit d'une continuité intercommunale en projet ayant vocation à figurer dans ce document	Voir « PJ GEN29 » 

GEN30	OAP stratégique Portes de Paris / Carte	Il est demandé d'ajouter sur la carte le symbole « créer ou améliorer les franchissements » au droit de la voie ferrée du RER B vers la Cité Internationale de Paris	Il s'agit d'une continuité intercommunale en projet ayant vocation à figurer dans ce document	Voir « PJ GEN30 » 
GEN31	OAP stratégique Portes de Paris / Carte	Il est demandé d'ajouter sur la carte le symbole « créer ou améliorer les franchissements » au droit de la Porte de Gentilly vers Paris	Il s'agit d'une continuité intercommunale en projet ayant vocation à figurer dans ce document	Voir « PJ GEN31 » 
GEN32	OAP stratégique Portes de Paris / Carte	Il est demandé d'ajouter sur la carte le symbole « créer ou améliorer les franchissements » au droit de l'A6a entre le secteur Plateau et Chaperon Vert	Il s'agit d'une continuité intercommunale en projet ayant vocation à figurer dans ce document, permettant une connexion intercommunale avec Montrouge	Voir « PJ GEN32 » 
GEN33	OAP stratégique Portes de Paris / Carte	Il est demandé de prolonger le linéaire « aménager et renaturer les berges » jusqu'au niveau de la place Doisneau	Une partie de ce linéaire est actuellement en projet, mais l'objectif à plus long terme est d'aller au-delà, dès lors que les conditions seront réunies	Voir « PJ GEN33 » 

GEN34	OAP stratégique Portes de Paris / Carte	Il est demandé la suppression de l'aplat orangé au droit de l'ex-ZAC Lénine aujourd'hui achevée	Ce secteur de projet n'est plus d'actualité	Voir « PJ GEN34 » 
GEN35	OAP stratégique Portes de Paris / Carte	Ajouter un linéaire de requalification / revalorisation des voies au droit de l'avenue Paul Vaillant-Couturier dans son interface avec Paris	Il s'agit d'un grand projet intercommunal et interdépartemental	Voir « PJ GEN35 » 
GEN36	OAP stratégique Portes de Paris / Carte	Supprimer le linéaire de mise en valeur paysager de la Bièvre dans sa partie sous voieries rejoignant l'égout vers le périphérique et ne conserver que la partie de l'ancien bras par l'avenue Galliéni et rejoignant le Parc Kellermann	Il n'y a pas d'intérêt à la mise en valeur de cette partie de canalisation rejoignant l'exutoire à proximité du périphérique	Voir « PJ GEN36 » 

4.1 Dispositions communes écrites et graphiques

Numéro de la remarque	Disposition /article concerné	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Les modifications de texte souhaitées apparaissent en rouge rouge-barré	Justification de la modification	Pièce jointe
GEN37	I/ b./Risques liés aux mouvements de terrain / p.12	Ajouter les conditions dérogatoires de la zone « rouge hachuré » du projet de règlement du PPRMT, telles qu'acceptées par l'Etat pour les grands projets situés en l'occurrence à Gentilly dans le périmètre d'étude PVC entre la Porte de Gentilly et la gare RER B, et à tout le moins sur l'OAP Porte de Gentilly, concerné par l'aléa très fort.	Précision nécessaire pour rendre compatible l'OAP Porte de Gentilly.	Voir « PJ GEN37 » 
GEN38	II/2./ a./ Implantation à l'alignement. /Saillies sur le domaine public / p.17	Demande d'extraire la règle d'autorisation de saillies des dispositions communes et de les réintégrer dans les fiches indices par zones, pour permettre à Gentilly d'interdire les saillies autres que les modénatures de 30 cm maximum. La solution de l'avis technique défavorable du gestionnaire de voirie n'est pas viable juridiquement.	Pour des raisons de gestion à long terme des espaces publics et de responsabilité relative à la sécurité et à la pérennité des ouvrages en saillie	
GEN39	II./2./a./Implantation par rapport aux limites séparatives /p.17	Demande de revenir sur l'interdiction systématique de tout pavé de verre ou tout jour de souffrance sur les murs situés en limites séparatives	Eviter la monotonie des façades et par cohérence avec la disposition de l'OAP Habitat bioclimatique sur l'insertion harmonieuse des constructions qui interdit les façades aveugles...	
GEN40	II./2./a./Rythme de façade /p.18	Supprimer la distance de retrait de 6 mètres maximum et ne conserver que le minimum de 2 mètres	Imposer une borne supérieure empêche de réaliser par exemple une percée visuelle ou un porche pour répondre au souhait d'animation de la façade.	

GEN41	II./2./a./Transitions entre les zones denses et les zones UH ou N /p.21	Demande d'introduction de règles dérogatoires pour des cas spécifiques : - lorsque sur la zone UH existent déjà des bâtiments excédant la hauteur maximale de la zone UH ou excédant le niveau du projet à construire sur la zone dense ; - lorsque sur la zone dense, existe un bâtiment d'intérêt patrimonial, même non repéré ; prévoir l'application a minima par priorité de la possibilité de surélévation ou extension mesurée fixée plus haut dans le même chapitre	Cette demande a pour but d'éviter de créer de nouvelles ruptures de tissus urbains, qui ne se justifieraient pas, ou d'éviter un choix de démolition de patrimoine intéressant.	
GEN42	II./2./b./Performances énergétiques et environnementales /Qualité bioclimatique / p.21	« L'épaisseur des bâtiments à destination de logement et hébergement doit être inférieure ou égale à 15 mètres mesuré de façade à façade, <i>mesuré au nu extérieur des façades.</i> »	Cette modification a pour but de préciser les conditions de mesure et de rendre applicable la disposition.	
GEN43	II./2./b./Performances énergétiques et environnementales /Performances énergétiques / p.22	« Les performances en besoin bioclimatique (Bbio) des constructions sont soumises à la Réglementation Environnementale 2020 (RE 2020) et celles à venir <i>en vigueur au jour du dépôt de la demande</i> ».	Cette modification a pour but de préciser la réglementation applicable, sans équivoque.	
GEN44	II./2./b./Performances énergétiques et environnementales /Performances énergétiques / p.22	« Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments. » Cette disposition est trop floue pour un article réglementaire, il convient de définir ce qu'est une « amélioration significative ».	Cette modification a pour but de permettre aux services instructeurs de pouvoir apprécier le respect ou non de la disposition.	
GEN45	II./2./b./Aspect extérieur des constructions / Dispositions propres	« Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt général <i>collectif</i> ne sont pas concernées par ces dispositions suivantes dès lors que des dispositions sécuritaires ou fonctionnelles l'imposent. »	Cette modification a pour but de mettre en cohérence la règle avec les destinations définies par ailleurs, les équipements d'intérêt collectif assurant de	

	aux constructions neuves / p.22		toute façon « <i>un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif d'une population</i> »	
GEN46	II./2./b./Aspect extérieur des constructions / Typologies de toitures autorisées / p.24	Gentilly considère que la rigidité de la règle, notamment la limitation des pentes à 45° pour les zones UH, limite trop fortement les possibilités d'innovation architecturale, dans un contexte urbain qui reste, le plus souvent, relativement hétérogène.	Cette demande doit permettre une plus grande liberté architecturale, dès lors que le projet s'insère correctement dans son environnement urbain.	
GEN47	II./2./b./Aspect extérieur des constructions / Clôtures sur voie / p.26	<i>Elles seront composées (hors portail) soit :</i> - <i>D'un muret plein d'1/3 de la hauteur de la clôture, surmonté d'un barreaudage fin ajouré représentant 2/3 de la hauteur totale de la clôture. Elles peuvent être doublées d'une haie végétale.</i> - <i>D'un grillage maillé doublé d'une haie végétale ;</i> - <i>D'une haie végétale.</i> <i>Les brises vues autres que tôle de festonnage ajourée visibles depuis la voie sont interdits. En cas de festonnage une partie ajourée minimale de 15 centimètres devra être respectée entre le haut du muret et le bas du festonnage.</i> <i>La partie ajourée doit représenter au moins 50% de la surface de la clôture.</i>	Cette modification a pour but de rendre compatible la mise en place de festonnage ajouré avec la règle fixée au-dessus, qui ne permet pas de partie pleine comme le festonnage non-ajouré.	
GEN48	II./2./b./Aspect extérieur des constructions / Dispositions propres aux extensions, surélévations... / p.26	« Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt général collectif ne sont pas concernées par ces dispositions suivantes dès lors que des dispositions sécuritaires ou fonctionnelles l'imposent. »	Cette modification a pour but de mettre en cohérence la règle avec les destinations définies par ailleurs, les équipements d'intérêt collectif assurant de toute façon « <i>un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif d'une population</i> »	

GEN49	II. /3./ Mutualisation des places de stationnement (Gentilly) / p.33	« Dans le cas où les besoins en stationnement des véhicules automobiles sont satisfaits par la création d'un parc de stationnement commun à l'ensemble, ou à une partie, d'une opération faisant l'objet d'une seule autorisation d'urbanisme, ou d'une ou plusieurs opérations immobilières réalisées dans le cadre d'une même Zone d'Aménagement Concerté ou Concession d'aménagement opération d'aménagement, le nombre total de places à réaliser en application des normes articles 15-1 et 15-3 pourra être minoré, à condition que : — la ou les opération(s) portent sur une ou des constructions ayant au moins deux destinations différentes; - que l'application des normes définies au présent article aboutisse à un besoin minimum de 40 20 places au total ; - que les places de stationnement restent non-attribuées en parking collectif ; — le nombre total des places de stationnement exigées pour chacune des destinations par application des normes définies aux articles 15-1.2 et 15-1.3 soit supérieur ou égal à 3 places; - le futur parc de stationnement commun (accès, disposition...) soit conçu pour un usage permettant le foisonnement et la mutualisation des places des différentes typologies de destinations <i>le cas échéant</i>. Dès lors que l'ensemble des conditions fixées ci-dessus est satisfait, le nombre total de places à réaliser pourra être minoré de 50 % 25% maximum... »	Pour la ville de Gentilly, l'objectif principal de cette mutualisation est, dans les cas les plus courants, de permettre à une copropriété d'offrir un parking avec des places non-attribuées, restant en parties communes de la copropriété et minimisant ainsi le nombre de places non occupées, tout en réduisant les coûts de construction des opérations au strict besoin des utilisateurs. La règle proposée permet de retrouver l'équivalent de la règle existante dans le PLU de Gentilly.	
-------	--	--	---	--

GEN50	II. /3./ Dispositions transversales pour les véhicules motorisés/ p.34	Norme minimale : « <i>Hôtels et autres hébergements touristiques :</i> - 1 place pour 5 chambres - 1 place pour le stationnement des cars pour les constructions comportant 150 chambres et plus »	Ajout d'une règle spécifique pour le stationnement des cars visant à éviter l'encombrement de l'espace public.	
GEN51	III./1./b./Secteurs de mixité fonctionnelle /p.52	Abaissier le seuil de mixité fonctionnelle des secteurs Ge1 à 10% et préciser qu'il s'agit d'un minimum : « Ge1 : Dans les secteurs de mixité fonctionnelle identifiés sur le document graphique, 15% 10% minimum de la surface de plancher doit être destinée à de l'activité économique et/ou à des équipements d'intérêt collectif et services publics. »	Modification justifiée par la nécessité de s'adapter à la réalité des programmes de constructions et d'éviter le morcellement de destinations au sein d'un même niveau de construction + ajout du terme « minimum » destiné à éviter toute confusion sur le sens de la règle	
GEN52	III./1./b./Secteurs de mixité fonctionnelle /p.52	Préciser que le seuil fixé pour le secteur Ge2 est un minimum : « Dans les secteurs de mixité fonctionnelle identifiés sur le document graphique, 25% minimum de la surface de plancher doit être destinée à de l'activité économique et/ou à des équipements d'intérêt collectif et services publics. »	Précision destinée à éviter toute confusion sur le sens de la règle.	
GEN53	III./1./b./Secteurs de mixité fonctionnelle / p.52	Préciser que le seuil fixé pour le secteur Ge3 est un minimum : « Dans les secteurs de mixité fonctionnelle identifiés sur le document graphique, 75% minimum de la surface de plancher doit être destinée à de l'activité économique et/ou à des équipements d'intérêt collectif et services publics. »	Précision destinée à éviter toute confusion sur le sens de la règle.	
GEN54	III./1./b./Taille minimale des logements / p.55	Gentilly demande l'ajout suivant : « Ge1 : Dans les opérations de logements visant à créer 10 logements ou plus (nouvelle construction, changement de destination, division de constructions	Demande justifiée par la nécessité de ne pas rendre impossible toute nouvelle résidence dédiée aux publics	

		<i>existantes), 90 % des logements doivent comporter au moins 2 pièces chacun. Cette obligation n'est pas applicable aux résidences dédiées de type hôtelières, étudiantes, seniors, intergénérationnelles.... Lorsque le résultat du calcul du nombre de logements aboutit à un nombre comportant une décimale, un logement est comptabilisé dès lors que la décimale est supérieure à 5. »</i>	spécifiques, nécessitant par nature des petits logements.	
GEN55	III./2./a./ Retrait spécifique identifié sur le document graphique / p.57	Demande de précision de la règle : « Ge2 : Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait de 3 m <i>minimum</i> depuis l'alignement. »	Assurer un minimum de retrait par rapport à la rue, tout en laissant la possibilité d'une implantation au-delà de la bande de retrait obligatoire, dès lors que l'indice de la zone le permet.	
GEN56	III./2./a./ Retrait spécifique identifié sur le document graphique /p.57	Demande de précision de la règle : « Ge3 : Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait de 4 m <i>minimum</i> depuis l'alignement. »	Assurer un minimum de retrait par rapport à la rue, tout en laissant la possibilité d'une implantation au-delà de la bande de retrait obligatoire, dès lors que l'indice de la zone le permet.	

