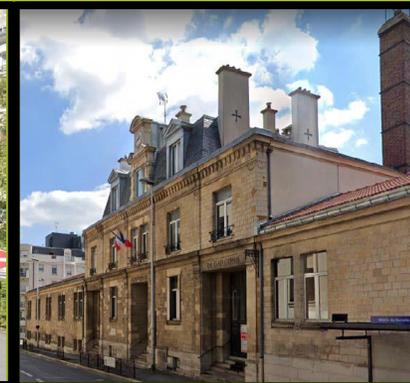




REUNION D'INFORMATION ILOT ROSSEL LECLERC

19 NOVEMBRE 2022



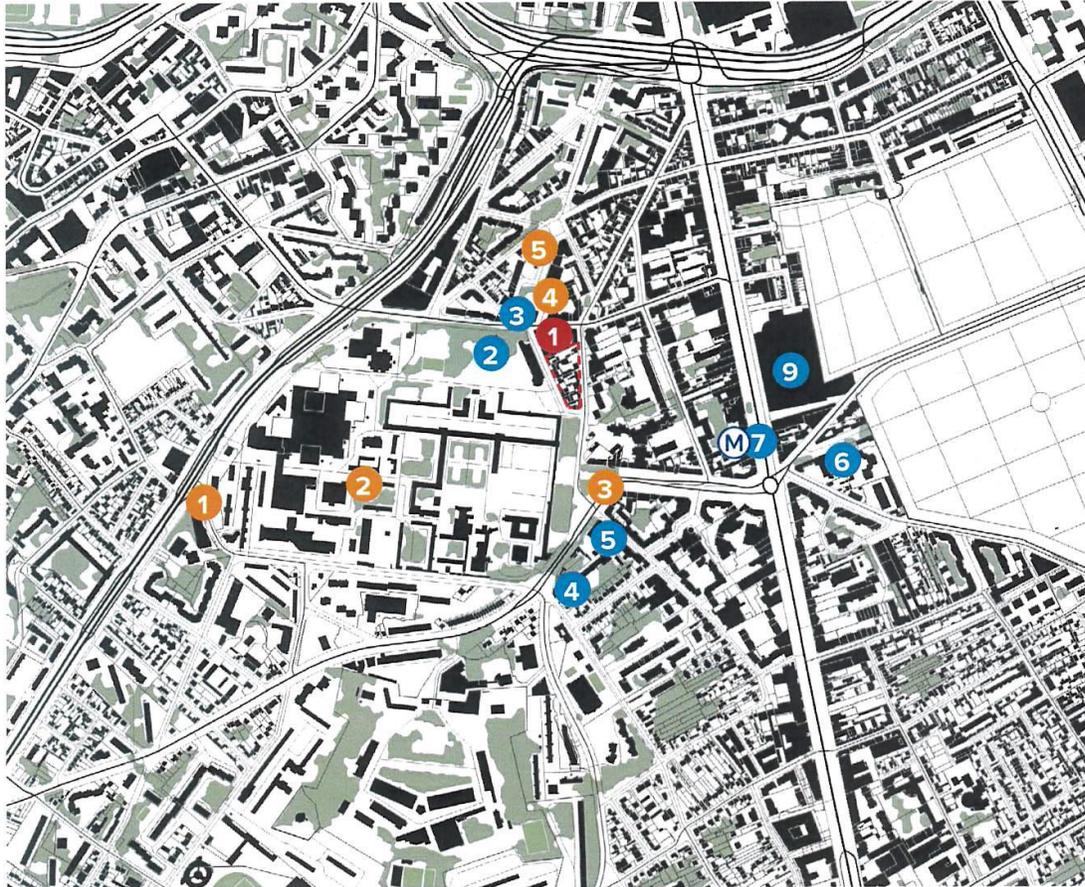
Ordre du jour

1. Ilot Rossel Leclerc : son environnement et le périmètre d'étude
2. Commerces et Habitat
3. Mobilités et nouveau schéma de circulation
4. Trame verte et espaces verts
5. Scénario de synthèse du nouveau groupe scolaire
6. Premières réflexions de scénarii sur l'ilot Rossel Leclerc (hors enjeux commerce, mobilités et trame verte)

Rossel Leclerc dans son environnement élargi

CONTEXTE URBAIN ET ENJEUX DE VALORISATION

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU CONTEXTE URBAIN PROCHE



POTENTIELS URBAINS

1. École maternelle Jean Zay en limite nord du site
2. Parc Philippe Pinel, entrée rue Rossel
3. Mairie du Kremlin-Bicêtre, rue de la Convention
4. Ecole maternelle Robert Desnos, rue Paul Lagargue
5. Ecole primaire Charles Péguy, rue Paul Lafargue
6. Groupe scolaire Jeanne d'Arc, avenue du Repos
7. Arrêt de métro du Kremlin- Bicêtre- ligne 7 (5 min à pied)
8. Commerces du quotidien à proximité du site
9. Centre commercial OKABE (6 min à pied), avenue de Fontainebleau

FREINS ET RISQUES

1. Rapport avec l'école maternelle Jean Zay à traiter (usages et protection patrimoniale).
2. Aléa argile - Moyen

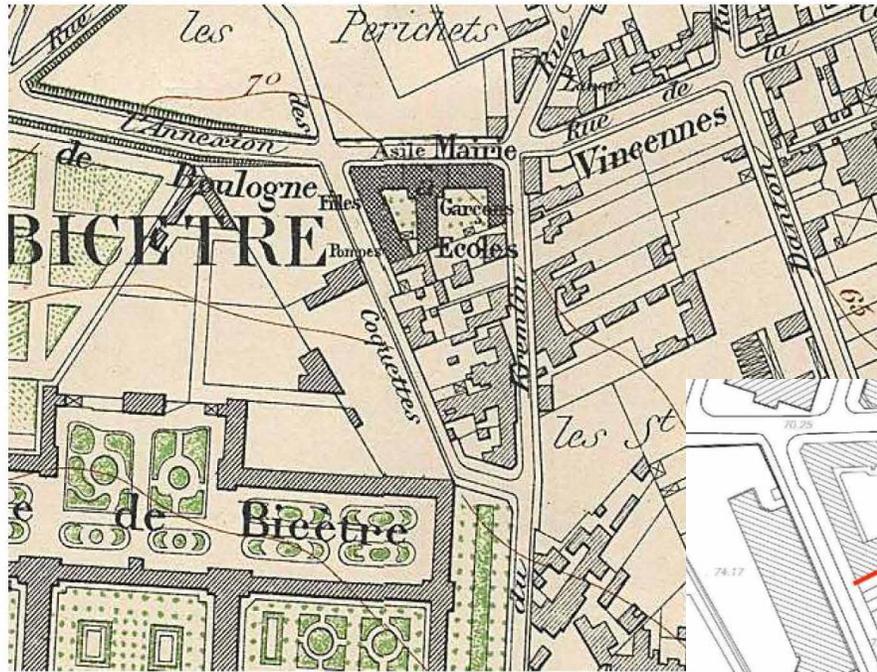
MUTATIONS RÉCENTES ET À VENIR

1. Construction de la gare Kremlin-Bicêtre Hôpital à 600 mètres, arrivée de la ligne 14 à horizon 2024.
2. Projet en cours de mise en place d'un Campus urbain autour du CHU et de la faculté de médecine de Paris Sud.
3. Création du Jardin Lazare Ponticelli, site à fort potentiel d'hébergement naturel- en cours.
4. Aménagement de deux nouvelles aires de jeux sur le parvis de la mairie- 2018.
5. Aménagement de la place Jean Jaurès - 2018

