

Séance ordinaire du conseil territorial du 28 juin 2022  
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DÉLIBÉRATION n°2022-06-28\_2849

**Le Kremlin Bicêtre - Définition des objectifs et  
des modalités de concertation préalable à la  
création de la Zone d'Aménagement Concerté  
(ZAC) Rossel Leclerc**

L'an deux mille vingt-deux, le 28 juin à 19h les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 21 juin 2022. Conformément à la loi relative à la gestion de la crise sanitaire dans le cadre de l'épidémie de covid-19, le quorum est ramené à un tiers des membres, chaque élu pouvant détenir deux pouvoirs. La séance est retransmise en direct sur le site internet de l'EPT.

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Villejuif	Mme ABDOURAHAMANE Rakia	Absente		
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Présent		P
Gentilly	M. AGGOUNE Fatah	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Absente		
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Représentée	Mme Labrousse	P
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Présent		P
Orly	Mme BEN CHEIKH Imène	Représentée	Mme Janodet	P
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Présente		P
Viry Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Représenté	M. Sauerbach	P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Représenté	M. Dell'Agnola	P
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Représentée	Mme Daumin	P
Villejuif	M. BOUNEGTA Mahrouf	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	Absente		
Viry-Chatillon	Mme CAPELO Vanessa	Présente		P
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Présente		P
Savigny-sur-Orge	Mme CHEVALIER Catherine	Présente		P
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. DARMON Charles	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Présente		P
Cachan	Mme DE COMAROND Hélène	Représentée	M. Rabuel	P
L'Hay-les-Roses	M. DECROUY Clément	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. DEFREMONT Jean-Marc	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. DELAGE Jean-François	Représenté	M. Laurent	P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Représentée	M. Aggoune	P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. DELORT Daniel	Absent		
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Absente		
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Représentée	M. Bouyssou	P
Morangis	M. DUFOUR Jean-Marc	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Présente		P
Savigny-sur-Orge	Mme EUGÈNE Joëlle	Présente		P
Villejuif	M. GARZON Pierre	Représenté	Mme Leydier	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Représenté	M. Maître	P
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Représentée	M. Maître	P
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Eric	Présent		P
Athis-Mons	M. GROUSSEAU Jean-Jacques	Représenté	M. Conan	P
Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Représenté	M. Bourdon	P

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Orly	Mme JANODET Christine	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	Présente		P
Villejuif	Mme KACIMI Malika	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Présente		P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Absent		
Villejuif	M. LAFON Gilles	Présent		P
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Représentée	Mme Bensarsa-Reda	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. LAURENT Jean-Luc	Présent		P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Représentée	M. Defremont	P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Absente		
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Représenté	Mme Janodet	P
L'Haÿ-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Présent		P
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Présente		P
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Présente		P
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Présente		P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Représenté	M. Taupin	P
Vitry-sur-Seine	Mme LORAND Isabelle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MARCHAND Romain	Présent		P
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Absent		
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Représentée	Mme Ebode Ondobo	P
L'Haÿ-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Représenté	M. Taupin	P
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Absent		
L'Haÿ-les-Roses	Mme NOWAK Mélanie	Représentée	M. Bénêteau	P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Représentée	M. Panetta	P
Choisy-le-Roi	Mme OZCAN Canan	Représentée	Mme Gaulier	P
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Présent		P
Arcueil	Mme PECCOLO Hélène	Représentée	M. Bourdon	P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Présent		P
Cachan	M. PETIOT David	Absent		
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Présente <sup>(1)</sup>		
Fresnes	M. PIROLI Yann	Absent		
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Présent		P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Représenté	Mme Sow	P
Viry Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme SEBAIHI Sabrina	Absente		
Thiais	M. SEGURA Pierre	Représenté	Mme Leurin-Marcheix	P
L'Haÿ-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Représentée	M. Decrouy	P
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	Présente		P
Valenton	Mme SPANO Cécile	Présente		P
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. TEILLET Alexis	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Absent		
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Représentée	M. Aggoune	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. TRAORE Ibrahima	Présent		P
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Représentée	Mme Chavanon	P
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	Représentée	M. Dufour	P
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Représentée	M. Leprêtre	P
Villeneuve-Saint-Georges	M.VIC Jean-Pierre	Absent		
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Représenté	Mme Kacimi	P
Viry Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Représenté	Mme Capelo	P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Présent		P