4.2 Lexique

Numéro de la remarque	Définition concernée	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Les modifications de texte souhaitées apparaissent en rouge rouge barré	Justification de la modification
GEN57	Bassin de rétention / Bassin de retenue / p.15	Les deux définitions comportent la rédaction suivante : « <i>En cas de demande d'application du présent article en Mode dérogatoire...</i> » Il convient de préciser à quel article il est fait référence. Il semble qu'il s'agisse d'un copier-coller malheureux.	Erreur matérielle ?
GEN58	Destinations et sous-destinations / p.18	Gentilly demande la réalisation d'un tableau récapitulatif allant au-delà des éléments de définition déjà présents et listant les principaux usages courants par destination ou sous-destination.	Faciliter l'instruction et la pré-instruction des autorisations d'urbanisme, garantir l'équité de traitement des demandeurs et améliorer l'information et la communication vis-à-vis de ces derniers.
GEN59	Emprise publique / p.21 + Voies / p.36	Le terme est mentionné pour être défini dans la rubrique « Voies et emprises publiques », mais dans cette dernière, il n'est pas défini. Il semble pourtant nécessaire de définir ou préciser le cadre d'application de l'implantation à l'alignement des emprises publiques, notamment au regard de la définition de l'Alignement et de son schéma associé.	Nécessité de savoir quelle règle est applicable, notamment dans le cas de constructions jouxtant des jardins publics, non constitutifs de voies ou cheminements linéaires.
GEN60	Emprise au sol / p.21	Gentilly regrette que les définitions combinées de l'emprise au sol et de l'espace vert de pleine terre permettent de considérer une même surface à la fois comme de l'emprise au sol et de l'espace vert de pleine terre (cas des balcons de plus d'1,80m de largeur par rapport au nu de façade, situés dans les étages), ce qui risque de brouiller les références vis-à-vis de la superficie du terrain. Elle souhaite que tous les balcons soient pris en compte dans l'emprise au sol et qu'il ne soit pas possible de cumuler emprise au sol et espaces verts de pleine terre. Les espaces situés sous les balcons pourraient dès lors être pris en compte au titre du coefficient de biotope.	La demande se justifie pour éviter qu'une même surface ne soit prise en compte deux fois, d'une part en tant qu'emprise au sol et d'autre part en tant qu'espace vert de pleine terre. Par ailleurs, les surfaces restantes sous balcons sont souvent plus

			pauvres en apports solaires et en apport d'eau.
GEN61	Emprise au sol / p.22	Le premier schéma p.22, bien que mentionné « à caractère illustratif » ne correspond pas à la définition : en effet, la règle prévoit que ne constitue pas d'emprise au sol le balcon inférieur à une largeur d'1,80m par rapport au nu de la façade. Or, le schéma représente un balcon manifestement inférieur à 1,80m de largeur au regard des autres schémas voisins, et qui est pourtant indiqué comme comptant en emprise au sol...	Problème de cohérence. / Erreur matérielle
GEN62	Emprise au sol / p.22	Le dernier item de ce qui n'est pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol (p.22) semble comporter une coquille : « les terrasses de <i>plus-moins</i> de 60 cm... », sinon, ce n'est pas cohérent avec les deux derniers schémas...	Problème de cohérence / Erreur matérielle
GEN63	Faîtage / p.24	La définition semble à reprendre et préciser car dans deux des schémas explicatifs proposés, ce point n'est pas la rencontre de « deux ou plusieurs pans de toiture », mais simplement le point le plus haut du bâtiment ou de la construction...	Souci de lisibilité de la règle
GEN64	Festonnage /p.24	Il ne semble pas pertinent de présenter une image d'un festonnage qui n'est pas ajouré et qui est donc proscrit par les dispositions communes.	Il s'agit d'une mise en cohérence avec les dispositions générales

4.4 Fiches des indices

Numéro de la remarque	Zone/Règle/Indice concerné	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Les modifications de texte souhaitées apparaissent en rouge rouge barré	Justification de la modification
GEN65	Zone UC /Retrait des constructions vis-à-vis des limites séparatives / Indice H	Modifier la rédaction des retraits exigés comme suit : « - Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute (ou de l'allège de la baie pour les toitures), avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture, - Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute (ou de l'allège de la baie pour les toitures), avec un minimum de 4 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture. »	Il s'agit de clarifier et simplifier la lecture de la règle et son application.
GEN66	Zone UC /Retrait des constructions vis-à-vis des limites séparatives / Indice H1	Modifier la rédaction des retraits exigés comme suit : « - Une distance au moins égale à la moitié de hauteur de la façade la plus haute (ou de l'allège de la baie pour les toitures), avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture, - Une distance au moins égale au tiers de la hauteur de la façade la plus haute (ou de l'allège de la baie pour les toitures), avec un minimum de 4 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture. »	Il s'agit de clarifier et simplifier la lecture de la règle et son application.
GEN67	Zone UA / Retrait des constructions vis-à-vis des limites séparatives / Indice H	Modifier la rédaction des retraits exigés comme suit : « - Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute (ou de l'allège de la baie pour les toitures), avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture, - Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute (ou de l'allège de la baie pour les toitures), avec un minimum de 4 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture. »	Il s'agit de clarifier et simplifier la lecture de la règle et son application.

GEN68	Zone UM / Retrait des constructions vis-à-vis des limites séparatives / Indice H	Modifier la rédaction des retraits exigés comme suit : « - Une distance au moins égale à la hauteur de la façade (ou de l'allège de la baie pour les toitures), avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture, - Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade (ou de l'allège de la baie pour les toitures), avec un minimum de 4 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture. »	Il s'agit de clarifier et simplifier la lecture de la règle et son application.
GEN69	Zone UR / Retrait des constructions vis-à-vis des limites séparatives / Indice H	Modifier la rédaction des retraits exigés comme suit : « - Une distance au moins égale à la hauteur de la façade (ou de l'allège de la baie pour les toitures), avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture, - Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade (ou de l'allège de la baie pour les toitures), avec un minimum de 4 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture. »	Il s'agit de clarifier et simplifier la lecture de la règle et son application.
GEN70	Zone UH / Retrait des constructions vis-à-vis des limites séparatives / Indice H	Modifier la rédaction des retraits exigés comme suit : « - Une distance au moins égale à la hauteur de la façade (ou de l'allège de la baie pour les toitures), avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture, - Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade (ou de l'allège de la baie pour les toitures), avec un minimum de 4 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture. »	Il s'agit de clarifier et simplifier la lecture de la règle et son application.
GEN71	Zone UE / Retrait des constructions vis-à-vis des limites séparatives / Indice H1	Modifier la rédaction des retraits exigés comme suit : « - Une distance au moins égale à la moitié de hauteur de la façade (ou de l'allège de la baie pour les toitures), avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture, - 8 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture. »	Il s'agit de clarifier et simplifier la lecture de la règle et son application.

GEN72	Espace vert de pleine terre et coefficient de biotope minimum /Toutes zones : UC – Indice H UA – Indice H UM – Indice H UR – Indice H UH – Indice H UI – Indice H UE – Indices H & H1 N – Indice H	Ajout de la disposition suivante : <i>« Toutes les toitures-terrasses des constructions principales, non accessibles et non occupées par des équipements techniques, seront obligatoirement traitées en coefficient de biotope ».</i>	L'objectif est de conserver le même niveau d'exigence que le PLU existant vis-à-vis des la rétention des eaux pluviales à la parcelle, de la lutte contre les îlots de chaleur, de l'intensification de la nature en ville et de l'insertion des constructions dans le paysage urbain.
GEN73	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives / Zones : UA – Indice H UI – Indice H UE – Indice H1	Gentilly demande la suppression de la disposition suivante : <i>« Dans le cas où la limite séparative correspond à une limite de zone UH, les constructions principales doivent être implantées en retrait d'au moins 8 mètres. Ce retrait devra être obligatoirement végétalisé et planté. »</i>	Cette demande est justifiée par le doublon créé avec les dispositions communes de transition entre zones, s'appliquant à l'ensemble des zones vis-à-vis des zones UH et N.
GEN74	Hauteur maximale des constructions / Zones : UA – Indice H UI – Indice H	Gentilly demande l'ajout de la disposition suivante : <i>« Dans le cas où la limite séparative correspond à une limite de zone UM, les façades ou parties de façades des constructions situées à moins de 12 m de la limite séparative doivent respecter une hauteur maximale de 16 mètres. Dans le cas où la limite séparative correspond à une limite de zone UH, les façades ou parties de façades des constructions situées à moins de 12 m de la limite séparative doivent respecter une hauteur maximale de 13 mètres. »</i>	Cet ajout a pour objectif de renforcer la règle fixée dans les dispositions communes concernant les transitions entre zones denses et moins denses et de s'approcher des dispositions existantes au PLU modifié, en les ajustant pour les rendre plus pertinentes.

4.6.1 Patrimoine bâti

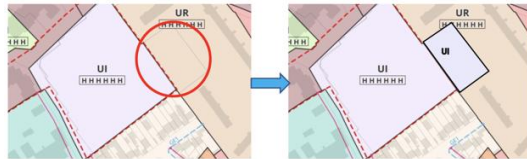
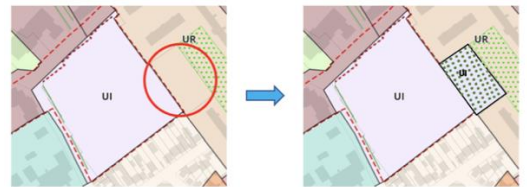
Numéro de la remarque	Article/disposition concernée	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Les modifications de texte souhaitées apparaissent en rouge rouge-barré	Justification de la modification
GEN75	Bâti patrimonial de Gentilly au titre du L.151-19 du code de l'Urbanisme /cf document joint	Cf Annexe - Bâti patrimonial protégé IMMEUBLES ➤ 2, rue d'Arcueil ➤ 4, rue Auguste Blanqui ➤ 47, rue Benoît Malon ➤ 53, rue Benoît Malon ➤ 57, rue Benoît Malon ➤ 58, rue Benoît Malon ➤ 32 Bis, rue des Champs Elysées ➤ 7-9 rue Dedouvre ➤ 49, rue de la Div. du Général Leclerc ➤ 23, rue Henri Kleynhoff / 28 rue Romain Rolland ➤ 12, avenue Jean Jaurès ➤ 9, rue Julien Bonnot ➤ 35, avenue Paul Vaillant-Couturier ➤ 37, avenue Paul Vaillant-Couturier ➤ 65 Bis, avenue Paul Vaillant-Couturier ➤ 75, avenue Paul Vaillant-Couturier ➤ 79, avenue Paul Vaillant-Couturier ➤ 81, avenue Paul Vaillant-Couturier ➤ 95, avenue Paul Vaillant-Couturier ➤ 127, avenue Paul Vaillant-Couturier ➤ 153, avenue Paul Vaillant-Couturier ➤ 155, avenue Paul Vaillant-Couturier ➤ 14, rue Pierre Marcel ➤ 32, rue Pierre Marcel ➤ 20, rue du Président Wilson ➤ 22, rue du Président Wilson	Inscription souhaitable d'une sélection du patrimoine bâti remarquable repéré dans le cadre de l'étude CAUE de 2016

