

VILLE DU KREMLIN-BICÊTRE

Registre des Délibérations du Conseil Municipal

SEANCE du 15 juillet 2022

OBJET MIS  
EN DELIBERATION

N° 2022-093

Le 15 juillet 2022 à 18h00 les membres du Conseil Municipal de la ville du KREMLIN-BICETRE se sont réunis en l'hôtel de ville dans la salle du conseil municipal sous la présidence de Monsieur LAURENT, Maire, pour y tenir la séance à laquelle ils ont été convoqués, individuellement et par écrit, le 1<sup>er</sup> juillet 2022.

Membres présents : M. LAURENT, M. DELAGE, Mme FOURCADE, M. CHIAKH, Mme GESTIN, Mme MUSEUX, M. HASSIN, M. RAYMOND, Mme BOCABEILLE, M. EDET, Mme BRICOUT, Mme COURDY, Mme THIAM, M. TAPA.

Membres représentés :

M. HEMERY par M. EDET  
Mme AZZOUG par Mme COURDY  
Mme ETIENNE par Mme GESTIN  
Mme BADOUC par M. RAYMOND  
Mme BASSEZ par M. DELAGE  
M. TRAORE par Mme GESTIN  
Mme DEFRANCE par Mme BOCABEILLE

Membres absents :

M. GIBLIN, M. BOUFRAINE, M. KHIAR, Mme ALESSANDRINI, M. BANBUCK, M. CHAPPELLIER, M. NICOLLE, M. BELAINOUSSI, Mme HARTMANN, M. RUGGIERI, Mme CHIBOUB, Mme COUTO, Mme EL KRETE, M. ZINCIROGLU.

Secrétaire de séance : Mme COURDY

OBJET MIS EN DELIBERATION :

DEFINITION DES OBJECTIFS DU PROJET ET DES MODALITES DE  
CONCERTATION PREALABLE A LA CREATION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT  
CONCERTE (ZAC) ROSSEL LECLERC

NOMBRE DE MEMBRES  
COMPOSANT LE CONSEIL  
MUNICIPAL 35

Présents..... 14  
Représentés 7  
Absents..... 14

Monsieur RAYMOND expose au conseil,

À l'issue de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique « réserve foncière » et de l'enquête parcellaire relative au projet de requalification de l'îlot Rossel-Leclerc au Kremlin-Bicêtre, un avis favorable a été donné par le commissaire enquêteur désigné par le tribunal administratif de Melun assorti de deux recommandations sur lesquelles le Conseil municipal vient de se prononcer.

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 opérationnel adéquats. Il est donc envisagé de créer une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). De plus, la ville pourra ainsi maîtriser le déroulement opérationnel en vue de la réalisation des aménagements et de l'équipement public (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 et 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 des équipements publics, 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 de proximité en pieds d'immeubles

##### **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 les locaux mis à disposition de la ville 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 serait conservée et en partie réhabilitée. Une nouvelle école élémentaire pourrait être construite en cœur d'îlot afin de former avec l'école maternelle un **groupe scolaire, ce qui simplifiera la vie des familles.**

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.

#### **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

#### **c. L'aménagement des commerces**

En matière de commerce, le projet prévoit des commerces qui pourraient participer à l'animation du quartier. Sa programmation sera donc définie en fonction de l'environnement, pour la qualité de vie du quartier et 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.

#### **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. Cette concertation permettra d'informer et d'associer, 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 constructions.

### **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 de 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 insérer dans un journal diffusé dans le département)
- Une page d'information pédagogique sera créée 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'îlot.
- Le bilan de la concertation sera présenté, pour approbation, au Conseil Municipal

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

Le projet peut être soumis à étude d'impact au cas par cas après saisine et avis de l'autorité environnementale.

Les ZAC étant exonérées d'enquête publique, 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'étude d'impact
- 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 municipal, au cours de la même séance que celle tirant le bilan de la concertation et créant la ZAC.

\_\_\_\_\_ LE CONSEIL \_\_\_\_\_

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur Frédéric RAYMOND,

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 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,

Vu l'avis favorable du commissaire enquêteur à l'issue de l'enquête publique « réserve foncière » préalable à la DUP et de l'enquête parcellaire relative au projet de requalification de l'îlot Rossel-Leclerc au Kremlin-Bicêtre,

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 la ville est à l'initiative de la ZAC, tel que lui confère l'objet de celle-ci (équipement public collectif de compétence communale)

Vu l'avis de la commission municipale concernée, réunie le 20 juin 2022, émis à l'unanimité par 4 voix pour (Mme MUSEUX, Mme BOCABEILLE, M. RAYMOND, Mme DEFRANCE) et 2 ne prenant pas part au vote (M. KHIAR, M. RUGGIERI),

Considérant la demande des groupes d'opposition, lors du conseil municipal du 30 juin 2022, de reporter ce point à une date ultérieure,

Vu l'avis de la commission municipale unique, réunie le 4 juillet 2022, émis à l'unanimité par 5 voix pour (Mme MUSEUX, M. RAYMOND, Mme BOCABEILLE, M. EDET, Mme THIAM),

Après en avoir délibéré l'unanimité par 21 voix pour (M. LAURENT, M. DELAGE, Mme FOURCADE, M. CHIAKH, Mme GESTIN, M. HEMERY, Mme MUSEUX, Mme AZZOUG, M. HASSIN, Mme ETIENNE, M. RAYMOND, Mme BOCABEILLE, M. EDET, Mme BADOUC, Mme BASSEZ, Mme BRICOUT, Mme COURDY, Mme THIAM, M. TAPA, M. TRAORE, Mme DEFRANCE),

\_\_\_\_\_ **DECIDE** \_\_\_\_\_

**Article 1 :** D'approuver que la ville soit à l'initiative d'une Zone d'Aménagement Concerté, selon le périmètre d'étude annexé à la présente délibération,

**Article 2 :** D'approuver les objectifs du projet d'aménagement de l'ilot Rossel Leclerc,

**Article 3 :** D'approuver le lancement d'une concertation pour la création d'une opération d'aménagement sous forme de ZAC,

**Article 4 :** D'approuver 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 administratif 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 sera créé sur le site de la ville
- atelier(s) participatif(s)
- conseil(s) de quartier
- bilan de la concertation approuvé au Conseil Municipal,

**Article 5 :** De rappeler que le Conseil Municipal devra se prononcer sur le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC par une nouvelle délibération.

Fait et délibéré en les jours, mois et an ci-dessus,  
et ont signé au registre les membres présents.

Pour extrait conforme

Le Maire

Jean-Luc LAURENT



*Maurent*

Accusé de réception en préfecture  
094-219400439-20220715-2022-093-DE  
Date de télétransmission : 19/07/2022  
Date de réception préfecture : 19/07/2022

Accusé de réception en préfecture  
094-219400439-20220715-2022-093-DE  
Date de télétransmission : 19/07/2022  
Date de réception préfecture : 19/07/2022