Rossel Leclerc dans un environnement élargi



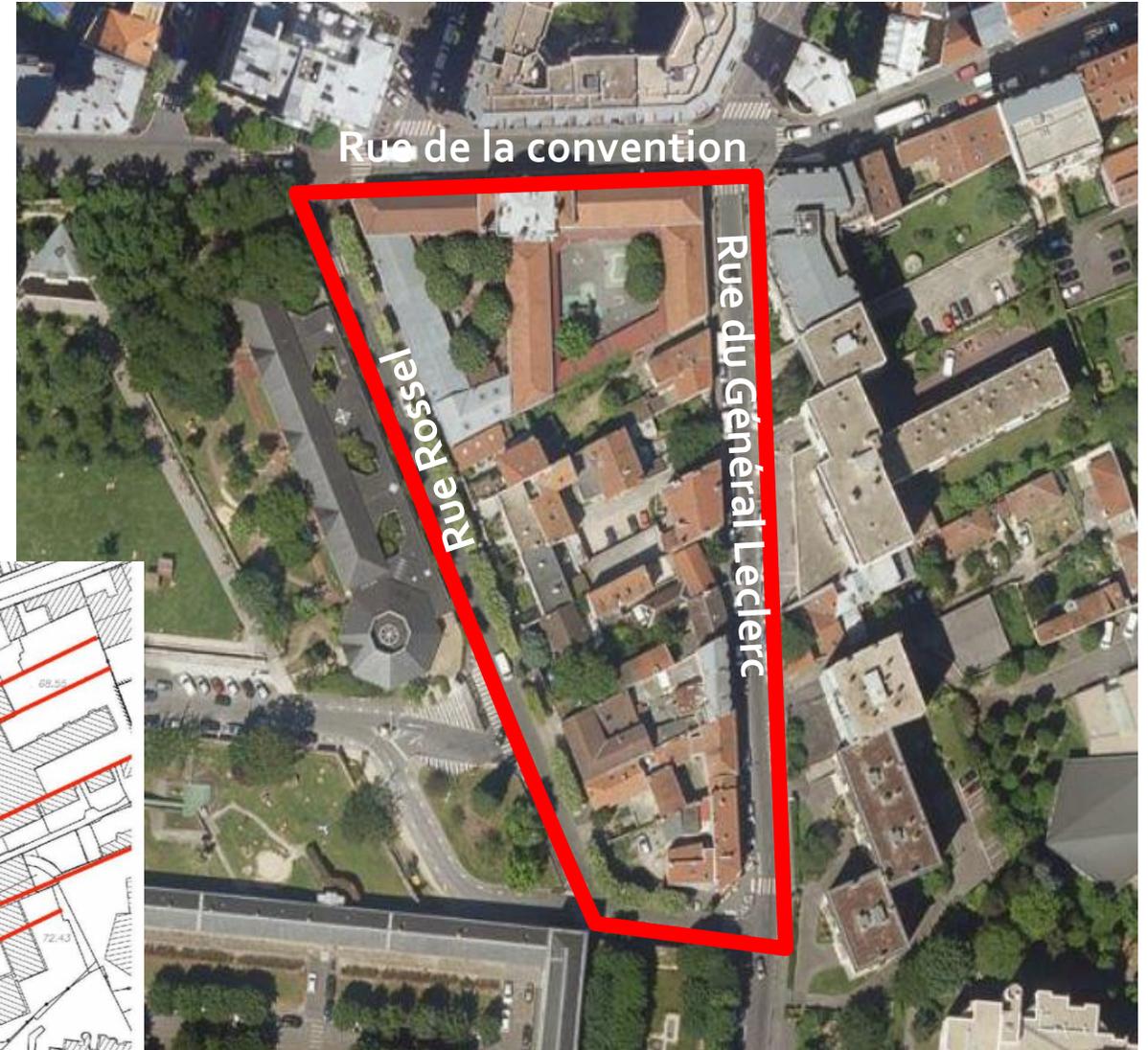
Périmètre de l'ilot ROSSEL LECLERC



Plan 1900

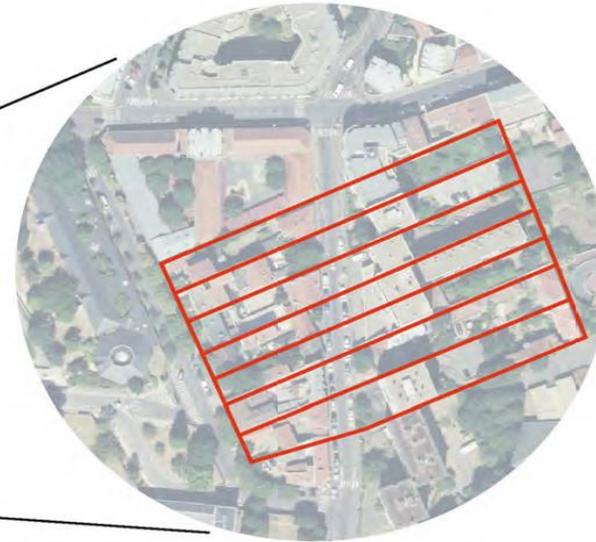


Cadastre actuel



PATRIMOINE

LES TRACES DU PARCELLAIRE AGRICOLE



Superposition du parcellaire de 1811 sur l'orthophoto actuelle

0 100 m

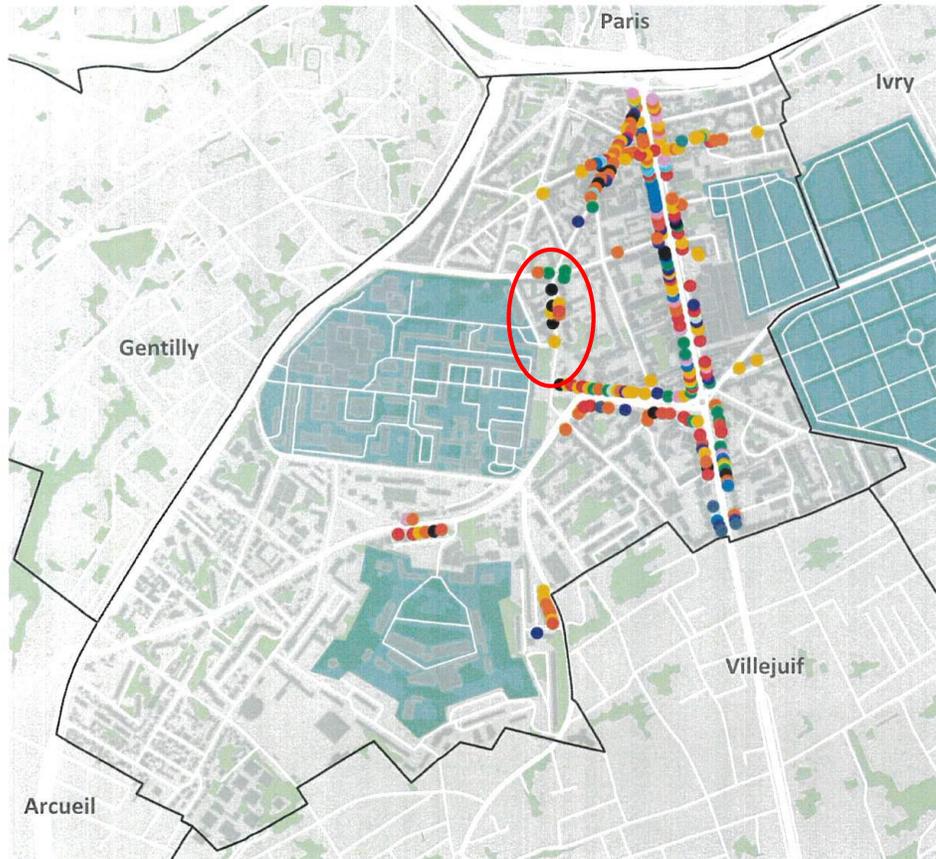


1. COMMERCES et HABITAT

Etat des lieux du commerce (situation : novembre 2021 / début 2022)



Un appareil commercial linéaire



Type d'activité	Nombre de locaux
Agences	20
Alimentaire	31
Auto-moto	5
Autres locaux en RDC	20
Bricolage-jardinage	2
Cafés et restaurants	62
Culture et loisirs	4
Equipement de la maison	15
Equipement de la personne	14
Hôtels et auberges	3
Santé-beauté	13
Services aux particuliers	53
Vacant	16
Total	258

Un territoire communal très contraint
258 cellules commerciales , dont presque la moitié (120) sur l'avenue de Fontainebleau

- Une très forte concentration le long de cet axe et des rues perpendiculaires
- Une boucle marchande Ouest à compléter General Leclerc/ Eugene Thomas/Fontainebleau
- 2 petits pôles d'hyper-proximité isolés (avenue Charles Gide et bd de Géry)
- Une absence d'offre en entrée sud ouest, mais un projet en cours

Reconstituer un linéaire commercial rue Général Leclerc ?