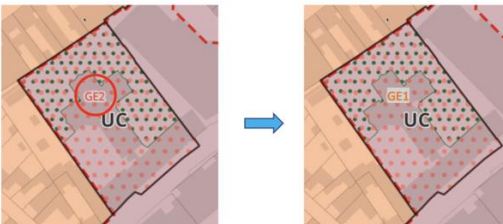
		➤ 26-26 Bis, rue du Président Wilson ➤ 43, rue du Président Wilson ➤ 19, avenue Raspail ➤ 39, avenue Raspail ➤ 40, rue Raymond Lefebvre ➤ 105, rue Raymond Lefebvre ➤ 28, rue Romain Rolland ➤ 38, rue Romain Rolland MAISONS ➤ 34 Bis, rue d’Arcueil ➤ 32-34, rue Auguste Blanqui ➤ 43, rue des Champs-Élysées ➤ 45, rue des Champs-Élysées ➤ 4, impasse Joséphine ➤ 20, rue Lafouge ➤ 4, rue Louis Gaillet ➤ 11, rue Louis Gaillet ➤ 33, rue Louis Gaillet ➤ 57, avenue PVC ➤ 8-10, rue Pierre Marcel ➤ 7-9, rue de la Poste / 10-12 rue du Président Wilson ➤ 75, rue Raymond Lefebvre ➤ 85 Bis, rue Raymond Lefebvre EQUIPEMENTS ➤ Groupe scolaire Lamartine ➤ Gare de Gentilly (RER B) ➤ Ancienne gendarmerie (logements collectifs) – 16 rue du Président Wilson ➤ Maison Doisneau – 1, rue de la Division du Général Leclerc ➤ Crèche familiale municipale – 66, avenue Raspail BATI INDUSTRIEL ➤ 119, avenue Paul Vaillant-Couturier	
--	--	--	--

4.6.2 Patrimoine naturel

Numéro de la remarque	Article/disposition concernée	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Les modifications de texte souhaitées apparaissent en rouge rouge-barré	Justification de la modification
GEN76	Espace paysager d'usage collectif au titre du L.151-23	L'espace paysager d'usage collectif du Petit Bois a été identifié sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit d'un site à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, paysager et écologique. Cet espace paysager doit conserver son aspect naturel et végétal : les plantations arborées existantes doivent être maintenues. Le caractère perméable de la zone doit être préservé. Les clôtures en limites séparatives des espaces verts à protéger doivent être perméables à la petite faune. Toute construction, aménagement, mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs y est interdit, hormis les constructions, travaux, installations et aménagement à destination d'équipements publics sportifs dans la limite de 10 % de la superficie de l'espace paysager.	Voir « PJ GEN76 » 

5.1 Plans de zonage

Numéro de la remarque	Zone/Disposition concernée	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Les modifications de texte souhaitées apparaissent en rouge rouge-barré	Justification de la modification	Pièce jointe
GEN77	Zone UR/UI – Reine Blanche	Réintégrer l'excroissance de terrain appartenant à la parcelle L n°136 et passée en zonage UR, au zonage d'origine UI.	Ce terrain n'ayant pas vocation à être construit, il n'y a pas d'intérêt à son changement de zonage, il peut donc rester en zonage d'activité. Il n'y pas d'impact pour le propriétaire, étant donné que cet espace est constitué d'espaces verts, permettant de satisfaire à la règle de 30% d'espaces verts de pleine terre fixée par la dernière modification du PLU en mars 2024	Voir « PJ GEN77 » 
GEN78	Zone UI / Espaces verts paysagers à protéger. -Reine Blanche	La commune demande l'identification de l'excroissance de terrain constituée d'espaces verts côté Cité de la Reine Blanche sur l'unité foncière du campus tertiaire sis entre la rue Pascal et la rue du Président Allende, en « espace vert paysager à protéger »	Créer une continuité de cœur d'îlot formant îlot de fraîcheur avec l'espace paysager d'usage collectif déjà identifié de la Reine Blanche le jouxtant.	Voir « PJ GEN78 » 

GEN79	Zone N / Emprise au sol / Indice H2 / Jardin du Petit Bois	Modifier sur le plan de zonage le cartouche d'indices de la zone Ne du jardin du Petit Bois (chaperon Vert), l'indice H2 ayant été créé spécifiquement pour ce secteur.	Erreur matérielle	Voir « PJ GEN79 » 
GEN80	Zone UH/UM / Plateau	Gentilly demande l'extension du zonage UM le long de la zone UA, dans le secteur délimité par la rue des Champs-Élysées à l'ouest, la rue Gabrielle au sud et la rue Auguste Blanqui à l'est.	Assurer une cohérence de transition entre les zones denses et les zones à dominante pavillonnaire, mais aussi par souci de prise en compte des gabarits existants sur ce secteur.	Voir « PJ GEN80 » 
GEN81	Zone UC / Modification du cartouche d'indices sur un secteur du quartier Victor Hugo	Il est demandé la création d'un secteur spécifique de la zone UC existante, entre l'allée des Tanneurs et la rue de la Bièvre, dans lequel l'indice de hauteur serait H1 (soit 21m) au lieu de H (soit 18 m).	Il s'agit de la mise en cohérence avec les gabarits existants et afin de garantir la faisabilité actuelle du projet porté par Paris Habitat devant permettre d'une part l'extension de la supérette existante, d'autre part l'accueil de nouveaux logements diversifiés.	Voir « PJ GEN81 » 
GEN82	Mixité fonctionnelle /Secteur 28 rue d'Arcueil uniquement	Modification du cartouche de mixité fonctionnelle sur la parcelle G n°46, passant de Ge2 à Ge1	Assouplissement de la règle en vue de permettre des programmes de réhabilitation plus adaptés au contexte local.	Voir « PJ GEN82 » 

GEN83	Retraits spécifiques identifiés sur le document graphique	Les règles Ge2 (retrait de 3 m) et Ge3 (retrait de 4 m) ont été interverties. Les dispositions littérales des dispositions communes sont correctes, donc il convient de mettre à jour le plan.	Erreur matérielle	Voir « PJ GEN83 » 
---------------------	--	---	--------------------------	---

5.2 Plans de mixité

Numéro de la remarque	Dispositions/secteur concerné	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Les modifications de texte souhaitées apparaissent en rouge rouge-barré	Justification de la modification	Pièce jointe
GEN84	Plan de mixité Gentilly	Le périmètre d'application de la zone UR a été amputé sur le secteur Chaperon Vert, entre le mail des Tilleuls et la zone pavillonnaire UHm. Il est sollicité la correction de cette erreur.	Erreur matérielle	Voir « PJ GEN84 » 

6.1 Servitudes d'utilité publique

Numéro de la remarque	Servitude concernée	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Les modifications de texte souhaitées apparaissent en rouge rouge barré	Justification de la modification	Pièce jointe
GEN85	Périmètres délimités des abords de Monuments Historiques	Prise en compte des 3 périmètres délimités des abords en cours de négociation avec l'architecte des Bâtiments de France		

6.3 Annexes informatives

Numéro de la remarque	Annexes concernée	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Les modifications de texte souhaitées apparaissent en rouge rouge-barré	Justification de la modification	Pièce jointe
GEN86	Droit de préemption urbain renforcé	Joindre les délibérations de délégation du Droit de Préemption renforcé (DPUR) au SAF 94 (délibération n° 2023-06-27_3248) et prochainement à l'EPPFIF si validé par le CM.		

GENTILLY – Bâti patrimonial à protéger au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme

I – IMMEUBLES

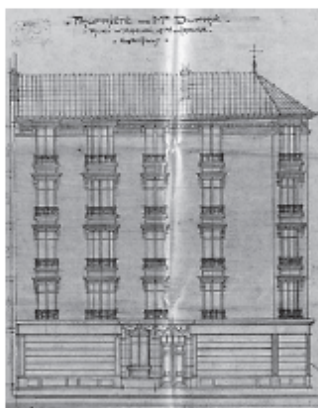
- 2, rue d'Arcueil
- 4, rue Auguste Blanqui
- 47, rue Benoît Malon
- 53, rue Benoît Malon
- 57, rue Benoît Malon
- 58, rue Benoît Malon
- 32 Bis, rue des Champs Elysées
- 7-9 rue Dedouvre
- 49, rue de la Div. du Général Leclerc
- 23, rue Henri Kleynhoff / 28 rue Romain Rolland
- 12, avenue Jean Jaurès
- 9, rue Julien Bonnot
- 35, avenue Paul Vaillant-Couturier
- 37, avenue Paul Vaillant-Couturier
- 65 Bis, avenue Paul Vaillant-Couturier
- 75, avenue Paul Vaillant-Couturier
- 79, avenue Paul Vaillant-Couturier
- 81, avenue Paul Vaillant-Couturier
- 95, avenue Paul Vaillant-Couturier
- 127, avenue Paul Vaillant-Couturier
- 153, avenue Paul Vaillant-Couturier
- 155, avenue Paul Vaillant-Couturier
- 14, rue Pierre Marcel
- 32, rue Pierre Marcel
- 20, rue du Président Wilson
- 22, rue du Président Wilson
- 26-26 Bis, rue du Président Wilson
- 43, rue du Président Wilson
- 19, avenue Raspail
- 39, avenue Raspail
- 40, rue Raymond Lefebvre
- 105, rue Raymond Lefebvre
- 28, rue Romain Rolland
- 38, rue Romain Rolland

2 RUE D'ARCUEIL

Datation : 1913 (base Mérimée)
Architecte : Mégarès (base Mérimée)
Permis de construire : /
Fiche base Mérimée : IA94000280



Façade sur la rue d'Arcueil et pan coupé



Permis de construire, A.M. Gentilly



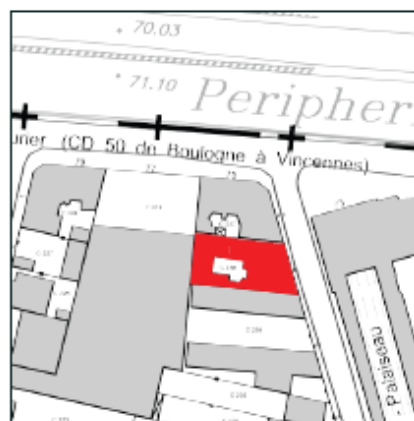
Fenêtre du dernier étage qui enjambe la corniche

Immeuble en brique R+4, un des cinq immeubles connus et non détruits construit par l'architecte Mégarès à Gentilly. Les façades sont organisées par des fortes lignes horizontales en briques rouges qui ressortent sur un fond uni en brique silico-calcaire. L'ensemble des ouvertures présente des linteaux métalliques et des appuis en brique rouge. Malheureusement, les dispositions du rez-de-chaussée ont été modifiées avec des éléments aux proportions à aux matériaux inadaptés.

Surélévation non-exclue sous réserve d'étude d'insertion particulière.
L'isolation thermique par l'extérieur des façades intérieures peut être étudiée.

4 RUE AUGUSTE BLANQUI

Datation : 1914 (inscription sur façade)
Architecte : Mégarès (inscription sur façade)
Permis de construire : /
Fiche base Mérimée : /



Façade sur rue



Détail de la console sculptée au-dessus de la porte d'entrée



Détail de la voussure sculptée qui soutient la corniche de l'attique

Elégant immeuble de rapport en brique et pierre comprenant un rez-de-chaussée commercial, un entresol, quatre étages courants et un niveau d'attique. Les combles ont probablement été aménagés postérieurement pour augmenter la surface habitable. La façade est animée par le balcon filant et la corniche en forte saillie de l'attique. Les éléments décoratifs en pierre sont particulièrement soignés. La construction constitue une des réalisations de promotion privée de standing du début du XXe siècle.

Surélévation non-exclue sous réserve d'étude d'insertion particulière.
L'isolation thermique par l'extérieur des façades autres que sur rue peut être étudiée.

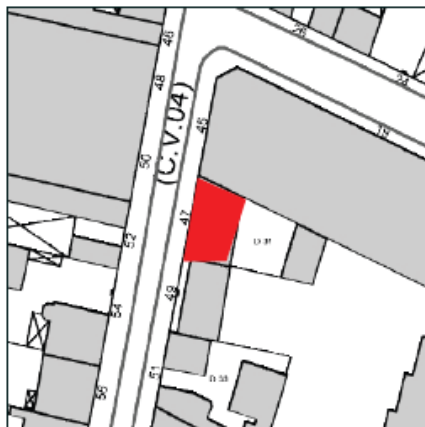
47 RUE BENOIT MALON

Datation : 1911/1913 (AM)

Architecte : /

Permis de construire : /

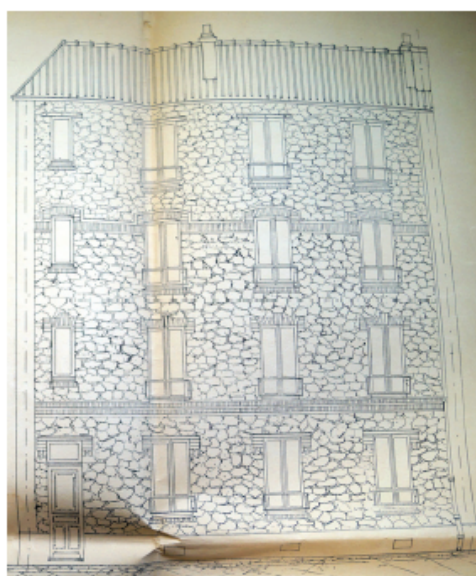
Fiche base Mérimée : /



Façade sur rue : les modifications des derniers niveaux restent peu visibles



Variations dans les encadrements des baies



Permis de construire, A.M. Gentilly

Immeuble appartenant au groupe relativement atypique des logements collectifs présentant un parement entièrement en meulière. Seuls les bandeaux, appuis et arcs de fenêtre sont réalisés en brique. Le dernier niveau et les combles ont subi des modifications dont les traces montrent la difficulté d'intervenir sur des parements de ce type.

