

# REUNION PUBLIQUE SUR L'AVENIR du QUARTIER ROSSEL - LECLERC



20 octobre 2021

# Sommaire

- 1/ Des enjeux urbains aux objectifs du projet d'aménagement
- 2/ La situation urbaine et réglementaire actuelle
- 3/ Et demain ? Vers l'élaboration du projet d'aménagement

# L'avenir du quartier Rossel - Leclerc

**1/ Des enjeux urbains aux objectifs du projet d'aménagement**

2/ La situation urbaine et réglementaire actuelle

3/ Et demain ? Vers l'élaboration du projet d'aménagement

## 1.1 Au centre du Kremlin-Bicêtre

Un **emplacement stratégique** dans la ville

Une **très bonne accessibilité**

Situé dans le **cœur historique** du Kremlin-Bicêtre



## 1.2 Les enjeux en équipements scolaires et politique sociale de l'habitat

- **CONFORTER LES BESOINS EN EQUIPEMENTS DE PROXIMITE**

Construire une nouvelle école primaire, en réalisant une réhabilitation de l'école maternelle Jean Zay.

- **REPONDRE A DES BESOINS EXISTANTS ET NOUVEAUX EN MATIERE de LOGEMENTS**

- ✓ Résorber l'habitat insalubre irrémédiable et l'habitat indigne
- ✓ Créer une nouvelle offre de logements pour les besoins de tous les Kremlinois
- ✓ Accompagner les propriétaires occupants et investisseurs ainsi que les locataires du parc privé



N°72



**Arrêté d'insalubrité  
Irrémédiable  
+ Arrêté de péril grave et imminent  
pris en 2016**

## 1.3 Les enjeux en mobilités et de commerces associés

- **ACCOMPAGNER A DE NOUVELLES MOBILITES SUR LES COURTES DISTANCES**



- **CONFORTER LE TISSU COMMERCIAL DE PROXIMITE**
  - ✓ Maintenir le commerce existant
  - ✓ Permettre une nouvelle centralité commerciale de l'av Eugène Thomas au quartier Mairie-Guesde



## 1.4 Les enjeux liés à la qualité des espaces publics

- **Participer à la qualité des espaces publics et paysagers** en favorisant les circulations douces, en s'inscrivant dans des espaces publics environnants apaisés
- Intégrer une **démarche environnementale poussée** en utilisant la trame verte comme une composante essentielle du projet urbain.



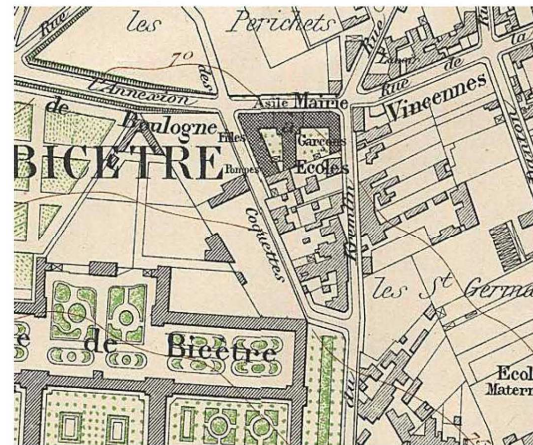
## 1.5 Les enjeux de valorisation historique et mémorielle

L'îlot Rossel Leclerc, un des plus anciens sites de la ville, est bordé par de nombreux bâtiments historiques :

**L'hôpital de Bicêtre**  
(classé aux monuments historiques)

**La façade principale de la maternelle Jean Zay**, la plus ancienne école de la commune  
(classée bâtiment remarquable à protéger au PLU)