Une boucle interrompue, un linéaire à structurer

Type d'activité	Nombre de locaux
Agences	20
Alimentaire	29
Auto-moto	5
Autres locaux en RDC	18
Bricolage-jardinage	2
Cafés et restaurants	58
Culture et loisirs	4
Equipement de la maison	15
Equipement de la personne	13
Hôtels et auberges	3
Santé-beauté	11
Services aux particuliers	48
Vacant	16
Total	242

Entrée de ville / porte de Paris
Pôle de restauration

General Leclerc / 14 juillet
Pôle commerçant « parisien »
(poissonnerie, boulangerie,
magasin de vélo...). Quelques
locaux vacants

Général Leclerc / Hôpital
Linéaire à reconnecter au
parcours marchand (via
Grand Sud et Eugene
Thomas, avec de la
vacance et un bâti
déqualifié.

Linéaire Fontainebleau
Emplacement n°1 en matière de
flux. Locomotive Okabe
Linéaire commerce en cours de
déqualification avec
surreprésentation de certaines
activités (bazars, restauration
rapide, boucheries
communautaires.

Fontainebleau / Villejuif
"Pôle restauration /
commerces spécialisés.

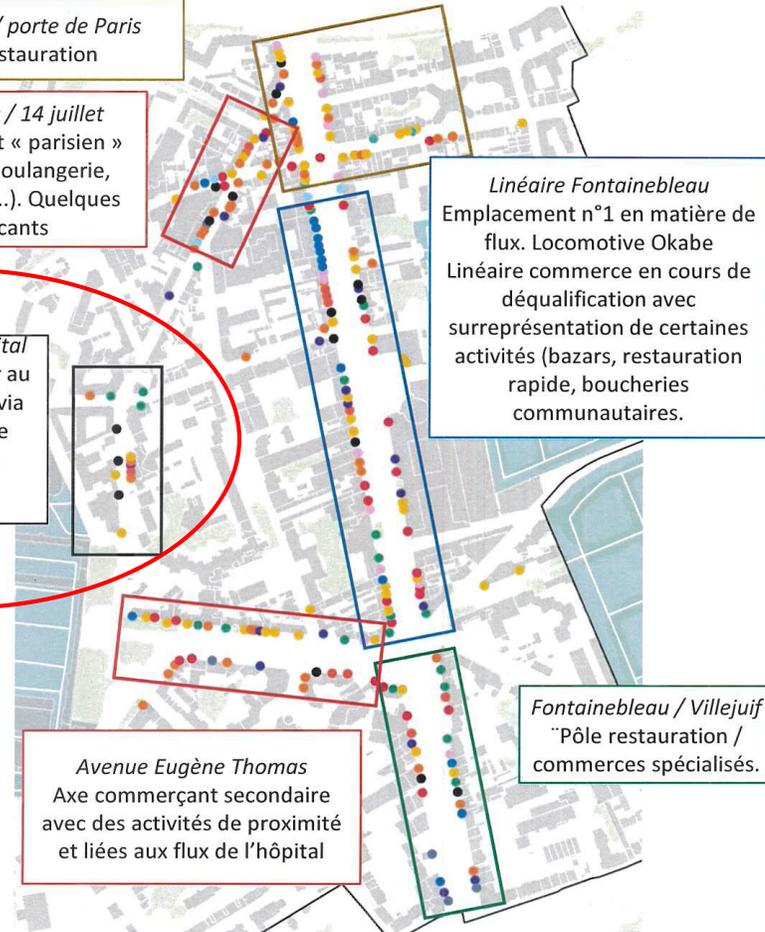
Avenue Eugène Thomas
Axe commerçant secondaire
avec des activités de proximité
et liées aux flux de l'hôpital

- Une vacance assez faible (6%), concentrée autour de la rue du General Leclerc et ponctuellement sur l'avenue de Fontainebleau:
- Un Linéaire commercial étendu le long de l'avenue de Fontainebleau et des polarités perpendiculaires.
- Une surreprésentation d'activités peu qualifiées.

Une diversification à soutenir sur l'avenue Fontainebleau

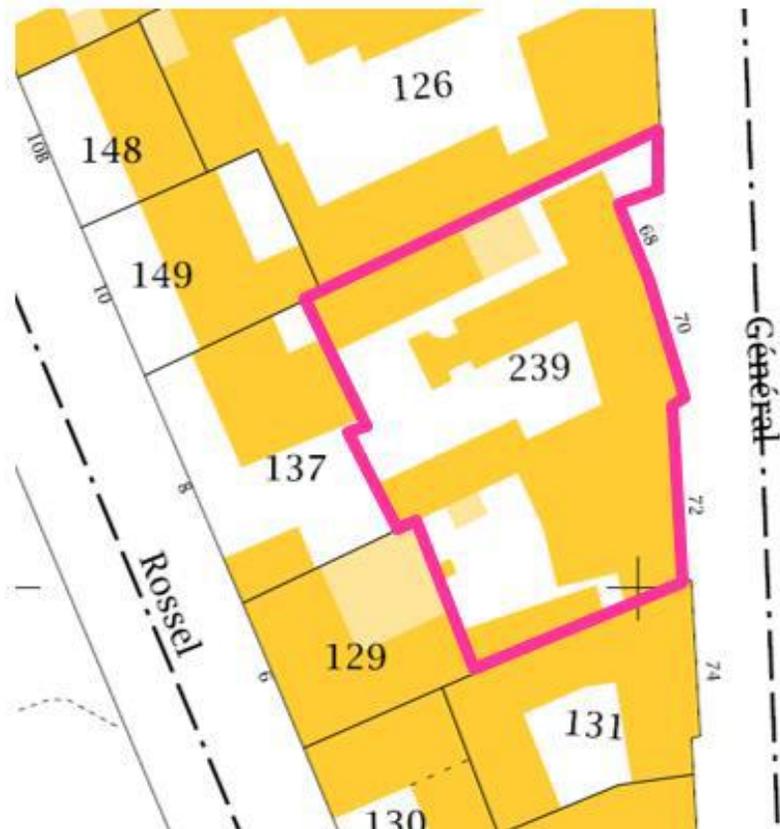
Une structuration du linéaire banalisé en polarités plus attractives

Une boucle marchande à compléter à l'Ouest: une fonction traversante pour la Galerie Grand Sud ?



Reconstituer l'offre de logements pour favoriser le parcours résidentiel des Kremlinois

La résorption de l'habitat insalubre
(DUP RHI et arrêté d'insalubrité)