Surélévation non-exclue sous réserve d'étude d'insertion particulière.
L'isolation thermique par l'extérieur des façades autres que sur rue peut être étudiée.

53 RUE BENOIT MALON

Datation : 1914 (base Mérimée)
Architecte : François Leclerc (base Mérimée)
Permis de construire : /
Fiche base Mérimée : IA94000282



Vue à l'angle de rue



Détail de la porte d'entrée



Détail de l'élévation, permis de construire, A.D. 94

« Immeuble de quatre étages comportant à chaque étage cinq appartements de trois pièces plus cuisine et un de deux pièces desservis par deux cages d'escalier. » (Base Mérimée). Il s'agit d'un ensemble de logements collectifs HBM (voir détail porte d'entrée) qui marque le démarrage des initiatives pour le logement ouvrier à Gentilly. Malgré les contraintes budgétaires, la façade est soignée et présente des éléments décoratifs marquants (rez-de-chaussée à bossage, bow-windows) intégrant des parements en pierre.

**Surélévation non-exclue sous réserve d'étude d'insertion particulière.
L'isolation thermique par l'extérieur des pignons peut être étudiée.**

57 RUE BENOIT MALON

Datation : Entre 1900 et 1934

Architecte : /

Permis de construire : /

Fiche base Mérimée :



Vue à l'angle entre la rue B. Malon et R. Anjoly



Détail de la façade : incrustation émaillée

Immeuble appartenant au groupe relativement atypique des logements collectifs présentant un parement entièrement en meulière. Ici, la pose à joints rubannés fait ressortir l'irrégularité des blocs, tandis que les encadrements en brique bicolore et les incrustations émaillées enrichissent discrètement les façades. Les travées d'angle du rez-de-chaussée ont vraisemblablement été réaménagées après la suppression d'un commerce.

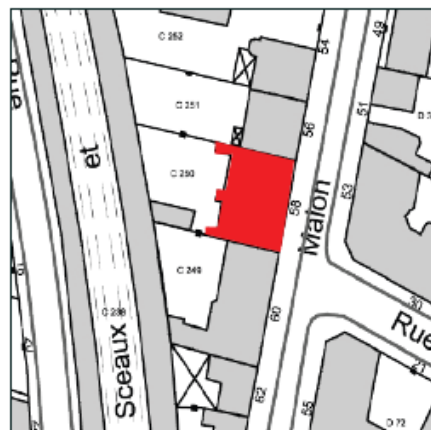
58 RUE BENOIT MALON

Datation : 1912

Architecte : Goudard L.

Permis de construire : /

Fiche base Mérimée : IA94000283



Façade sur rue



Détail du linteau au-dessus de la porte d'entrée



Permis de construire, AD94

Exemple intéressant d'immeuble réalisé selon des dispositions différentes par rapport à la demande déposée. L'aménagement des combles ne figure pas dans l'élévation conservée aux Archives départementales, cependant ces aménagement semblent avoir été réalisés lors de la construction initiale. Malgré les dimensions réduites, des grandes ouvertures exploitent l'avancée des bow-windows. Un niveau intermédiaire (entresol ayant une hauteur d'étage courant) est traité à bandeaux alternés.

Surélévation non-exclue sous réserve d'étude d'insertion particulière.

32 BIS RUE DES CHAMPS-ÉLYSÉES

Datation : Entre 1900 et 1934

Architecte : /

Permis de construire : /

Fiche base Mérimée : /



Vue à l'angle des rues montrant l'avancé du pan coupé



Détail de la façade et de l'avancée des toitures soutenue par les consoles en bois

Petit immeuble d'angle en parement de briques silico-calcaires. Les façades sont animées par des bandeaux en briques rouges, et par l'avancée des deuxième et troisième étages au dessus du pan coupé. Le débord des toitures est soutenu par des consoles en bois, intéressants éléments régionalistes dans un immeuble par ailleurs très sobre. Les ouvertures du rez-de-chaussée commercial semblent avoir été partiellement transformées.

Surélévation non-exclue sous réserve d'étude d'insertion particulière.

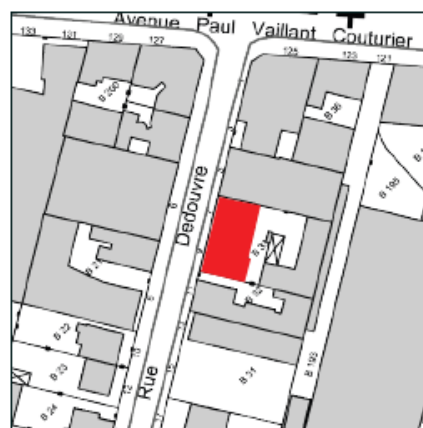
7-9 RUE DEDOUVRE

Datation : Entre 1900 et 1934

Architecte : /

Permis de construire : /

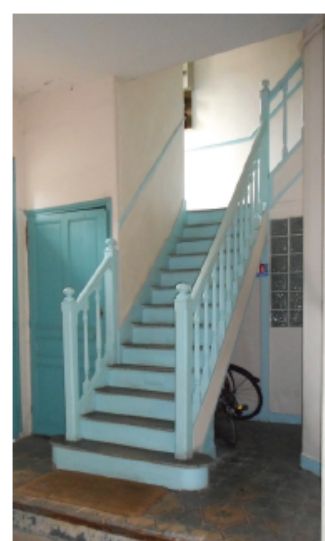
Fiche base Mérimée : /



Façade sur rue et entrée du n°7



Façade sur rue et entrée du n°9



Escalier intérieur du n°7

Rare typologie de petit immeuble de rapport desservi par deux portes cochères. Le rez-de-chaussée présente un parement enduit avec une finition à bossages continus. Au dessus, la façade est en enduit simple. Cependant, le bandeau et les linteaux en brique laissent imaginer un parement en brique recouverts lors d'un ravalement. Les passages d'entrée et les escaliers ont gardés leurs matériaux d'origine : pavés, carrelage, garde-corps et marches en bois. La possibilité de visiter les parties communes a permis d'observer la permanence d'éléments de second d'oeuvre vraisemblablement d'origine.

**Surélévation non-exclue sous réserve d'étude d'insertion particulière.
L'isolation thermique par l'extérieur des pignons peut être étudiée.**

49 AVENUE DE LA DIVISION DU GÉNÉRAL-LECLERC

Datation : Entre 1900 et 1934

Architecte : /

Permis de construire : /

Fiche base Mérimée : /



Pan coupé depuis la rue Gabriel Péri



Détail du couronnement : orielles, menuiseries d'origine, alternance des bandeaux en enduit clair et en brique

Véritable repère urbain à l'entrée de ville et dans l'axe de l'hôtel de ville, cet immeuble R+7+combles marque l'angle avec deux orielles arrondies en forte saillie. La verticalité du volume est compensée par une alternance de hauts bandeaux en brique ou en enduit blanc. La préservation d'une grande partie des élégantes menuiseries d'origine permet d'apprécier la composition d'ensemble. Il s'agit d'un exemple significatif de la diffusion des modèles modernistes dans l'habitat collectif en première couronne parisienne.

23 RUE HENRI KLEYNOFF

Datation : Entre 1900 et 1934

Architecte : /

Permis de construire : /

Fiche base Mérimée : /



Façade sur rue, aux angles de la rue Henri Kleynoff et de la rue Romain Roland



Détail de la façade : corniche, différences de couleurs entre les briques

Immeuble d'angle en brique dont les façades, assez sobres, sont animées par les linteaux ton pierre (pierre ou enduit sur béton). Une haute corniche est située entre le premier et le deuxième étage formant un haut soubassement. L'avancée arrondie au dessus du pan coupé valorise la pièce d'angle.

**Surélévation non-exclue sous réserve d'étude d'insertion particulière.
L'isolation thermique par l'extérieur des pignons peut être étudiée.**

Datation : Entre 1900 et 1934
Architecte : /
Permis de construire : /
Fiche base Mérimée : /



Vue du large pan coupé qui marque l'angle entre Jean-Jaurès et Raspail



Détail du couronnement



Devanture ancienne préservée

Immeuble d'angle en brique silico-calcaire qui contribue à structurer le carrefour. La simplicité des élévations est réhaussée par la corniche décorée au dessous du débord de toiture. Le niveau du rez-de-chaussée a été partiellement transformé avec des dispositions qui affaiblissent la cohérence d'ensemble. Une boutique avec devanture ancienne témoigne de l'organisation initiale des espaces commerciaux. L'état des parements révèle un niveau d'entretien insuffisant.

**Surélévation non-exclue sous réserve d'étude d'insertion particulière.
L'isolation thermique par l'extérieur des pignons peut être étudiée.**

9 RUE JULIEN-BONNOT

Datation : Entre 1900 et 1934

Architecte : L. Forestier (inscription en façade)

Permis de construire : /

Fiche base Mérimée : /



Façade sur rue



Détail du couronnement en briques polychromes

Petit immeuble en brique silico-calcaire situé sur le coteau ouest de Gentilly dans un secteur principalement pavillonnaire. L'architecte apporte un soin particulier à l'arc qui couvre l'entrée et au couronnement de la façade.

Surélévation non-exclue sous réserve d'étude d'insertion particulière.

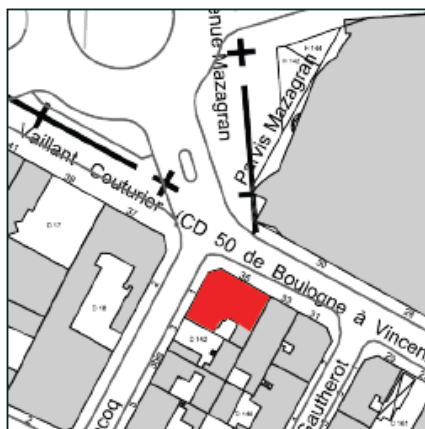
35 AVENUE PAUL-VAILLANT-COUTURIER

Datation : Entre 1900 et 1934

Architecte : /

Permis de construire : /

Fiche base Mérimée : /



Façade sur PVC

Bâtiment d'angle ayant récemment fait l'objet d'un ravalement qui a permis de mettre en valeur l'alternance des encadrements des ouvertures en enduit clair et les parements en brique. La préservation des volets et la mise en peinture des éléments métalliques contribuent à la valorisation du bâti. Cet immeuble et celui situé en face, au 37 PVC, structurent l'entrée de la rue Lecoq.

**Surélévation non-exclue sous réserve d'étude d'insertion particulière.
L'isolation thermique par l'extérieur des façades intérieures peut être étudiée.**

37 AVENUE PAUL-VAILLANT-COUTURIER

Datation : Entre 1900 et 1934

Architecte : /

Permis de construire : /

Fiche base Mérimée : /



Détail du traitement de l'angle du couronnement

Immeuble d'angle qui répond à celui du 35 PVC. Ici les formes architecturales s'inspirent d'une tradition classique qui demanderait un meilleur niveau d'entretien. Le pan coupé est souligné par un habillage en pierre et des bossages aux angles.

**Surélévation non-exclue sous réserve d'étude d'insertion particulière.
L'isolation thermique par l'extérieur du pignon aveugle et de la façade arrière peut être étudiée.**

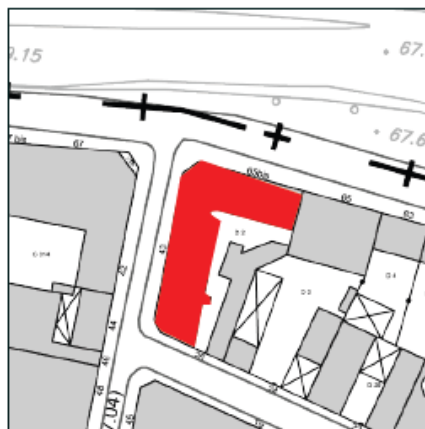
65BIS AVENUE PAUL-VAILLANT-COUTURIER

Datation : fin XIXe

Architecte : /

Permis de construire : /

Fiche base Mérimée : /



Façade sur la rue Benoit Malon



Plan de la commune de Gentilly, extrait de l'Atlas communal du département de la Seine, 1/5000, 1900, AD94, 1Fi/Gentilly 6

Bâtiment d'angle apparu au cours de la seconde moitié du XIXe s., le long de l'avenue de Montrouge (actuelle avenue PVC). Il s'agit d'une typologie intermédiaire entre la maison de bourg et l'immeuble de rapport. En densifiant un angle de rue, la construction démarre l'urbanisation du secteur autour de la gare (ouverte en 1891). L'ancienneté de ce bâti est aujourd'hui difficilement perceptible à la suite des ravalements successifs et de la modification des matériaux. Ces interventions, néanmoins, n'ont pas modifiés les proportions et l'organisation très sobre des façades.