**L'Hôtel de Ville**  
(classé bâtiment remarquable à protéger au PLU)



Plan 1900



Carte d'Etat Major - 1820 environ



# L'avenir du quartier Rossel - Leclerc

1/ Des enjeux urbains aux objectifs du projet d'aménagement

**2/ La situation urbaine et réglementaire actuelle**

3/ Et demain ? Vers l'élaboration du projet d'aménagement

## 2.1 Un tissu urbain hétérogène

Une architecture hétérogène de faubourg et d'habitat collectif des années 60-70

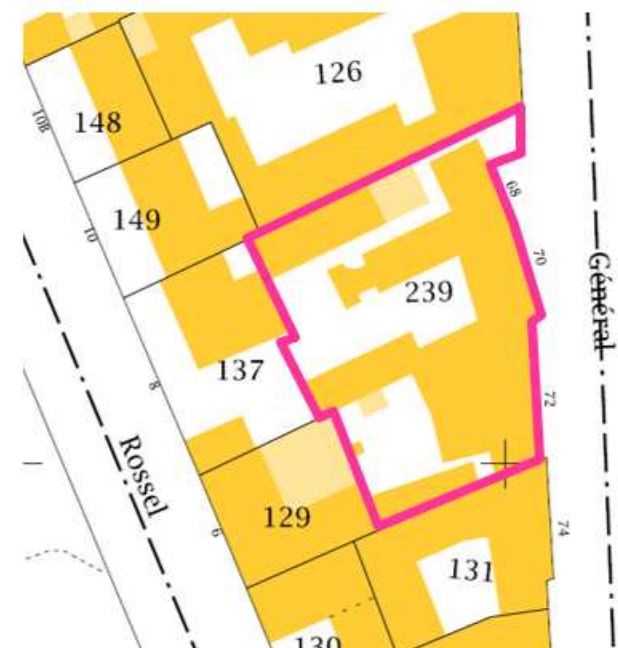
Un tissu urbain discontinu

Un patrimoine (école Jean Zay) à protéger et à mettre en valeur et en interaction avec la futur école élémentaire



## 2.2 La résorption de l'habitat insalubre

Depuis de nombreuses années, les bâtiments du 68 au 72, rue du Général Leclerc se dégradent nécessitant la prise de nombreux arrêtés (insalubrité, péril)



**Une Déclaration d'Utilité Publique pour Résorption de l'Habitat Insalubre (DUP RHI) a été engagée pour le 72, rue du Général Leclerc. Cette dernière a été confirmée début octobre 2021 par un arrêté préfectoral**

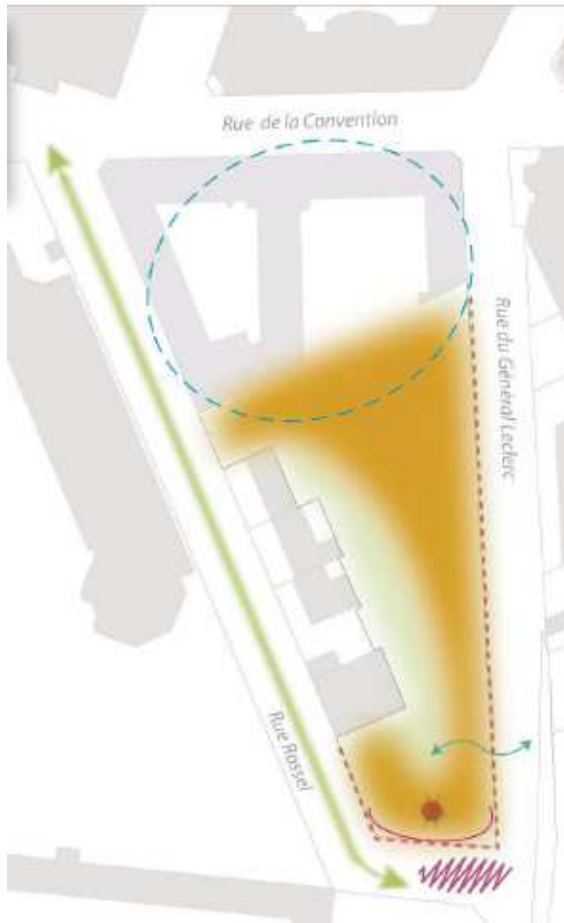
## **2.3 Intégration de l'école élémentaire Brossolette**

**Un changement de site complexe et ambitieux**

**Un besoin de réhabilitation de l'école maternelle Jean Zay et de déplacer l'école Brossolette**

**Une étude de programmation** est en cours d'élaboration pour définir les besoins en nombres de classes et la faisabilité technique d'un nouveau groupe scolaire dans l'ilot.

## 2.4 Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)



- **Une "mise en scène" de l'angle Rossel/Leclerc et un continuum bâti et épannelé sur la rue du Général Leclerc**
  - localisation préférentielle des constructions
  - continuité bâtie le long de la rue Leclerc et redéfinition d'un nouvel alignement au regard des limites parcellaires actuelles / implantation des constructions à l'alignement
  - hauteurs graduées par rapport aux constructions basses existantes, bâtiment plus haut (R+8 maximum) toléré à l'extrémité sud de l'îlot
  - percée visuelle pour éviter une trop grande opacité du bâti sur la rue
- **Une diversité des fonctions préservée**
  - augmentation et diversification de l'offre en logements, avec une part affectée à du logement social
  - aménagement d'un local commercial participant à l'animation urbaine de l'angle de rue
  - maintien sur site de l'école maternelle Jean Zay et réalisation d'une école élémentaire associée en contiguïté
- **Une qualité environnementale et paysagère**
  - création d'un cœur d'îlot paysager offrant des espaces de respiration et plantés, avec 80 cm minimum de terre pour les espaces végétalisés sur dalle
  - traitement qualitatif de l'espace public
  - proposer des dispositifs particuliers de végétalisation de l'architecture (toiture, façades, balcons, terrasses, etc.) sur chaque opération en contact avec le projet de Ruban Vert