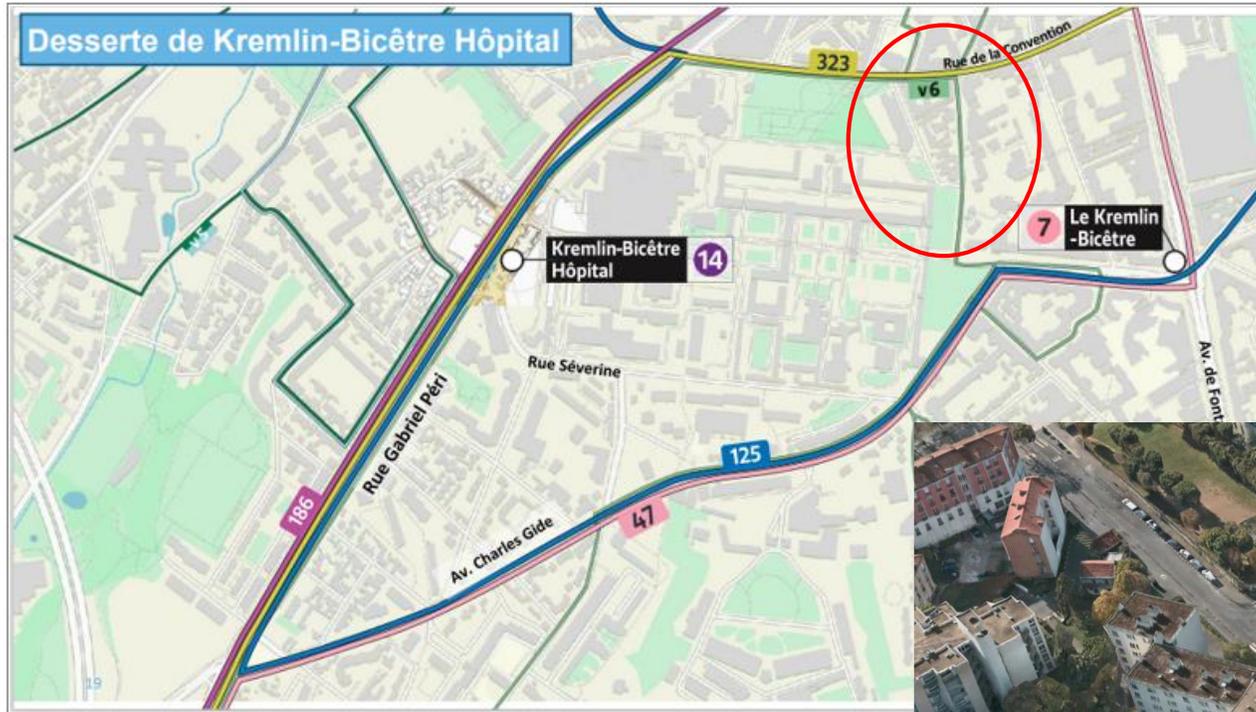


Un logement adapté pour tous

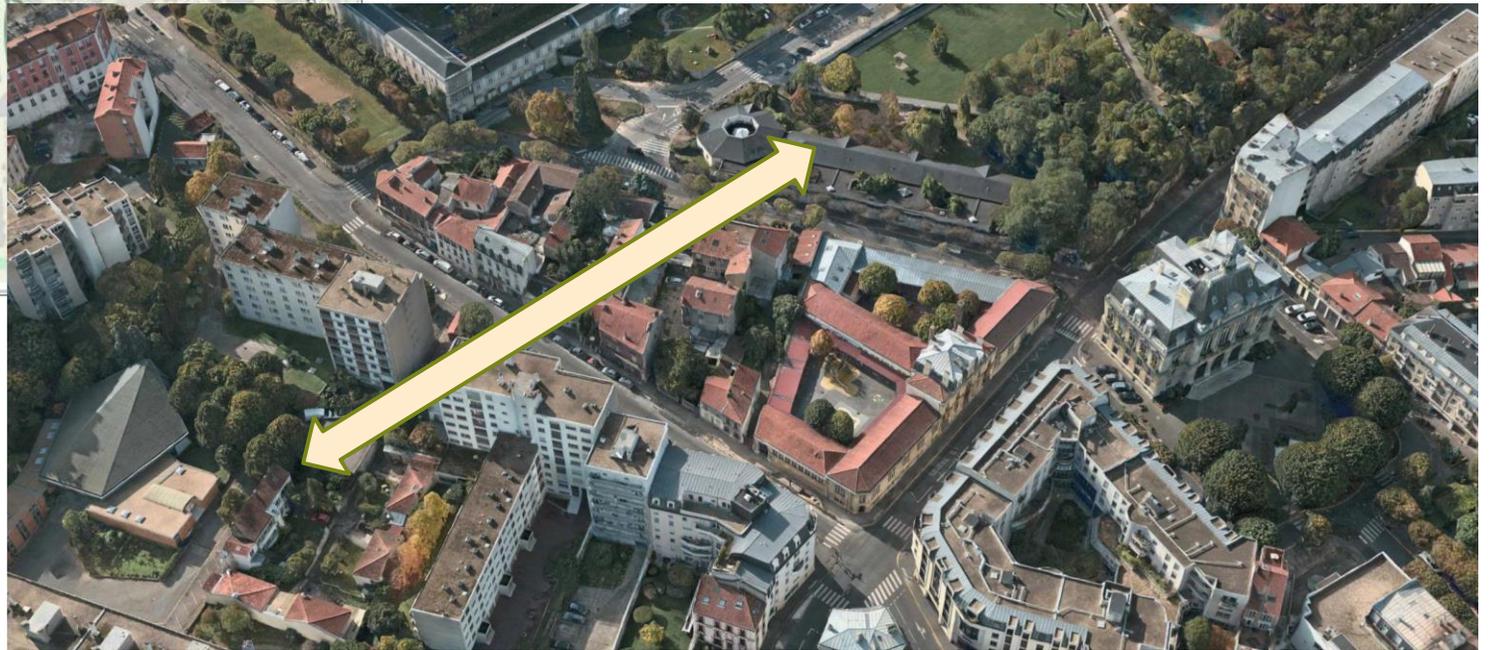
- Logements sociaux : reconstitution de logements du PRIR Schuman
- Logements en accession sociale et accession libre
- Accompagnement au relogement

2. MOBILITES : vers un nouveau schéma de mobilités

Desserte en TC demain



Enjeux de mobilité douce :
nouvel axe Est/ouest



3. TRAME VERTE

CONTEXTE URBAIN ET ENJEUX DE VALORISATION CONCILIER VALORISATION PAYSAGÈRE ET DÉVELOPPEMENT D'UNE OFFRE DE LOGEMENTS ET LA CRÉATION D'UN ÉQUIPEMENT

UN CADRE PAYSAGER À INTÉGRER AUX RÉFLEXIONS

- L'îlot Rossel-Leclerc jouxte plusieurs espaces paysagers remarquables :
 - » Le parc Philippe Pinel (1) qui constitue le principal espace vert de la commune.
 - » Le parvis de la mairie (4) qui accueille des aires de jeux,
 - » les espaces verts de l'hôpital Bicêtre (2),
 - » ainsi que le square du Professeur Maurice Deparis (5),
 - » Les parcelles en lanière qui composent l'îlot (3), espaces verts peu visibles depuis la rue et non accessibles.

LE RUBAN VERT, AXE PAYSAGER STRUCTURANT

- Le site est longé par le projet du Ruban vert ayant pour objectif de relier le parc du Coteau à Arcueil au parc Kellermann à Paris), implique de créer une continuité largement végétalisée générant une identité paysagère, en valorisant les espaces existants et en aménageant de nouveaux espaces minéraux, végétaux ou mixtes.

ENJEUX POUR LA MUTATION DU SITE

- ➔ Développer une implantation qui favorise la visibilité des espaces verts de l'îlot et intègre les objectifs du projet de ruban vert.
- ➔ Répondre aux préconisations architecturales: proposer des dispositifs particuliers de végétalisation (toitures, façades, balcons, terrasses, etc).



L'îlot Rossel- Leclerc et les espaces verts aux alentours



2- L'esplanade de l'hôpital Bicêtre



1-Le Parc Philippe Pinel- entrée Sud



3-Coeur d'îlot privé et non accessible

LE RUBAN VERT - UN AXE STRUCTURANT

Extrait du PLU - OAP N°5 :



■ **Favoriser les liaisons intercommunales au travers du Ruban vert** →

- Relier le Ruban Vert aux espaces verts des communes voisines : parc Kellermann à Paris et parc du Coteau à Arcueil
- Assurer la continuité et le maillage des circulations douces