Conservation des proportions et de l'organisation sobre des façades.

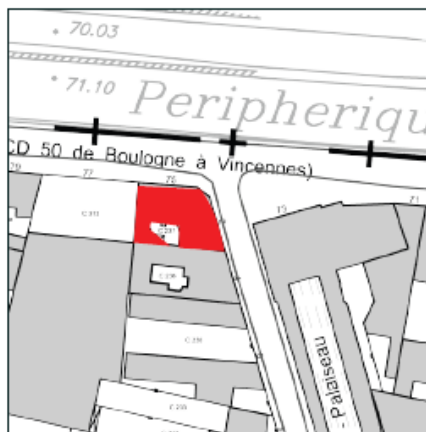
**75 AVENUE PAUL VAILLANT
COUTURIER**

Datation : 1913

Architecte : Edmond Monier (base Mérimée)

Permis de construire :/

Fiche base Mérimée : IA94000281



Vue au croisement entre PVC et
Auguste Blanqui



Plan en élévation (Archives Départementales du Val de Marne, ©Base Mérimée)

Immeuble d'angle en brique claire couronné par une corniche à modillons arrondis qui soutiennent l'avancée de la toiture. La porte d'entrée est soulignée par un encadrement en pierre. Briques rouges et éléments émaillés ponctuent un parement par ailleurs assez uniforme. L'arrondi saillant au dessus du pan coupé est soutenu par une voussure en pierre. Les plans du permis de construire montrent l'attention portée à l'organisation du rez-de-chaussée commercial. L'ensemble présente un bon état de conservation malgré la transformation des devantures.

**Surélévation non-exclue sous réserve d'étude d'insertion particulière.
L'isolation thermique par l'extérieur du pignon aveugle et des façades intérieures
peut être étudiée.**

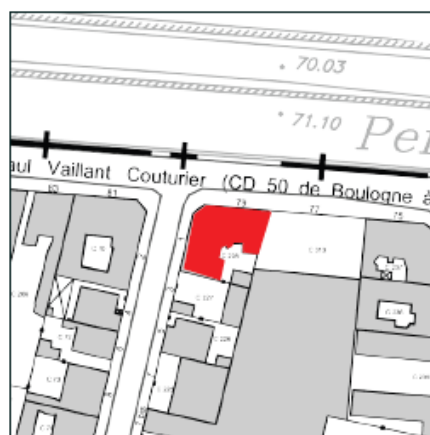
79 AVENUE PAUL VAILLANT COUTURIER

Datation : 1912 (AM)

Architecte : /

Permis de construire : P.C. 23 du 10/07/1912(AM)

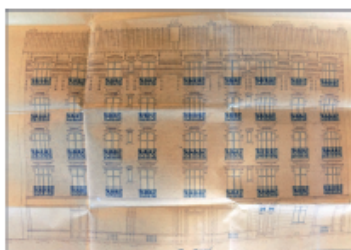
Fiche base Mérimée : /



*Vue au croisement entre PVC et
la rue des Champs-Élysées*



Détail de la façade



*Permis de construire
(Archives Municipales)*

Malgré la modification lourde des devantures commerciales, le bâtiment structure l'angle de rue avec une façade caractérisée par des décors en briques polychromes. L'encadrement des fenêtres varie selon les étages en alternant linteaux métalliques et arcs surbaissés. La variété des matériaux est accentuée par les consoles en bois qui soutiennent l'avancée du toit. Les parements en briques silico-calcaires sont dégradés par endroit. L'ensemble nécessiterait des travaux d'entretien.

**Surélévation non-exclue sous réserve d'étude d'insertion particulière.
L'isolation thermique par l'extérieur du pignon aveugle et des façades intérieures
peut être étudiée.**

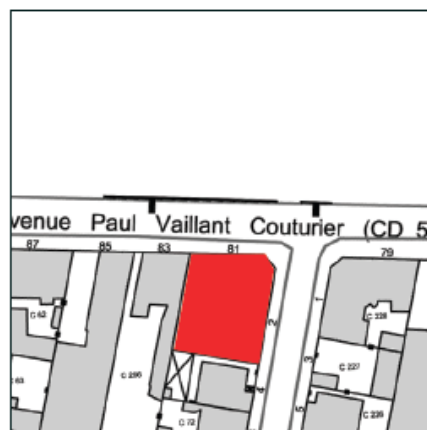
81 AVENUE PAUL VAILLANT COUTURIER

Datation : Entre 1900 et 1934

Architecte : /

Permis de construire : /

Fiche base Mérimée : /



Façade sur rue



*Détail de la façade : ressaut
et console*

Petit immeuble d'angle dont la façade est animée par des oriels en légère avancée portés par des consoles et des ressauts en brique silico-calcaire. Le parement enduit du premier étage, imitant un bossage en pierre, est en contraste avec la décoration plus moderne utilisant uniquement des briques dans les étages supérieurs. La hauteur de la devanture masque aujourd'hui la corniche qui couronnait le rez-de-chaussée en modifiant les proportions des façades.

**Surélévation non-exclue sous réserve d'étude d'insertion particulière.
L'isolation thermique par l'extérieur des pignons aveugles et des façades
intérieures peut être étudiée.**

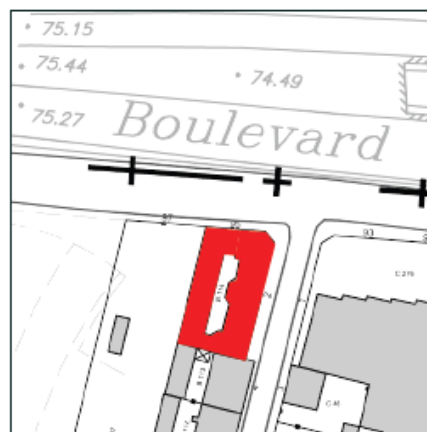
95 AVENUE PAUL VAILLANT COUTURIER

Datation : Entre 1900 et 1934

Architecte : /

Permis de construire : /

Fiche base Mérimée : /



Façade sur rue

Immeuble de rapport aux façades très sobres en brique silico-calcaire rythmées uniquement par les bandeaux qui marquent les planchers, et une simple corniche à décor géométrique. Le rez-de-chaussée enduit alterne fenêtres et devantures commerciales (sur l'avenue PVC). La régularité des travées et des niveaux confèrent une certaine monotonie à l'ensemble.

**Surélévation non-exclue sous réserve d'étude d'insertion particulière.
L'isolation thermique par l'extérieur des pignons aveugles peut être étudiée, à l'exception du pignon en pierres de parement.**

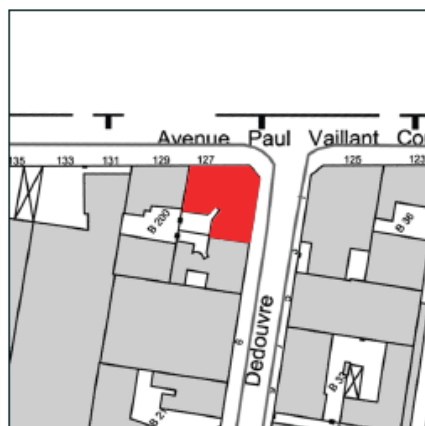
127 AVENUE PAUL VAILLANT COUTURIER

Datation : Entre 1900 et 1934

Architecte : /

Permis de construire : /

Fiche base Mérimée : /



Vue à l'angle entre PVC et Dedouvre

Petit immeuble en brique silico-calcaire présentant deux niveaux de logements sur un rez-de-chaussée commercial. Les lignes horizontales sont soulignées par bandeaux et corniches en brique rouges. L'ensemble des baies est surmonté par des linteaux métalliques.

Surélévation non-exclue sous réserve d'étude d'insertion particulière.

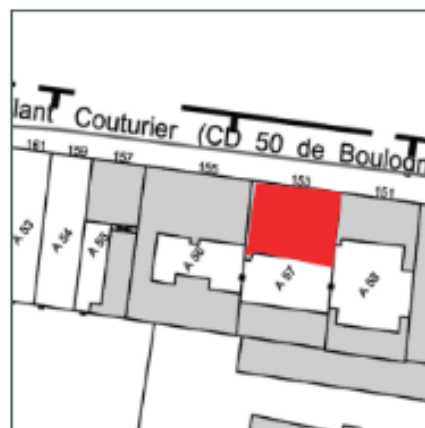
153 AVENUE PAUL VAILLANT COUTURIER

Datation : Entre 1900 et 1934

Architecte :/

Permis de construire :/

Fiche base Mérimée :/



Façade sur rue

Immeuble à façade très simple en brique silico-calcaire animée par des décors en briques rouges. Au dessus d'un rez-de-chaussée enduit, la hauteur de la façade est visuellement réduite par les bandeaux de briques rouges du premier étage et une corniche séparant un niveau d'attique.

Malgré l'aspect grisâtre conféré par le vieillissement de la brique silico-calcaire, l'ensemble présente un assez bon état de conservation.

**Surélévation non-exclue sous réserve d'étude d'insertion particulière.
L'isolation thermique par l'extérieur de la façade arrière peut être étudiée.**

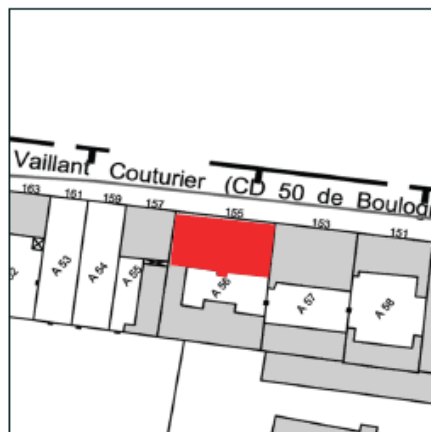
155 AVENUE PAUL VAILLANT COUTURIER

Datation : entre 1900 e 1934

Architecte : /

Permis de construire : /

Fiche base Mérimée : /



Façade sur rue

Intéressant immeuble de rapport alternant des pans en brique et des pans en parement enduit. Chaque étage comporte vraisemblablement quatre logements. Les ouvertures côté rue montrent au centre le regroupement des pièces de service (cuisine, salle de bain), souligné par le traitement en enduit. Solution rare à Gentilly dans l'entre-deux-guerres, le bâtiment est couvert par une toiture terrasse. En fond de parcelle trouve place un immeuble de dimensions plus réduites.

**Surélévation non-exclue sous réserve d'étude d'insertion particulière.
L'isolation thermique par l'extérieur du pignon aveugle et de la façade arrière peut être étudiée.**

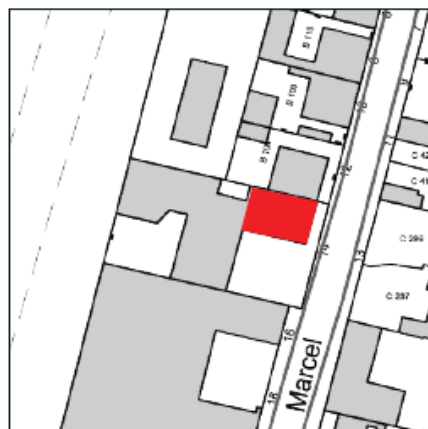
14 RUE PIERRE MARCEL

Datation : Entre 1900 et 1934

Architecte : /

Permis de construire : /

Fiche base Mérimée : /



Façade sur rue



Détail du couronnement et du retrait

Parcelle mixte qui associe une maison à un immeuble. Ce petit immeuble fait référence au courant art déco et présentant uniquement deux travées sur rue. Au dessus du rez-de-chaussée, la surface est agrandie par deux bow-windows qui occupent toute la largeur de la façade. Dans cette rue résidentielle, le rez-de-chaussée est partiellement occupé par des surfaces de stationnement.

**Surélévation non-exclue sous réserve d'étude d'insertion particulière.
L'isolation thermique par l'extérieur des pignons peut être étudiée.**

32 RUE PIERRE MARCEL

Datation : Entre 1900 et 1934

Architecte : /

Permis de construire : /

Fiche base Mérimée : /



Façade sur rue



Détail des briques en attente en arrachement

Immeuble en brique R+3 dont le dernier étage présente un traitement différencié (trumeaux enduits) au dessus d'un bandeau saillant. La façade se termine de chaque côté par des briques posées en arrachement, prévues pour se raccorder à des immeubles voisins qui n'ont jamais été réalisés.