(1) Jusqu'à la délibération n° 2833

**Secrétaire de Séance : Monsieur Alexis Teillet**

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire			101
1 siège vacant Choisy-le-Roi			
N° de délibérations	Présents	Représentés	Votants
2773 à 2833	54	33	87
2834 à 2862	53	33	86

## Exposé des motifs

Afin de pouvoir mettre en œuvre un projet d'aménagement pour la requalification de l'îlot Rossel Leclerc qui soit à la fois structurant et de qualité, tout en suivant les objectifs de cette opération, il est important de se doter des outils d'urbanisme opérationnels adéquats. Il est donc envisagé de créer une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

Le Territoire pourra ainsi maîtriser le déroulement opérationnel en vue de la réalisation des aménagements et de l'équipement (groupe scolaire).

Pour rappel, les trois grandes étapes nécessaires à la réalisation d'une ZAC :

- Lancement des études et de la concertation qui en définit les objectifs et modalités (conformément à l'article L.103-2 du code de l'Urbanisme)
- Approbation du dossier de création définissant le périmètre de la ZAC, le mode de réalisation, le régime de participations qui contient un rapport de présentation de l'opération ainsi qu'une étude d'impact spécifique, le cas échéant.
- Approbation du dossier de réalisation (projet de programme global des constructions et du programme des équipements publics (PEP), modalités prévisionnelles de financement.

### I. Les objectifs de la requalification de l'îlot Rossel

Actuellement constitué par un tissu et des fonctions très hétérogènes, cet îlot est inscrit dans une logique de restructuration, qui doit satisfaire plusieurs objectifs :

- Construire une **nouvelle école primaire**, en réalisant une **réhabilitation et extension** de l'école maternelle Jean Zay existante.
- **Remédier à la dégradation du bâti** rue du Général Leclerc, constitué en partie d'habitat insalubre irrémédiable.
- Créer une **nouvelle offre de logements** dans le respect du principe de **mixité sociale** et cohérente avec le parc de logements de la ville.
- **Conforter le tissu commercial de proximité**, dans un secteur géographiquement central mais à l'écart des principaux pôles commerçants de la commune.
- **Embellir la ville, valoriser l'histoire et le patrimoine** du quartier et réaliser un projet de grande qualité architecturale et environnementale.
- Participer à la **qualité des espaces publics et paysagers**, favoriser les circulations douces, s'inscrire dans des espaces publics apaisés, en respectant les prescriptions de l'OAP n°5 prévues au Plan Local d'Urbanisme.
- Intégrer une **démarche environnementale** poussée en utilisant la trame verte comme une composante essentielle du projet urbain.
- Concevoir un **projet urbain d'ensemble harmonieux**.

Le programme prévisionnel des constructions du secteur prévoit :

- a. la création d'une nouvelle école élémentaire et la réhabilitation partielle de l'école maternelle
- b. la réalisation de programmes de logements
- c. des commerces en pied d'immeuble

#### a. Une nouvelle école élémentaire

L'école élémentaire Brossolette à déplacer et la création de nouvelles classes

L'école Brossolette existante est une propriété de la Région Ile-de-France, jouxtant le lycée Brossolette, nécessitant de libérer le foncier à moyen terme.

De plus, ce déplacement permettrait de faciliter les trajets des familles ayant des enfants en maternelle et en primaire.

**Une étude de programmation** est en cours d'élaboration pour définir les besoins en classes et la faisabilité d'un nouveau groupe scolaire sur l'îlot Rossel/Leclerc.

L'îlot est actuellement occupé par une école maternelle sur la partie nord et le long de la rue de la Convention. Cette école maternelle est conservée et en partie réhabilitée. Une nouvelle école élémentaire est à construire en cœur d'îlot afin de former avec l'école maternelle un **groupe scolaire**.

Cette école élémentaire sera construite pour libérer des locaux actuellement occupés par l'école élémentaire Pierre Brossolette dans la rue du même nom. Elle est donc réalisée pour remplacer cette dernière. Cette opération permet ainsi de répondre au plus près aux besoins de l'école et créer des espaces adaptés et modernes. Elle permettra également de mettre fin à une occupation sur un terrain partagé avec un lycée et appartenant à la région.

A ce jour, l'emprise du nouveau groupe scolaire comprenant l'extension de l'école maternelle existante réhabilitée et de la nouvelle école élémentaire n'est pas encore validée.

#### **b. La création d'une nouvelle offre de logement**

L'aménagement de l'îlot doit permettre de créer une offre de logements mixte et diversifiée, en réponse aux besoins des habitants de la commune.