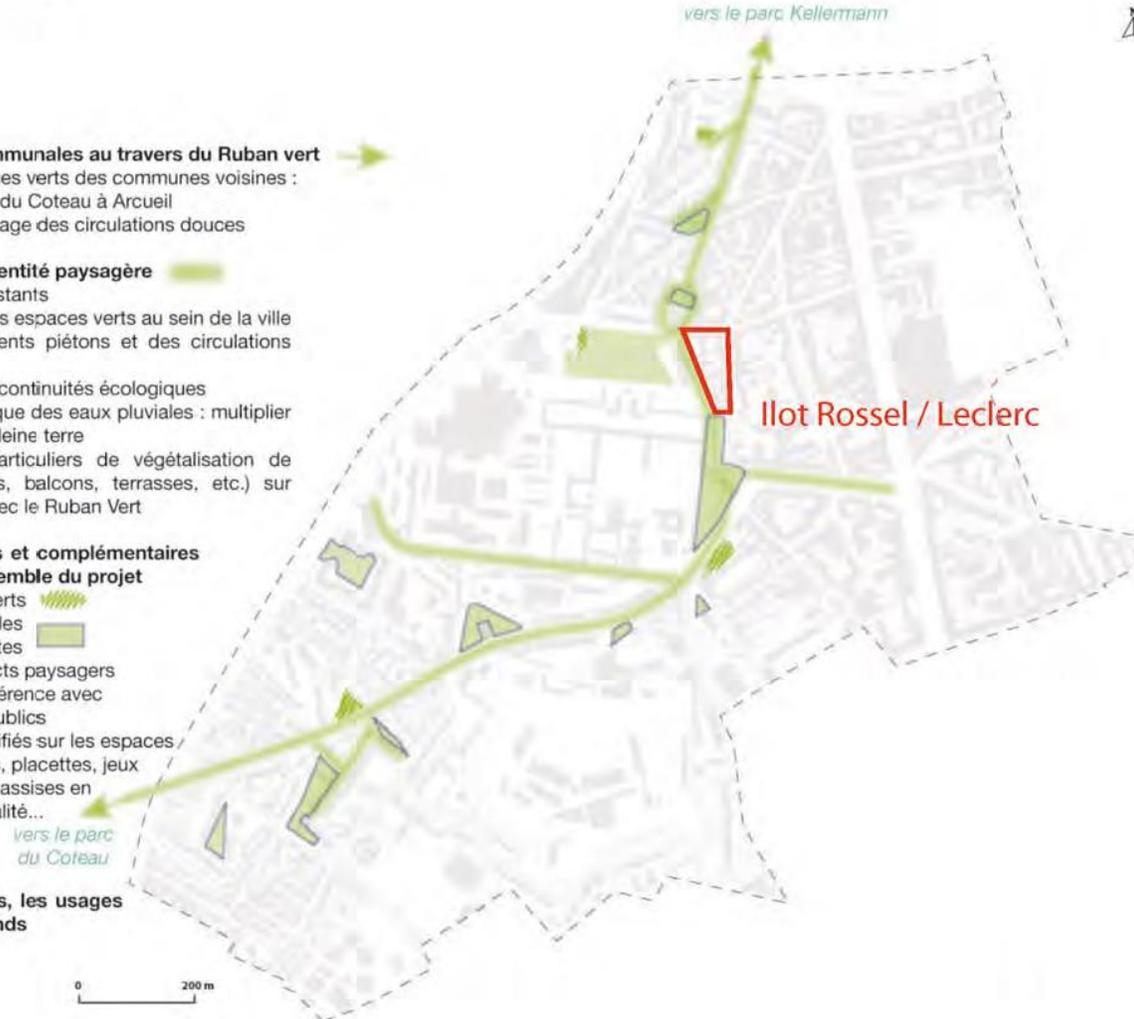
■ **Créer une continuité et une identité paysagère** ■■■■

- Valoriser les espaces verts existants
- Favoriser la mise en réseau des espaces verts au sein de la ville en aménageant les cheminements piétons et des circulations douces
- Favoriser la biodiversité et les continuités écologiques
- Favoriser une gestion écologique des eaux pluviales : multiplier les espaces perméables et en pleine terre
- Proposer des dispositifs particuliers de végétalisation de l'architecture (toitures, façades, balcons, terrasses, etc.) sur chaque opération en contact avec le Ruban Vert

■ **Créer des espaces diversifiés et complémentaires pour l'usage de tous sur l'ensemble du projet**

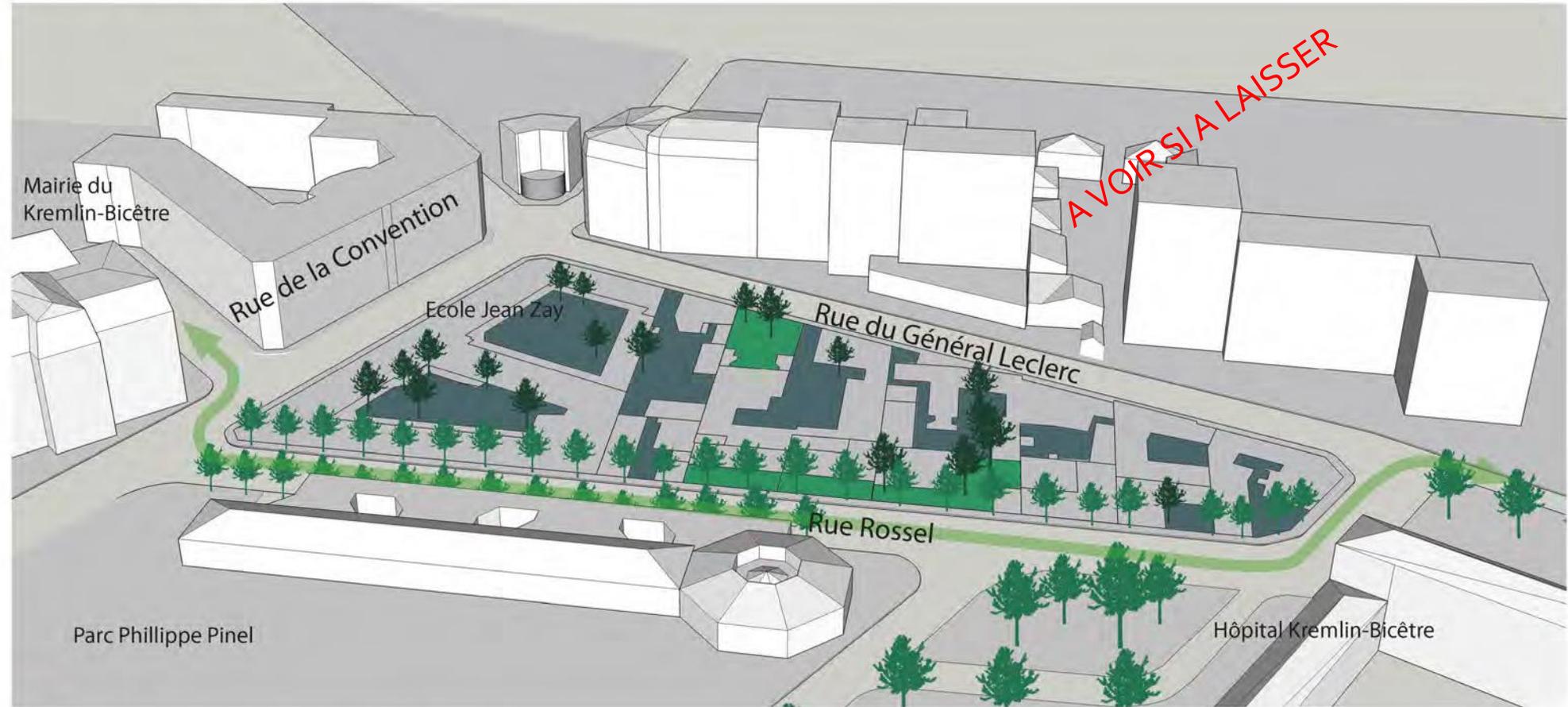
- Créer de nouveaux espaces verts ■■■■
- Aménager des espaces avec des sols minéraux, végétaux ou mixtes ■■■■
- Renforcer les qualités et aspects paysagers
- Aménager les espaces en cohérence avec la présence des équipements publics
- Développer des usages diversifiés sur les espaces publics : promenades piétonnes, placettes, jeux pour enfants, parcours sportifs, assises en pieds d'arbres, aires de convivialité...

■ **Favoriser l'ouverture, les vues, les usages sur les espaces verts des grands équipements publics**



PAYSAGE

SYNTHÈSE DES ENJEUX PAYSAGERS



-  Jardins en pleine terre intéressants
-  Cours intérieures à mettre en valeur
-  Ruban vert (OAP N°5)

Coefficient d'emprise au sol (CES) actuel : 66 %

Pourcentage de pleine terre actuel approximatif : 24 %
(espaces non bâtis en excluant la cour de l'école)

Trame verte - le patrimoine arboré de la ville

- L'alignement d'arbres rue Rossel

Sur le trottoir coté parc Pinel, les 9 aubépines présentent des signes d'affaiblissement liés vraisemblablement à une faible accessibilité à l'eau et aux éléments nutritifs du sol. Leur avenir est fortement compromis. Coté pair, les érables sont globalement dans un état satisfaisant (à une ou deux exceptions près). Cependant, ils profiteraient largement de la suppression de la résine installée à leur pied ainsi que de l'agrandissement et de la végétalisation de leur fosse.

Le patrimoine arboré de la rue Rossel constitue le premier élément d'une liaison verte entre le parc Pinel et le parc de Bicêtre.