**Surélévation non-exclue sous réserve d'étude d'insertion particulière.
L'isolation thermique par l'extérieur des pignons aveugles et des façades arrière peut être étudiée.**

20 RUE DU PRÉSIDENT WILSON

Datation : Entre 1900 et 1934

Architecte : /

Permis de construire : /

Fiche base Mérimée : /



Façade sur rue



Détail de la façade : tympan

Un des immeubles cossus réalisés à Gentilly au début du XXe siècle. Son très bon niveau d'entretien a permis de préserver l'ensemble des éléments décoratifs. La haute façade est animée par deux bow-windows qui se prolongent en toiture. La mise en oeuvre d'une riche décoration réalisée en brique et réhaussée par une polychromie faiblement contrastée fait ressortir les couleurs bleue et or des tympanes à décor émaillé.

**Surélévation non-exclue sous réserve d'étude d'insertion particulière.
L'isolation thermique par l'extérieur de la façade arrière peut être étudiée.**

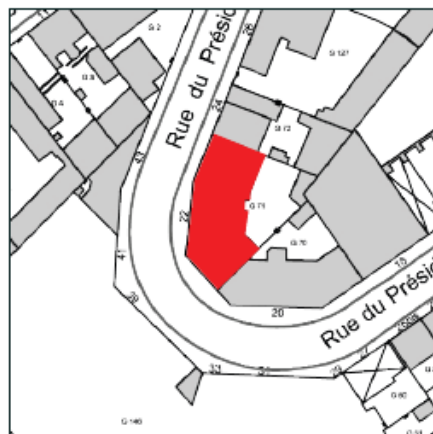
22 RUE DU PRÉSIDENT WILSON

Datation : 1930 (base Mérimée/Inscription)

Architecte : Pierre Prunet (base Mérimée/
Inscription sur la façade)

Permis de construire : /

Fiche base Mérimée : IA9400286



Façade sur rue



*Remarquable porte art déco,
le décor du tympan est repris
dans les consoles des bow-
windows*

Immeuble construit au début du XXe siècle par un architecte actif également à Sceaux et Anthony. « Pierre Prunet [...] avait son agence dans l'actuelle rue Albert-Guilpin. Il édifia à Gentilly durant l'entre-deux-guerres plusieurs maisons et immeubles. Pour cet immeuble construit en 1930, il a su habilement tirer parti des contraintes de la parcelle, située dans une courbe imposée par le relief. L'impression de verticalité est accentuée par sa position dominante au-dessus de la vallée de la Bièvre., ainsi que par les colonnes des loggias du sixième étage.» (*En Val de Bièvre*, 2002).

Architecte : /

Permis de construire : /

Fiche base Mérimée : /



Facade sur rue du 26bis



Détail de l'appui de
fenêtre et du décor
émaillé



Porte d'entrée du 26 bis, façade du 26

Typologie insolite comprenant un immeuble R+4 associé à une petite construction R+1 présentant les mêmes parements. Une seule entrée sur rue dessert l'ensemble qui occupe aujourd'hui deux parcelles séparées. La façade est animée par l'alternance des briques foncées et des éléments en pierre. Les linteaux métalliques sont surmontés au rez-de-chaussée et au deuxième étage par des décors en céramique émaillée. La qualité constructive mériterait un meilleur niveau d'entretien. Le portail d'entrée et la devanture commerciale ont été préservés.

Surélévation non-exclue sous réserve d'étude d'insertion particulière.

43 RUE DU PRÉSIDENT WILSON

Datation : 1909 (base Mérimée/inscription)
Architecte : Mégarès (base Mérimée/inscription sur la façade)
Permis de construire : /
Fiche base Mérimée : IA94000287



Façade sur rue



Détail du bow-window



Porte d'entrée surmontée d'un tympan en brique

La relative régularité de la façade masque une parcelle triangulaire difficile à exploiter. Les plans conservés aux archives départementales montrent la distribution intérieure avec deux logements par étage. La composition de la façade entièrement en brique se base sur l'utilisation de deux tonalités qui font ressortir les bow-windows et les encadrements des fenêtres. La peinture qui recouvre aujourd'hui le niveau du rez-de-chaussée masque le parement initial en brique.

**Surélévation non-exclue sous réserve d'étude d'insertion particulière.
L'isolation thermique par l'extérieur du pignon aveugle et de la façade arrière peut être étudiée.**

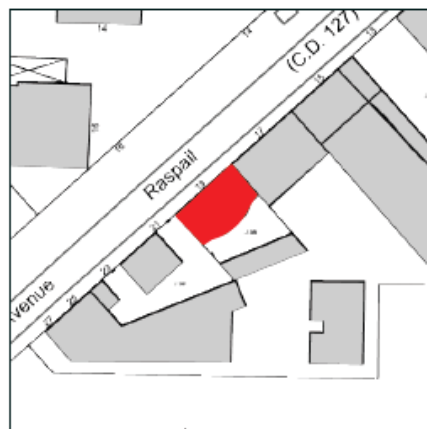
19 AVENUE RASPAIL

Datation : Entre 1900 et 1934

Architecte : /

Permis de construire : /

Fiche base Mérimée : /



Façade sur rue



Façade intérieure



Haut immeuble (R+7) de l'entre-deux-guerres où les derniers étages sont valorisés par des retraits successifs. Au dessus d'un soubassement enduit de deux niveaux de logements, la façade en brique est encadrée par deux oriels polygonaux. Sur les parements en brique, les planchers sont marqués par des bandeaux de briques posées à la verticale. Pour sa typologie et son expression architecturale, le bâtiment fait écho à l'immeuble du 49 rue de la Division du Général Leclerc.

39 AVENUE RASPAIL

Datation : Entre 1845 et 1900

Architecte : /

Permis de construire : /

Fiche base Mérimée : /



Façade sur rue



Détail de la façade

Immeuble de rapport en briques polychromes qui témoigne d'une première densification autour de l'ancien bourg. Le niveau du rez-de-chaussée a malheureusement été dénaturé par un habillage inadapté.

**Surélévation non-exclue sous réserve d'étude d'insertion particulière.
L'isolation thermique par l'extérieur de la façade arrière peut être étudiée.**

40 RUE RAYMOND LEFEBVRE

Datation : Entre 1845 et 1900

Architecte : /

Permis de construire : /

Fiche base Mérimée : /



Façade sur rue



Consoles à volute et feuillage, 1 rue René Anjoly

Typologie intermédiaire entre la maison de bourg et le petit immeuble de rapport. Malgré les ravalements successifs, des éléments décoratifs, relativement rares sur le territoire de la commune, témoignent de son ancienneté. Les modifications au niveau du rez-de-chaussée ne permettent pas d'imaginer les dispositions d'origine d'un éventuel commerce. Le pan coupé est souligné par un balcon au deuxième étage.

**Surélévation non-exclue sous réserve d'étude d'insertion particulière.
L'isolation thermique par l'extérieur du pignon aveugle et de la façade arrière peut être étudiée.**

105 RUE RAYMOND LEFEBVRE

Datation : Entre 1900 et 1934

Architecte : /

Permis de construire : /

Fiche base Mérimée : /



Façade à l'alignement dont le débord de toit est repris par la maison du 107



Détail de la corniche et de l'edc l'encadrement des baies

Petit immeuble au traitement étonnamment pittoresque marqué par une riche polychromie. L'avancé de la toiture se démarque des bâtiments situés sur le même front bâti et est reprise par la maison voisine.

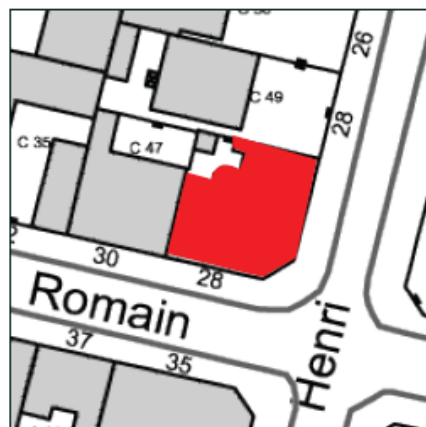
28 RUE ROMAIN ROLLAND

Datation : 1911 (A.M. Gentilly)

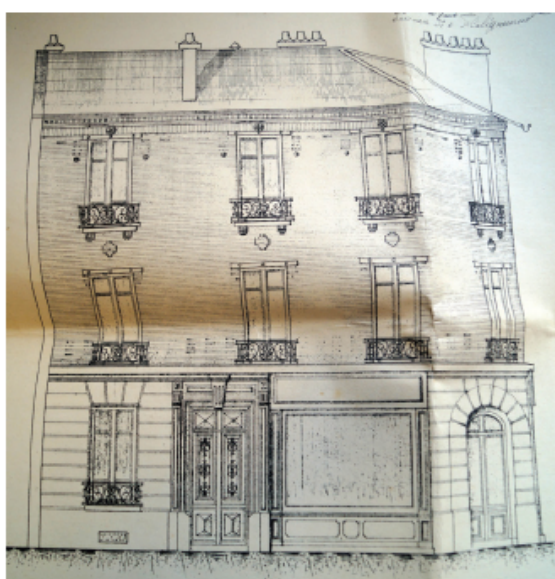
Architecte : P. Rigaudy (A.M. Gentilly)

Permis de construire : P.C. 73 du 30/05/1913

Fiche base Mérimée : /



Vue de la façade au croisement entre la rue Romain Rolland et la rue Henri Kleyhoff



Permis de construire R+2 avec devanture commerciale (AM)

Petit immeuble d'angle qui comportait initialement deux étages en brique silico-calcaire au dessus d'un rez-de-chaussée enduit avec une finition à bossage continu. Un étage supplémentaire a été rajouté en brique rouge. Cette surélévation semble relativement proche de la construction initiale puisque le modèle des gardes-corps est identique à celui des étages inférieurs.

L'isolation thermique par l'extérieur des pignons aveugles et des façades arrière peut être étudiée.

38 RUE ROMAIN ROLLAND

Datation : 1914 (A.M. Gentilly)

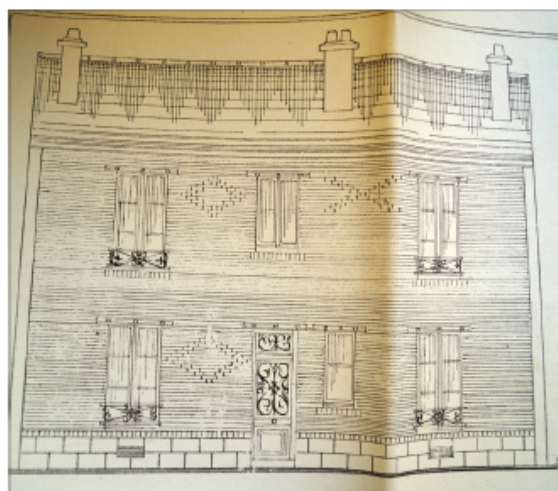
Architecte : /

Permis de construire : P.C. 124 du 20/07/1914

Fiche base Mérimée : /



Façade sur rue



Permis de construire, R+1, AM

Exemple de maison transformée, vraisemblablement, en petit immeuble par l'ajout d'un étage supplémentaire. La maison construite en 1914 présente un décor en brique rouge qui n'est pas reconduit dans la partie surélevée. Le bâtiment d'une grande simplicité est valorisé par des matériaux pérennes et un bon niveau d'entretien qui fait ressortir la polychromie des matériaux et des finitions.

L'isolation thermique par l'extérieur des pignons aveugles et de la façade arrière peut être étudiée.

GENTILLY – Bâti patrimonial à protéger au titre du L.151-19 du code de l’urbanisme

II – MAISONS

- 34 Bis, rue d’Arcueil
- 32-34, rue Auguste Blanqui
- 43, rue des Champs-Élysées
- 45, rue des Champs-Élysées
- 4, impasse Joséphine
- 20, rue Lafouge
- 4, rue Louis Gaillet
- 11, rue Louis Gaillet
- 33, rue Louis Gaillet
- 57, avenue Paul Vaillant-Couturier
- 8-10, rue Pierre Marcel
- 7-9, rue de la Poste / 10-12, rue du Président Wilson
- 75, rue Raymond Lefebvre
- 85 Bis, rue Raymond Lefebvre

34BIS RUE D'ARCUEIL

Datation : Entre 1934 et 1958

Architecte : Ed. Bailloux (inscription sur façade)

Permis de construire : /

Fiche base Mérimée : /



Vue depuis la rue d'Arcueil

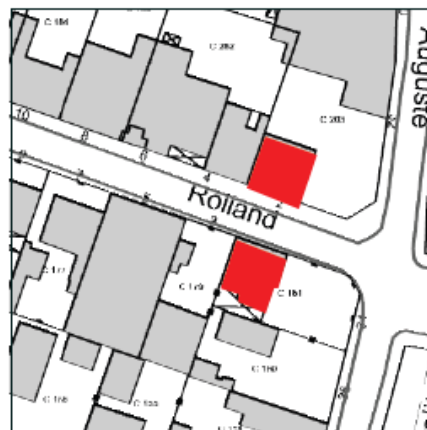


Façade donnant sur l'impasse Bouverny

Exemple bien entretenu de maison individuelle, vraisemblablement des années 40, signé par un architecte gentilléen. Le soubassement en meulière est surmonté par des parements en brique posés grâce à un calpinage qui souligne l'horizontalité. L'intérêt du bâtiment réside également dans la préservation de l'entrée et des aménagements extérieurs (escalier, clôture, marquise).