## 2.5 Un cadre paysager à valoriser, à l'échelle de la ville et du quartier

Le développement durable au cœur des réflexions

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

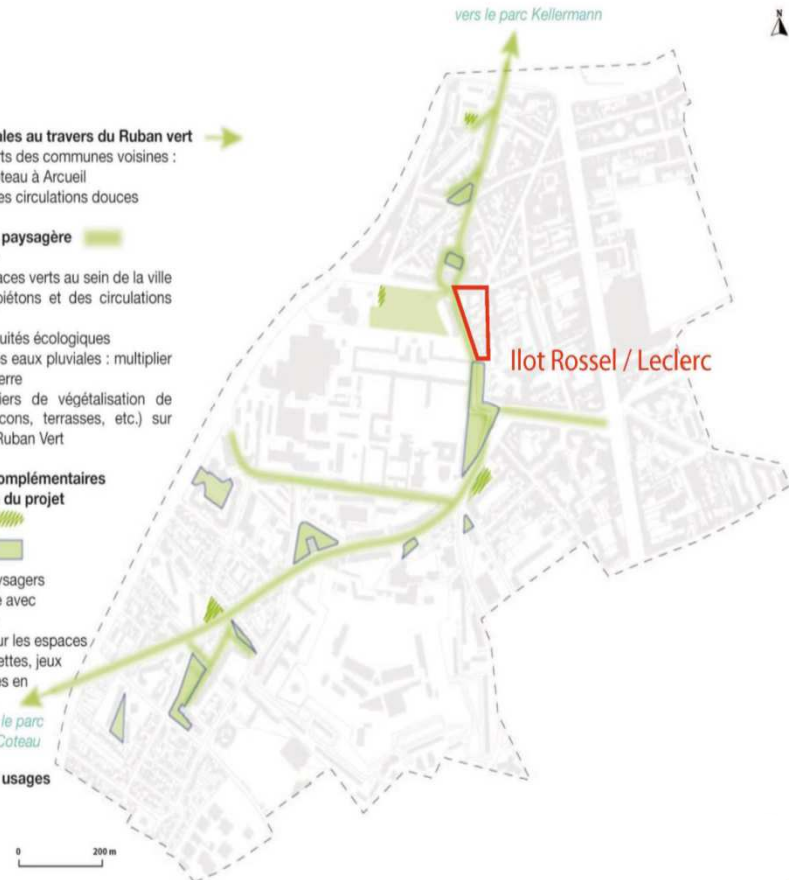
### ■ Créer une continuité et une identité paysagère

- 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



## 2.6 Une maîtrise foncière de 2009 à aujourd'hui

Une **convention d'intervention foncière tripartite** a été signée entre la ville, l'Établissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre et l'Établissement public foncier d'Ile de France (EPFIF) en 2009, renouvelée en 2021

L'EPFIF a procédé aux acquisitions en fonction des opportunités foncières.

En aout 2021, la maîtrise foncière de l'EPFIF s'élevait à 70 % environ de la surface à acquérir de l'îlot Rossel Leclerc.



# L'avenir du quartier Rossel - Leclerc

1/ Des enjeux urbains aux objectifs du projet d'aménagement

2/ La situation urbaine et réglementaire actuelle

**3/ Et demain ? Vers l'élaboration du projet d'aménagement**



## 3.1 Les premières pistes de réflexion

- Etudier une surélévation de l'école avec la conservation en l'état de la façade principale, rue de la Convention
- Construire des logements adaptés aux besoins des Kremlinois
- Accompagner le développement d'un nouveau schéma des mobilités en pacifiant la rue Rossel par sa piétonnisation, en lien avec le parc Pinel et les enjeux environnementaux
- Créer une nouvelle liaison Est/Ouest entre la rue Leclerc et la rue Rossel
- Intégrer des éléments mémoriels dédiés à l'histoire de l'ilot dans la constitution de la Ville

### BÂTIMENTS REMARQUABLES À PROTÉGER



La façade monumentale en pierre de taille de l'école Jean Zay, construite sous la troisième république, est à protéger.