- Les arbres de l'école Jean Zay

Les deux cours de l'école Jean Zay bénéficient de l'ombrage de 9 arbres (tilleul et érable). Ces sujets adultes qui ont fait l'objet d'un diagnostic phytosanitaire en 2022 sont en bon état et méritent d'être préservés lors des aménagements à venir.

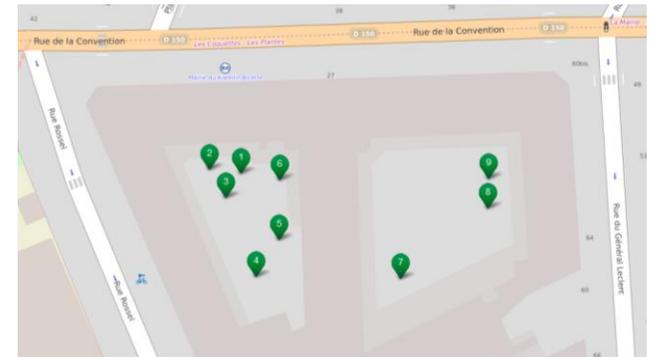
- Trame verte : patrimoine arboré privé

Quelques arbres visibles depuis l'espace public qui relèvent du domaine privé. Leur état phytosanitaire est inconnu à ce jour de la ville.

Ilot de fraîcheur, réduction de la pollution, fixation des particules fines, amélioration de la biodiversité, le patrimoine végétal existant de l'ilot, public ou privé mérite d'être préservé et peut être avantageusement développé pour améliorer le cadre de vie des usagers et habitants du quartier.



Les aubépines de la rue Rossel



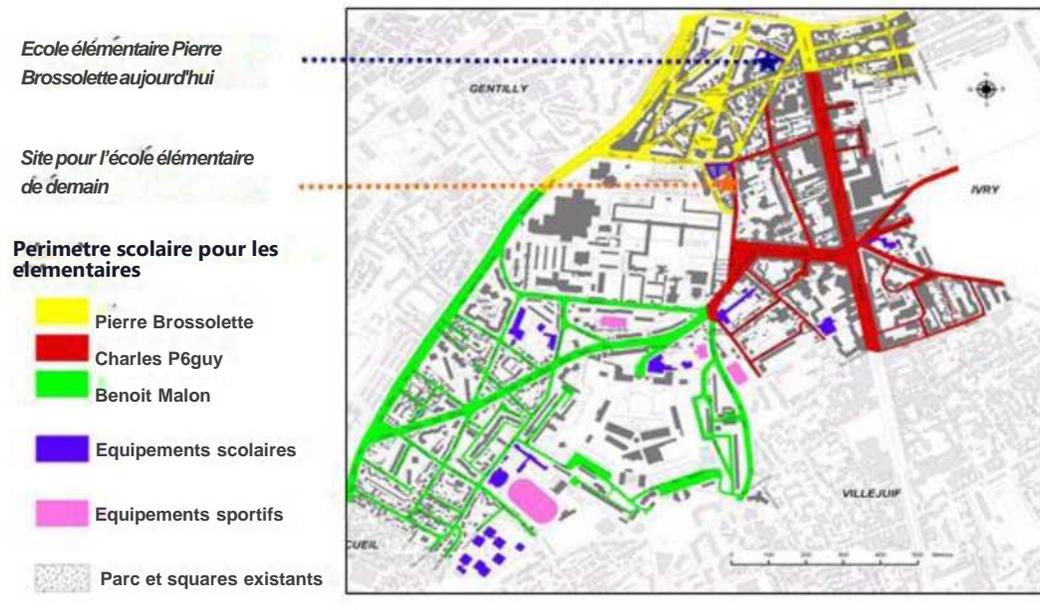
Ecole J Zay: deux cours arborées

4. SCENARIO SYNTHESE GROUPE SCOLAIRE

Environnement urbain : un îlot en renouvellement

- **L'îlot Rossel - Leclerc : une opération de renouvellement urbain**
 - Association de plusieurs programmes : logements, commerces et école élémentaire.
 - Articulation de l'îlot entre une partie « végétalisée » (rue Rossel) et une partie « urbaine » (rue du General Leclerc)
- **Relocalisation de l'école élémentaire Pierre Brossolette**
 - Situation actuelle : Partage de locaux jouxtant le lycée technologique
 - Des problèmes fonctionnels rendant le déménagement de l'école opportun

Le projet de renouvellement urbain de l'îlot Rossel-Leclerc est une aubaine pour relocaliser l'école élémentaire Pierre Brossolette dans le même périmètre scolaire que l'école maternelle Jean Zay et ainsi créer des liens entre les deux écoles.



Synthese des surfaces

Besoins immobiliers - octobre 2021

ECOLE MATERNELLE

7 classes - env. 200 enfants

820 m² SU

1 100 m² SP

ECOLE ELEMENTAIRE

10 classes - env. 258 enfants

900 a 980 m² SU

1 230 a 1 330 m² SP

CENTRE DE LOISIRS

1300 m² SU

1760 m² SP

RESTAURATION

370 m² SU

500 m² SP

AUTRES ESPACES MUTUALISES

140 m² SU

190 m² SP

GROUPE SCOLAIRE

4 800 a 4 900 m² S.P.

Les principaux éléments de programmation

Evolution du bâtiment existant :

- La façade Nord classée au titre du PLU (rue de la Convention) et l'aile Est (rue du général Leclerc), présentant un intérêt patrimonial, sont conservées
- Extension en surélévation ou démolition/reconstruction des deux autres ailes du bâtiment existant suivant la faisabilité technique
- Démolition de la salle polyvalente et de l'aile Sud du centre de loisirs

Les accès :

- 2 entrées principales (maternelle et élémentaire), rue Rossel (Flèches bleues)
- 1 accès indépendant au sous-sol à l'angle de l'avenue du Général Leclerc et de la rue de la Convention
- 2 accès non PMR conservés pour la logistique et sortie de secours, rue de la convention et avenue du General Leclerc (Flèches noires)
- 1 accès logistique pour le restaurant scolaire crée rue Gal Leclerc (Flèches jaune)
- 1 accès pompier créé desservant les cours de récréation (Flèche rouge)

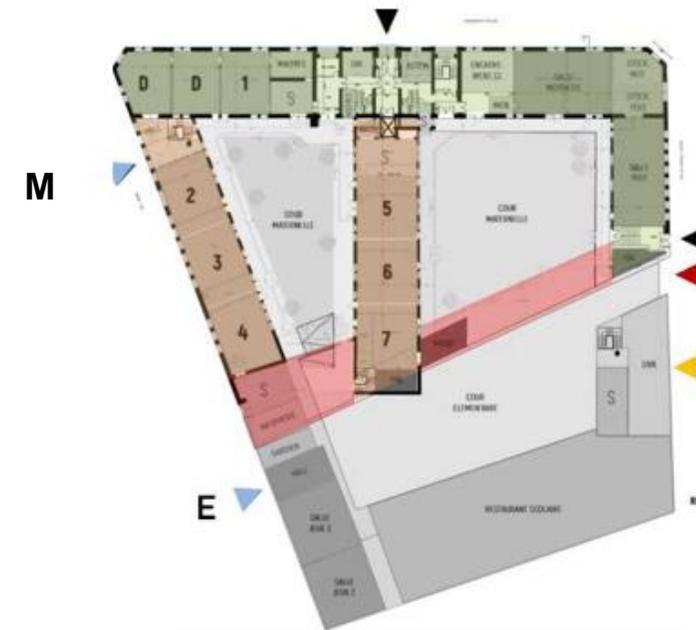
Positionnement des quatre entités du groupe scolaire :

- Ecole maternelle dans la partie Ouest du site en rez-de-chaussée
- Ecole élémentaire dans la partie Ouest du site en étage
- Centre de loisirs repartit dans la partie Est du site (rez-de-chaussée et sous-sol) et dans le nouveau bâtiment au Sud pour les salles d'activités élémentaires en R+1 principalement
- Restaurant scolaire au sud du site, en rez-de-chaussée de la construction neuve.