Surélévation non-exclue sous réserve d'étude d'insertion particulière.

Datation : Entre 1900 et 1934
Architecte : /
Permis de construire : /
Fiche base Mérimée : /



A photograph of a three-story building with a light-colored facade and red brick accents. The building features a balcony with a decorative metal railing on the second floor and a small awning over the entrance. A green metal fence is in the foreground.

N°34, façade sur rue

Par la similitude de leurs caractéristiques architecturales (matériaux, volumétrie, emplacement sur la parcelle), les deux maisons marquent l'entrée de la rue Romain Rolland. C'est notamment l'effet de contraste entre chainages d'angles et bandeaux en pierre (ou ton pierre) et les parements unis en brique qui confère une parenté aux deux maisons.

Dans la parcelle n°32, la surface actuellement libre apparait comme presque entièrement construite sur le plan de 1934. Au n°34, la marquise est surmontée par un panneau en céramique qui fait fonction d'appui de fenêtre.

Surélévation non-exclue sous réserve d'étude d'insertion particulière.

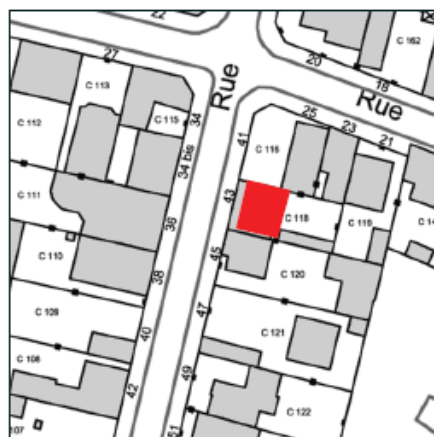
43 RUE DES CHAMPS-ÉLYSÉES

Datation : Entre 1906 et 1919 (AM)

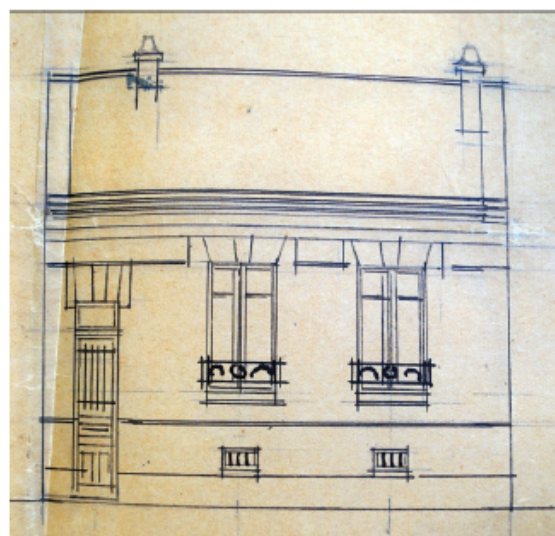
Architecte : /

Permis de construire : (AM)

Fiche base Mérimée : /



Façade sur rue



Permis de construire, AM

Etonnante petite maison dont la façade sur rue est entièrement en pierre de taille. L'utilisation de la pierre semble incongrue pour une maison de dimensions si réduites. Le plan de façade conservé aux Archives municipales montre des modifications mises en oeuvre en cours de réalisation. L'aménagement des combles, postérieur à la construction, dénature partiellement les proportions initiales.

Surélévation non-exclue sous réserve d'étude d'insertion particulière.

45 RUE DES CHAMPS-ÉLYSÉES

Datation : Entre 1900 et 1934

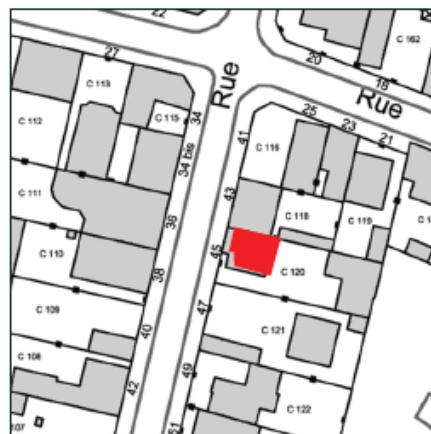
Architecte : /

Permis de construire : /

Fiche base Mérimée : /



Façade sur rue



Maison en brique et meulière partiellement en retrait. La façade à l'alignement sur rue est traitée entièrement en meulière avec chaînage et encadrements en brique. Une brique plus foncée est utilisée pour le volume en retrait.

Surélévation non-exclue sous réserve d'étude d'insertion particulière.

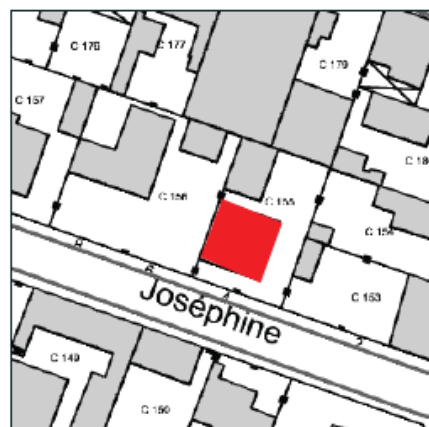
4 IMPASSE JOSÉPHINE

Datation : Entre 1900 et 1934

Architecte : /

Permis de construire : /

Fiche base Mérimée : /



Façade sur rue



La qualité principale de la maison réside dans la préservation des parements en meulière, y compris de la clôture, ce qui apporte une véritable cohérence à l'ensemble. Les façades de la maison sont animées par le contraste entre la maçonnerie en meulière et des parements enduits et autres éléments décoratifs polychromes.

Surélévation non-exclue sous réserve d'étude d'insertion particulière.

20 RUE LAFOUGE

Datation : Entre 1845 et 1900

Architecte : /

Permis de construire : /

Fiche base Mérimée : IA94000272



Vue à travers le portail



Seul les couronnements sont visibles

« La maison a été édifiée avant 1900 dans une rue ouverte sur d'anciennes carrières de pierre. Une travée a été ajoutée à l'ouest dans le premier quart du XXe siècle. En bordure de la rue, des ateliers couverts d'une toiture en shed témoignent d'une ancienne activité artisanale. » (base Mérimée)

La parcelle présente une étonnante mixité de fonctions. Devant un bâtiment qui reprend les codes des maisons de villégiature, des ateliers occupent les surfaces prévues pour le jardin. Ces ajouts n'ont pas empêché une bonne préservation des éléments décoratifs du bâtiment principal et de la clôture (voir notamment la frise sous le débord de toiture).

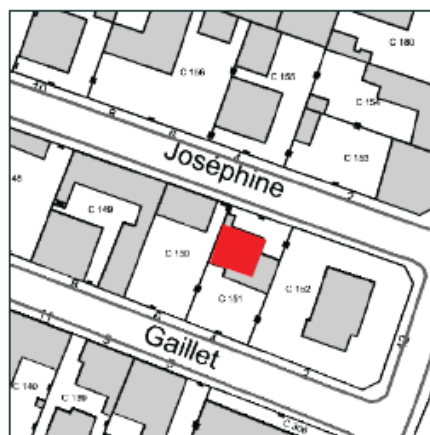
4 RUE LOUIS GAILLET

Datation : Entre 1900 et 1934

Architecte : /

Permis de construire : /

Fiche base Mérimée : /



Façade sur rue

Dans cette maison proche des maisons de villégiature, la forte pente des pans de toiture et le traitement en pignon de l'avancée souligne le découpage des volumes. Le parement en meulière est encadré par des bandeaux en brique et des filets peints en blanc.

Surélévation non-exclue sous réserve d'étude d'insertion particulière.

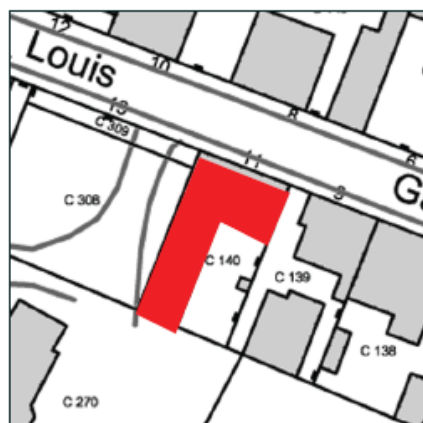
11 RUE LOUIS GAILLET

Datation : Entre 1900 et 1934

Architecte : /

Permis de construire : /

Fiche base Mérimée : /



Façade sur rue

Maison du début du XXe siècle qui reprend, dans une version simplifiée, les motifs des maisons bourgeoises du XIXe siècle. Les éléments décoratifs sont réinterprétés et permettent l'intégration de larges baies au niveau du rez-de-chaussée. Les travaux de rénovation (isolation de la toiture, ravalement de la façade) n'ont pas effacés ces décors qui témoignent de la variété des options dans l'habitat individuel du début du XXe siècle.

Surélévation non-exclue sous réserve d'étude d'insertion particulière.
L'isolation thermique par l'extérieur des façades et pignons autres que la façade sur rue peut être étudiée.

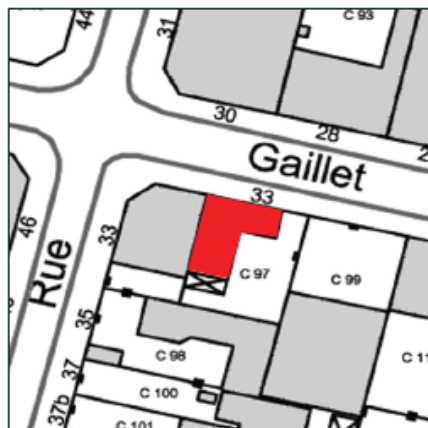
33 RUE LOUIS GAILLET

Datation : Entre 1900 et 1934

Architecte : /

Permis de construire : /

Fiche base Mérimée : /



Façade sur rue



Détail de la façade

Atypique maison à tourelle. Cet élément confère une certaine originalité à une maison en brique par ailleurs assez simple. Les parements en brique peuvent avoir été peints après la construction.

**Surélévation non-exclue sous réserve d'étude d'insertion particulière.
L'isolation thermique par l'extérieur des façades arrière peut être étudiée.**

57 AVENUE PAUL-VAILLANT-COUTURIER

Datation : Entre 1900 et 1934

Architecte : /

Permis de construire : /

Fiche base Mérimée : /



Façade sur rue



Détail de la façade

Exemple de bâtiment vraisemblablement mixte logement-activité. Malgré les dimensions réduites, la façade est particulièrement soignée avec un rez-de-chaussée à bossage et un premier étage en briques polychromes. Le bâtiment souffre d'un entretien insuffisant. La lucarne en bois semble avoir gardé ses dispositions initiales.

Surélévation non-exclue sous réserve d'étude d'insertion particulière.
L'isolation thermique par l'extérieur de certaines façades arrière peut être étudiée.

8-10 RUE PIERRE MARCEL

Datation : Entre 1900 et 1934

Architecte : /

Permis de construire : /

Fiche base Mérimée : /



Façades sur rue

Maisons très simples qui présentent la même implantation à l'alignement sur rue et entrée sur le côté, depuis le passage vers le jardin situé à l'arrière. Les deux façades sont différenciées par des variations de modénatures et de tonalités qui soulignent les trumeaux ou les percements.

**Surélévation non-exclue sous réserve d'étude d'insertion particulière.
L'isolation thermique par l'extérieur des pignons aveugles et des façades arrière peut être étudiée.**

7-9 RUE DE LA POSTE 10-12 RUE DU PRÉSIDENT WILSON

Datation : Entre 1900 et 1934

N°12 : 1909

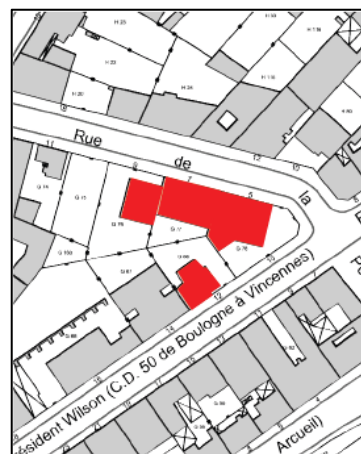
Architecte : N°10 : P. Prunet

N°12 : G. Danger

Permis de construire :/

Fiche base Mérimée : N°10 : IA94000274

N°12 : IA94000275



N°10 Rue du Président Wilson



N°12 rue du Président Wilson



N°7 rue de la Poste



N°9 rue de la Poste



Plan cadastre, vers 1934, AD94, 452W 343

L'ensemble de la séquence réunit des typologies représentatives de la spécificité du tissu urbain de Gentilly à proximité de l'ancien bourg. La série d'images montre des formes d'habitat de plus en plus modestes qui expriment une diversité de typologies d'habitat répondant à la mixité sociale du début du XXe siècle. L'angle entre la rue de la Poste et la rue du Président Wilson est signalé par une des rares villas de la commune. La forte présence des parements en meulière qui caractérisent la maison et les clôtures unifie l'ensemble. Malgré le retrait du bâti, l'angle des rues est tenu par la forte présence de la clôture et la densité de la végétation.