La programmation des logements devra ainsi répondre aux caractéristiques suivantes :

- 30% à 40% de logements locatifs sociaux
- Une offre en bail réel solidaire (BRS) ou en accession sociale
- Une offre en accession privée

#### **c. La création de commerces**

En matière de commerce, le projet prévoit des commerces en pied d'immeuble. La programmation sera définie en fonction de l'environnement, pour la qualité de vie du quartier afin d'assurer sa viabilité et sa pérennité.

Ceux-ci pourraient être situés en priorité sur la rue Leclerc, compte tenu de la présence de quelques cellules commerciales sur cette rue. L'opportunité et la viabilité de commerces supplémentaires sur ce secteur pourraient être étudiées.

#### **d. Un projet urbain d'ensemble cohérent**

Une étude de faisabilité est en cours de réalisation pour définir la capacité de construction prévisionnelle et la forme urbaine du projet urbain en tenant compte du nouveau groupe scolaire.

A ce stade, plusieurs hypothèses de répartition de la programmation et de forme urbaine de l'îlot sont en cours de réflexion.

### **II. Les objectifs de la concertation**

La tenue d'une concertation a pour principal objectif de permettre une véritable co-construction du devenir de l'îlot Rossel Leclerc.

D'autre part, cette concertation permettra d'informer, tout au long du processus, les habitants, les associations et les autres personnes concernées, sur le projet d'aménagement et l'évolution des études menées et objet du projet de la création de la ZAC.

Enfin, elle permettra de sensibiliser les kremlinois aux principes environnementaux et aux enjeux de construction.

### **III. Les modalités de la concertation préalable à la création de la ZAC**

Les modalités de la concertation préalable proposées sont les suivantes :

- des avis administratifs annonceront la date d'ouverture et celle de la clôture de la concertation. Ils seront affichés aux emplacements réservés à cet effet et feront également l'objet d'une parution dans un journal diffusé dans le département.
- Avant la date de clôture, un avis administratif sera inséré dans un journal diffusé dans le département et affiché aux mêmes endroits, indiquant la date de clôture effective.
- la délibération des modalités de la concertation sera également affichée.
- un dossier sera mis à la disposition du public. Le dossier de concertation comportera au moins :
  - la présente délibération,
  - un plan de situation,
  - un plan du périmètre étudié,
  - une notice explicative fixant les objectifs du projet,
  - un cahier destiné à recueillir les observations du public.

Ce même dossier pourra également être consulté sur le site internet de la ville. Il comportera un registre numérique destiné à recueillir les observations du public sur le site internet de la ville.

- la tenue d'une réunion publique d'information, permettant de présenter les éléments du projet, d'en expliquer les enjeux, les objectifs et la démarche (date annoncée sur le site de la ville et/ou insérée dans un journal diffusé dans le département).
- Un page d'information pédagogique sera créé sur le site de la ville.
- La mise en place d'atelier(s) participatif(s) et de conseil(s) de quartier. Ces outils visent à mieux appréhender les attentes des citoyens, de préciser et de faire émerger de nouvelles idées pour le développement de l'ilot.
- Le bilan de la concertation sera présenté, pour approbation, au Conseil Territorial.

### **Modalités de participation du public en cas d'évaluation environnementale**

Selon le point 39 de l'annexe à l'article R.122-2 du code de l'environnement, qui énumère les opérations ayant une incidence sur l'environnement, le projet peut être soumis à étude d'impact au cas par cas après saisine et avis de l'autorité environnementale ou évaluation environnementale.

La participation du public s'effectuera dans les conditions prévues par l'article L.123-19 du code de l'environnement. Celle-ci s'effectuera par voie électronique, mais aussi par la mise à disposition du dossier comprenant :

- l'évaluation environnementale ;
- l'avis de l'autorité environnementale, afin que le public puisse faire part de ses observations pendant le délai de 30 jours à compter de cette mise à disposition.

Le public sera informé par un avis mis en ligne sur le site internet de la ville ainsi que par un affichage en mairie et sur les lieux, 15 jours avant l'ouverture de la participation du public.

Les observations et propositions du public déposées par voie électronique devront parvenir dans un délai de 30 jours à compter de la date de début de la participation du public. Elles pourront également être consignées dans le registre de la concertation préalable qui restera ouverte jusqu'à sa clôture.

La synthèse de la mise à disposition de l'étude d'impact et la prise en compte des observations et propositions sera présentée, pour approbation, au Conseil Territorial, au cours de la même séance que celle tirant le bilan de la concertation et créant la ZAC.