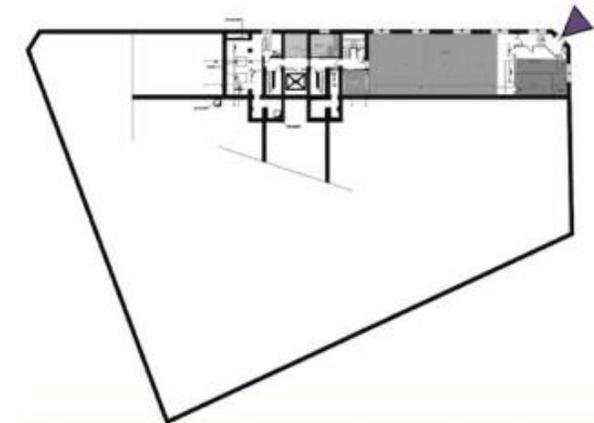
Fermeture temporaire de l'école maternelle pendant le chantier :

- Interventions importantes sur la majorité des locaux scolaires de l'école maternelle existants (désamiantage, reprise structure, démolition / reconstruction, ...), ne permettant pas une continuité d'activité pour cet établissement.

Rez-de-chaussee



Sous-sol



5. SCENARII URBAIN

CONTEXTE REGLEMENTAIRE

OAP SECTORIELLE N°4 DU PLU (approuvé le 17 décembre 2015) : REQUALIFICATION DE L'ILOT ET INTÉGRATION D'UN NOUVEL ÉQUIPEMENT SCOLAIRE

- Programmation :
 - Ecole élémentaire
 - Réalisation de logements avec une part affectée au logement social (règlement de zone: 30% pour toute opération de 1000 m² ou plus)
 - Rez-de-chaussée commercial à la pointe de l'îlot
- La création de l'école élémentaire en contiguïté de l'école maternelle doit permettre de créer un nouvel équipement scolaire, interactions à intégrer.
- Mutation du bâti permettant de renforcer les principes visant à une plus grande porosité de l'îlot (percées visuelles et réponse aux enjeux développés au sein de l'OAP n°5 - «ruban vert»).
- Continuité du bâti le long de la rue Leclerc à concilier avec le principe précité de création de percées visuelles.
- Une qualité environnementale et paysagère (cœur d'îlot végétalisé, végétalisation des constructions, ...) en lien avec le Ruban vert
- La hauteur R+8 maximum «tolérée» sur l'angle Rossel/ Leclerc est limitée à une hauteur plafond de 27m (cf. dispositions spécifiques du règlement de zone).



CONTEXTE REGLEMENTAIRE – ZONE UCa du PLU (approuvé le 17 décembre 2015)

PROGRAMMATION

- Pour tout programme de logements comportant une surface de plancher de plus de 1000m², réalisation a minima de 30% de logements locatifs sociaux.

RETRAITS ET ALIGNEMENTS

- Les édifices doivent être réalisés en alignement de voie. Des reculs ponctuels sont possibles (équipements : alignement ou recul de 1 mètre minimum).
- Vis-à-vis des limites séparatives, implantation en limite ou retrait possible.

EMPRISE AU SOL

- Elle pourra atteindre la totalité de la bande de 20 mètres prise à partir de l'alignement des voies publiques.

ASPECTS EXTÉRIEURS DES CONSTRUCTIONS

- Les opérations situées sur les terrains bordant les axes concernés par l'OAP n°5 (Rue Rossel) devront proposer des dispositifs particuliers de végétalisations de toitures ainsi que de façades.



CONTEXTE REGLEMENTAIRE

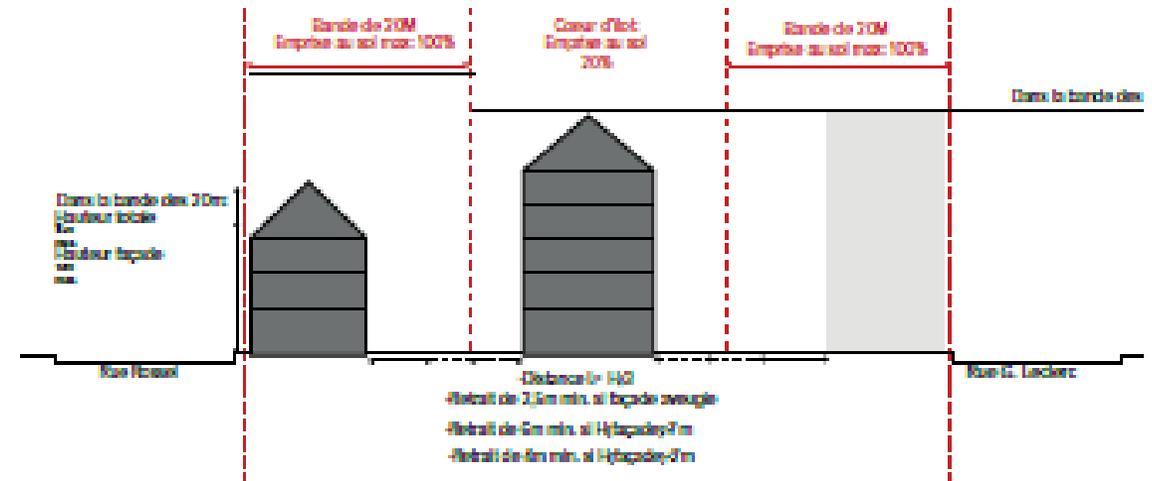
ZONE UCa du PLU (approuvé le 17 décembre 2015)

HAUTEURS

- Rue Général Leclerc, hauteur plafond de 21 mètres
- Rue Rossel (dans la bande de 20m) : 12 m maximum pour la hauteur de façade, 15 m pour la hauteur plafond.
- Pour les terrains situés à l'angle avec des possibilités de hauteurs différentes, la règle la plus favorable s'applique sur un linéaire de 15m.
- Règles spécifiques de l'OAP de l'îlot Leclerc-Rossel : Possibilités de dépassements ponctuelles sont admises dans le respect des principes de l'orientation, avec une hauteur plafond maximale de 27 mètres.

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les éléments paysagers et plantations d'intérêt doivent être au maximum conservés.
- 1/3 des espaces libres doivent être traités en espaces verts ou en aires de jeux. Dalle de couverture des rez-de-chaussée dédiés activités commerciales : espaces verts plantés.
- Un arbre est imposé pour 200m² d'espaces libres.
- Respect des prescriptions de l'OAP n°5 le long de la rue Rossel (ruban vert)