N° 9 : Surélévation non-exclue sous réserve d'étude d'insertion particulière.

75 RUE RAYMOND LEFÈVRE

Datation : Entre 1845 et 1900

Architecte : /

Permis de construire : /

Fiche base Mérimée : /



Façade principale perpendiculaire à la rue



Détail des aisseliers en bois qui soutiennent le débord de toiture

Petite villa de la fin du XIXe qui profite d'une vue dégagée. Les modénatures en plâtre, la charpente qui soutient le débord de toiture et la variété des matériaux ont été soigneusement préservées. Ce type d'habitat, très peu représenté sur le territoire de la commune, mêle des éléments issus des codes classiques à un traitement pittoresque de la toiture, qui caractérise les maisons de villégiature.

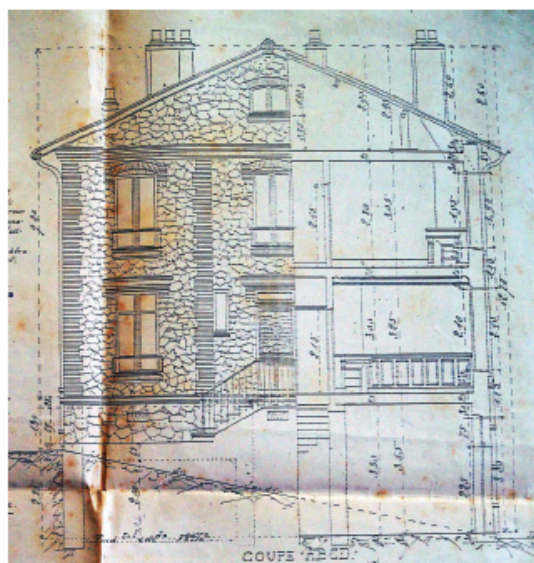
Surélévation et isolation thermique par l'extérieur non-exclues sur l'excroissance accolée à la partie principale, sous réserve d'étude d'insertion particulière.

85 BIS RUE RAYMOND LEFÈBVRE

Datation : 1907 (base Mérimée)
Architecte : Bihin V. (base Mérimée)
Permis de construire : /
Fiche base Mérimée : AI94000277



Façade principale perpendiculaire à la rue



Détail du permis, façade/coupe, (AD94)

Bâtiment modeste bien documenté par le permis conservé aux Archives départementales. Les façades en meulière sont encadrées par des chaînages en brique. La pente du terrain a permis d'aménager un atelier ouvrant à l'arrière au dessous des niveaux habités. Comme pour le 75 de la même rue, l'emplacement de la façade perpendiculaire à la rue permet de dégager des vues vers la vallées. A noter, le bon entretien de la charpente bois dont les pannes soutiennent le débord de toiture.

Surélévation non-exclue sous réserve d'étude d'insertion particulière.

GENTILLY – Bâti patrimonial à protéger au titre du L.151-19 du code de l’urbanisme

III – EQUIPEMENTS

- Groupe scolaire Lamartine
- Gare de Gentilly (RER B)
- Ancienne gendarmerie (logements collectifs) – 16 rue du Président Wilson
- Maison Doisneau – 1, rue de la Division du Général Leclerc
- Crèche familiale municipale – 66, avenue Raspail

GROUPE SCOLAIRE LAMARTINE
22-24 rue des Champs-Élysées, 13 à 21 rue
Henri Kleynoff

Datation : 1922 (Base Mérimée)
Architecte : Barbier Julien, Morice George (Base
Mérimée)
Permis de construire : /
Fiche base Mérimée : IA94000258



Les plans de l'école sont réalisés dès 1914 mais la décision de la construction n'est finalement prise qu'en 1922. L'implantation de l'école au coeur du quartier du plateau est l'une des conséquences de l'ouverture de la gare sur la ligne de Sceaux en 1891 et de la croissance de l'urbanisation qui lui est liée.

Dans l'aile principale le long de la rue des Champs-Élysées trouvaient place l'école des filles et des garçons. Un corps de bâtiments plus modeste accueillant l'école maternelle est situé le long de la rue Henri-Kleynoff et complète le groupe scolaire. Les bâtiments sont d'une grande sobriété. Les façades en brique sont rythmées par les épais linteaux des baies rectangulaires; des grandes baies en plein cintre et inscriptions signalent les entrées principales.

Les photos d'époque montrent des menuiseries à guillotine aux profilés étroits qui favorisaient un bon niveau d'éclairage.

Le groupe scolaire a fait récemment l'objet d'une réhabilitation pour répondre aux nouveaux besoins.



Entrée rue Henri Kleynoff



Vue à l'angle des la rue des Champs Elysées et de la rue Romain Rolland



Entrée rue des Champs-Elysées, en face de la rue Gabrielle



Carte postale montrant les menuiseries à guillotine foncées et à montant étroits

Surélévation non-exclue sous réserve d'étude d'insertion particulière.

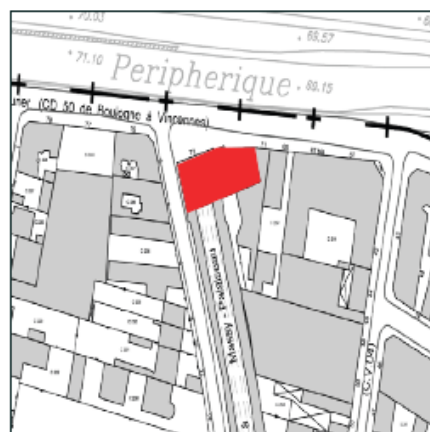
GARE DE GENTILLY

Datation : 1933 (Base Mérimée)

Architecte : Louis Brachet (Base Mérimée)

Permis de construire :/

Fiche base Mérimée : IA94000289



L'ouverture de la gare de Gentilly sur la ligne de Sceaux date de 1891. La portion de la ligne située entre la Cité universitaire et Gentilly est enterrée à la fin des années 30, entraînant le remplacement des gares. «Deux nouvelles gares s'élèvent au-dessus des têtes du tunnel, posant de difficiles problèmes techniques : celle de Sceaux-ceinture (aujourd'hui Cité universitaire) et celle de Gentilly. Construites en 1932, elles sont l'oeuvre de Louis Brachet, architecte travaillant pour la compagnie Paris-Orléans (à laquelle la ligne de Sceaux fut rattachée en 1857), qui réalise également plus tard la gare de Massy-Palaiseau. Brachet qui est architecte et décorateur, souhaite inventer un nouveau modèle de gare pour ces banlieues désormais très urbanisées. Il conçoit un bâtiment en béton armé et brique chevauchant les voies situées en contre-bas, un peu à la manière d'un arc triomphal. La plastique architecturale, les motifs décoratifs, les toits plats, les verrières métalliques ou le contraste coloré du ciment blanc et du rouge de la brique inscrivent cet édifice dans le courant Art déco ». (*En Val de Bièvre, L'inventaire du Patrimoine*)

L'intérêt du bâtiment réside également dans sa cohérence avec la gare parisienne et d'autres gares de l'ancienne ligne de Sceaux créant une continuité urbaine entre Paris et les communes des environs.

François Caron, «La ligne de Sceaux, Laboratoire de la «science ferroviaire»», *Revue d'histoire des chemins de fer*, n°38, 2008, p.166-189.

Stéphane Laurent, «Une réponse engagée de style Art Déco, les gares de l'architecte Louis Brachet sur la de Sceaux '1932-1938, in *Revue d'histoire des chemins de fer*, n°10-11, p.237-251.



Entrée de la gare avenue Paul Vaillant Couturier



Arrière de la gare, vue depuis la rue Auguste Blanqui

Interventions lourdes non-exclues sur la partie « locaux techniques » accolée au bâtiment-voyageurs principal, selon étude architecturale. Surélévation ponctuelle soumise à étude d'insertion architecturale. Accord préalable de l'architecte des bâtiments de France nécessaire.

GENDARMERIE 16 rue du Président Wilson

Datation : 1^{er} quart du XXe siècle
Architecte : /
Permis de construire :
Fiche base Mérimée : IA94000263



L'ancienne gendarmerie constitue un exemple d'utilisation de la meulière dans les équipements de la fin XIXe-début XXe. Dans les dispositions initiales, la meulière était également utilisée pour les murs de clôture sur rue. Le bâtiment, R+2+comble, présente un simple volume parallélépipède couvert par une toiture à large débord.

Le bâtiment, a été réhabilité par le Conseil départemental pour accueillir les logements de fonction affectés au collège Rosa Parks. Le chantier, achevé en 2009 (http://architopik.lemoniteur.fr/index.php/realisation-architecture/restructuration_et_extension_de_la_gendarmerie_de_gentilly_en_logements/1906), a comporté la création d'une extension sur jardin et la mise en place de persiennes, clôture et habillages en tôle perforée. La finition rouillée de ces éléments métalliques souligne et met en valeur les tonalités des pierres et de la brique.

Cette réhabilitation, qui exprime une approche contemporaine respectueuse du bâtiment préexistant, est un exemple intéressant de préservation et réutilisation du bâti issu de la fin XIXe-début XXe.



La façade principale en meulière est aujourd'hui valorisée par les nouvelles menuiseries métalliques



Les reprises du parement en meulière du pignon sont très visibles et soulignent les difficultés rencontrées dans la restitution de ce type de parement

MAISON DOISNEAU

1 rue de la Division du Général Leclerc

Datation : 17^e s. (?), 18^e s. (?) Base Mérimée

Architecte : /

Permis de construire : /

Fiche base Mérimée : IA94000269



Vue du pignon et de la façade principale depuis le passage piéton (rue de la Div. du Général Leclerc)



Vue de la maison et de la médiathèque depuis la rue Charles Frérot

« Cette maison est sans doute la plus ancienne de la commune ; la date 1750 se lit sur le linteau d'une baie obturée du pignon, mais il pourrait ne s'agir que d'une restauration, car le gros oeuvre semble plus ancien. [...] Les aménagements intérieurs anciens ont disparu ». (Base Mérimée). Le bâtiment accueille la *maison de la photographie Robert Doisneau* depuis 1996.

Située dans un secteur en mutation, la maison est aujourd'hui isolée et sa visibilité est réduite par l'échelle des constructions qui l'entourent.

CHÈCHE FAMILIALE MUNICIPALE

66 avenue raspail

Datation : dernier quart du 19e (Base Mérimée)

Architecte : /

Permis de construire : /

Fiche base Mérimée : IA94000276



Plan 1900, AD94, la maison si
situe sur une parcelle donnant
sur la Bièvre.

«Maison bourgeoise (...) construite après l'ouverture de l'avenue Raspail, dans le 4e quart du 19e siècle : sur les montants en pierre de taille du portail, la lettre C est sans doute l'initiale du propriétaire (...)» (base Mérimée)

Cette construction est aujourd'hui perçue comme faisant partie du parc Pablo Picasso. La parc est un aménagement paysager relativement récent (début années 1980), réalisé dans un processus de réqualification du fond de vallée, après le départ d'une partie de l'activité industrielle. Le bon niveau d'entretien de l'édifice et sa réhabilitation pour un équipement public démontrent le potentiel du bâti ancien.

GENTILLY – Bâti patrimonial à protéger au titre du L.151-19 du code de l’urbanisme

IV – BATI INDUSTRIEL

- 119 , avenue Paul Vaillant-Couturier

119 AVENUE PAUL VAILLANT COUTURIER

Datation : Entre 1900 et 1934

Architecte : /

Permis de construire : /

Fiche base Mérimée : /



La vue montre le pignon en brique ordinaire destiné à être masqué par un bâtiment adjacent



Les élégantes ferronneries ont été préservées

Le bâtiment sur rue de cette parcelle industrielle présente un exemple de façade d'immeuble commercial utilisant les codes du modernisme classique de l'entre-deux-guerre. La composition tripartite organise deux entrées carrossables aux extrémités et une entrée piétonne au centre. Cette dernière est encadrée par un haut portique en légère saillie, soutenu par deux piliers. Le parement de cette façade est en brique de qualité dont le calpinage souligne l'horizontalité. Les élégantes ferronneries prolongent les lignes du calpinage.

**Surélévation non-exclue sous réserve d'étude d'insertion particulière.
Accord préalable de l'architecte des bâtiments de France nécessaire.**