Suite à l'avis favorable de la ville du Kremlin Bicêtre exprimé par courrier du 7 juin 2022 et à l'engagement de passer cette question au Conseil municipal du 30 juin 2022, il est proposé au Conseil territorial :

- d'approuver que l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre soit à l'initiative d'une Zone d'Aménagement Concerté, selon le périmètre d'étude annexé à la présente délibération ;
- d'approuver les objectifs du projet d'aménagement de l'ilot Rossel Leclerc ;
- d'approuver le lancement d'une concertation pour la création d'une opération d'aménagement sous forme de ZAC ;
- d'approuver les modalités de la concertation décrits précédemment ;
- de rappeler que l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre devra se prononcer sur le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC par une nouvelle délibération.

## **DELIBERATION**

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

**Vu** le code général des collectivités territoriales,

**Vu** le code de l'urbanisme, notamment les articles L.103-2 à L.103-7 et R.311-1,

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

**Vu** le Plan local d'urbanisme approuvé par délibération du Conseil municipal du 20 octobre 2005, et révisé le 17 décembre 2015, et plus particulièrement les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°4 : "la requalification de l'îlot Rossel / Leclerc et l'intégration d'un nouvel équipement" et n°5 : "Le ruban vert" ;

**Considérant** la volonté de la ville de requalifier l'îlot Rossel Leclerc et notamment les objectifs retenus ;

**Considérant** que toute création de ZAC fait l'objet d'une concertation préalable "associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées" conformément à l'article L103-2 du Code de l'Urbanisme ;

**Considérant** que les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par "l'organe délibérant de la collectivité", conformément à l'article L.103-3 du Code de l'Urbanisme ;

**Considérant** les objectifs du projet, objet de la présente délibération ;

**Considérant** les modalités de la concertation, objet de la présente délibération ;

**Considérant** le périmètre d'étude associé à la concertation préalable à la création d'une ZAC, tel qu'annexé à la présente délibération ;

**Considérant** que l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre est à l'initiative de la ZAC ;

**Considérant** le courrier de la commune du Kremlin Bicêtre du 7 juin 2022 pour délibérer sur la définition des objectifs et des modalités de concertation préalable à la création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Rossel Leclerc ;

**Après** en avoir délibéré,

**Vu** l'avis de la commission permanente ;

**Entendu** le rapport de M. Romain Marchand,

Sur proposition de Monsieur Le Président,

### **Le conseil territorial délibère et, à l'unanimité,**

1. Approuve que l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre soit à l'initiative d'une Zone d'Aménagement Concerté, selon le périmètre d'étude annexé à la présente délibération,
2. Approuve les objectifs du projet d'aménagement de l'îlot Rossel Leclerc,
3. Approuve le lancement d'une concertation pour la création d'une opération d'aménagement sous forme de ZAC,
4. Approuve les modalités de la concertation suivante qui constitue un préalable à la création d'une ZAC :
  - avis administratifs annonçant la date d'ouverture et celle de la clôture de la concertation affichés aux emplacements réservés à cet effet et parution dans un journal diffusé dans le département ;
  - avis administratifs indiquant la date de clôture effective affichée aux emplacements réservés à cet effet et parution dans un journal diffusé dans le département ;
  - délibération des modalités de la concertation affichée aux emplacements réservés à cet effet ;
  - dossier de concertation mis à la disposition du public comportant au moins et consultable sur le site internet de la ville :
    - la présente délibération,
    - un plan de situation,
    - un plan du périmètre étudié,
    - une notice explicative fixant les objectifs du projet,
    - un cahier destiné à recueillir les observations de public.

- registre numérique destiné à recueillir les observations du public sur le site internet de la ville.
  - réunion publique d'information
  - page d'information pédagogique créée sur le site de la ville
  - atelier participatif
  - conseil(s) de quartier
  - bilan de la concertation approuvé au Conseil Territorial,
5. Rappelle que l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre devra se prononcer sur le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC par une nouvelle délibération.
6. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

**Vote : Pour 86**



A Vitry-sur-Seine, le 4 juillet 2022  
Le Président

*Michel Lepretre*  
Michel LEPRETRE

La présente délibération est certifiée exécutoire,  
étant transmise en préfecture le 06 juillet 2022  
ayant été publiée le 06 juillet 2022

# Périmètre de l'opération – Ilot Rossel Leclerc