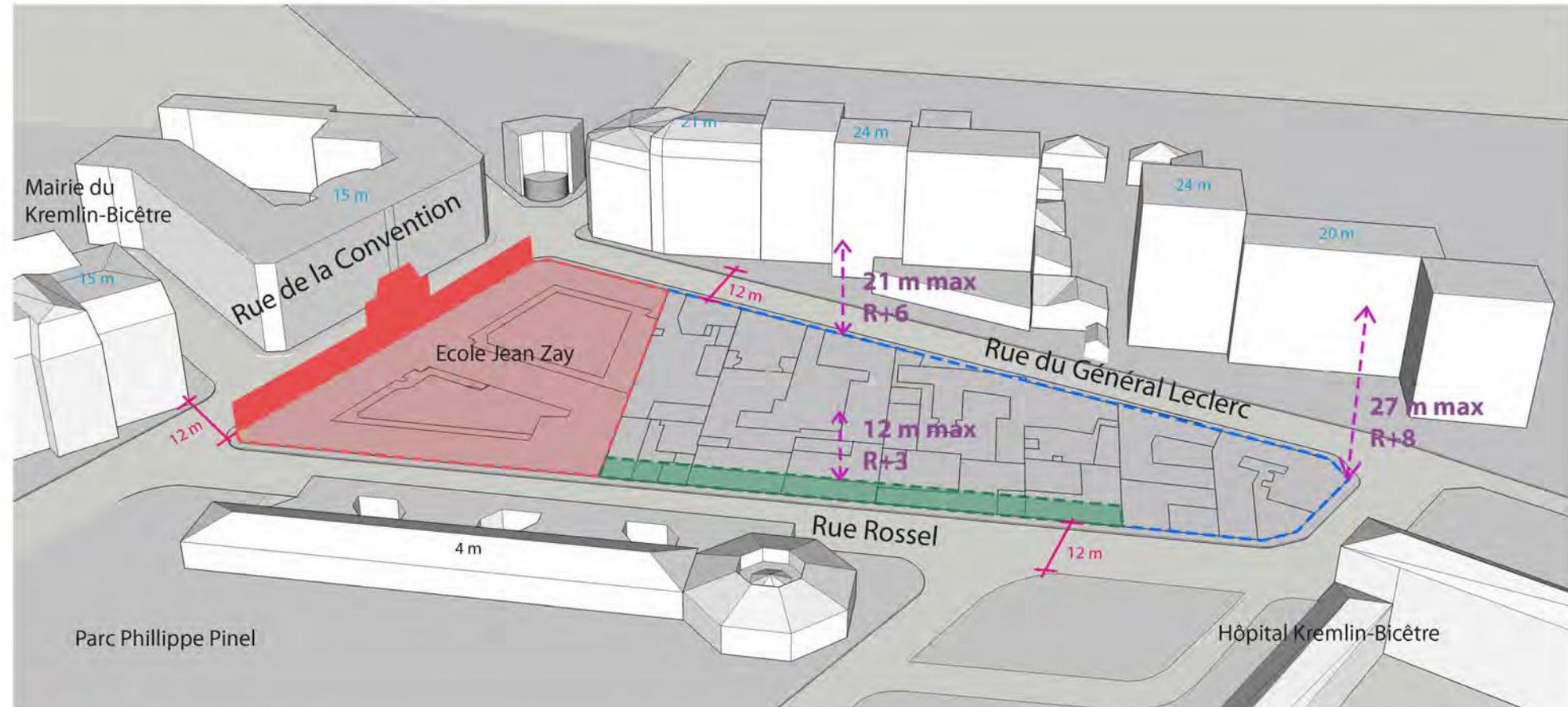


Stationnement - obligations

Logements (règles spécifiques îlot Leclerc Rossel)	Absence de places exigées
Commerce	- De moins de 250 m ² de surface de plancher: Absence de places exigées - De 250 à 1000 m ² : 1 place/ 250m ² de surface de plancher + 1 aire de livraison adaptée - Plus de 1000m ² : selon besoins activité et aire de livraison
Etablissement scolaire - Ecole primaire	1 place pour 8 à 12 élèves
Bureaux	1 place par tranche de 120m ² min. / Max 1 place par tranche de 90 m ² (périètre de 500m de la gare)

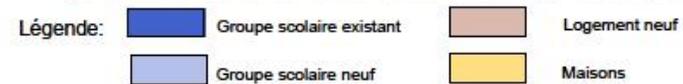
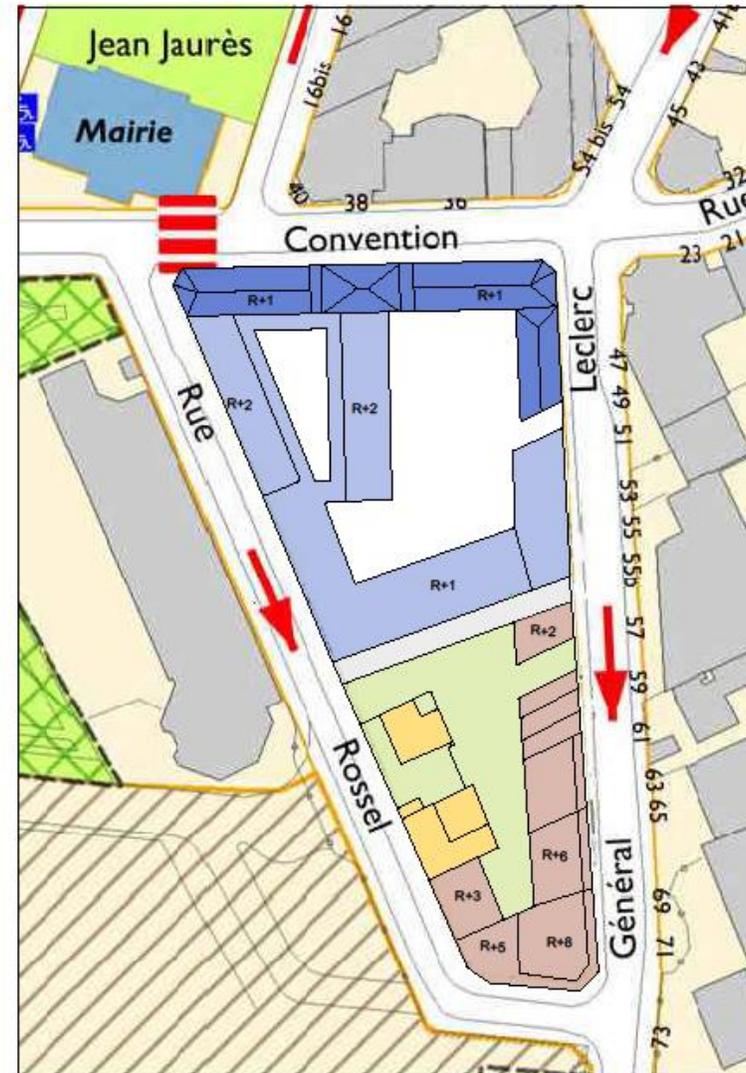
RÉGLEMENTATION

SYNTHÈSE DES ENJEUX RÉGLEMENTAIRES



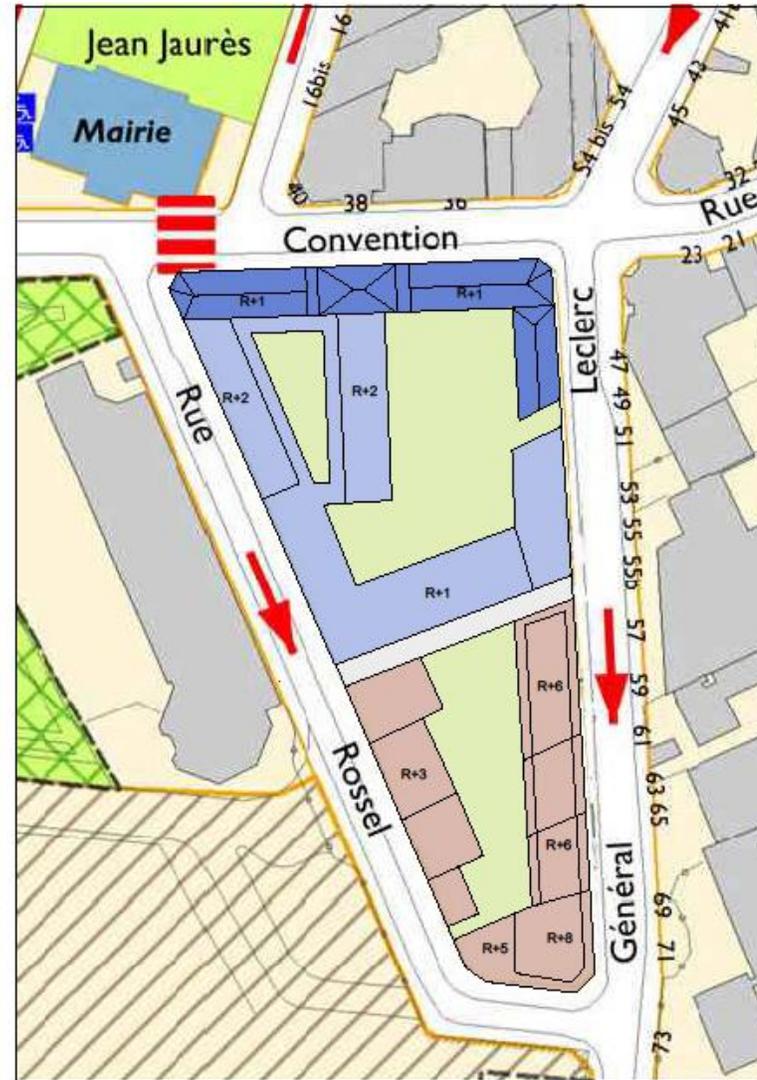
La requalification de l'îlot Scénario 1

L'îlot Rossel / Leclerc
Le Kremlin-Bicêtre - Scénario 1



La requalification de l'îlot Scénario 2

L'îlot Rossel /Leclerc
Le Kremlin-Bicêtre -Scénario2



Légende:

 groupe scolaire existant  groupe scolaire neuf  Logement neuf