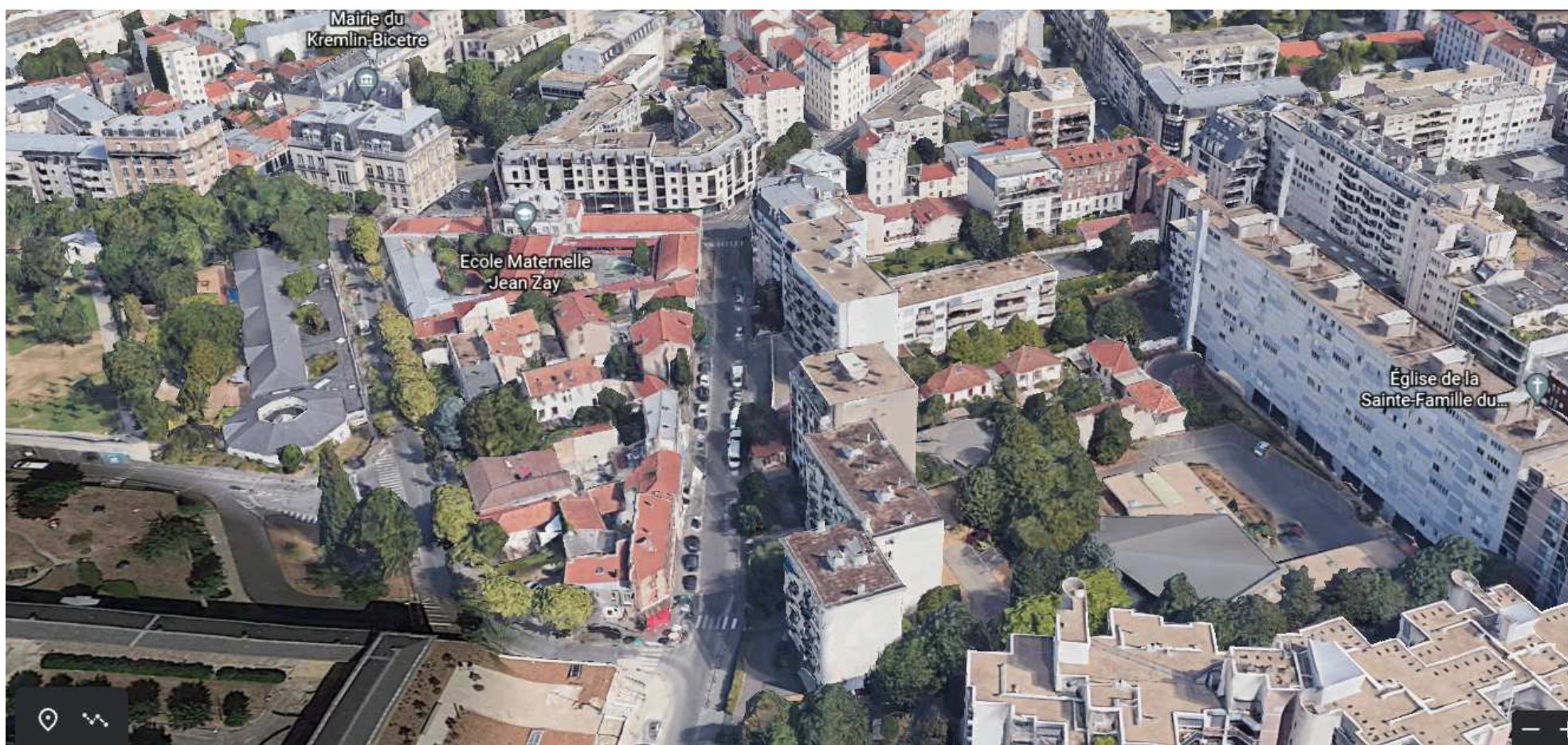
## 3.2 Elaboration du projet de réaménagement

- Conduite d'une **étude de programmation** pour la réalisation d'un nouveau groupe scolaire sur l'îlot Rossel/Leclerc
- Elaboration des **études de faisabilités urbaines** pour la définition du projet urbain sur l'îlot Rossel /Leclerc tenant compte du nouveau groupe scolaire
- Poursuite des **acquisitions amiables**
- Lancement d'une procédure de **Déclaration d'Utilité Publique** pour intensifier la maîtrise du foncier nécessaire à l'opération d'aménagement

### 3.3 La procédure de déclaration d'utilité publique

- **Une délibération de la Commune et de l'Etablissement Public Territorial** approuvant le lancement de la procédure d'utilité publique
- Elaboration d'un **dossier d'enquête publique** préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP)
- Elaboration d'un **dossier d'enquête parcellaire** préalable à la cessibilité
- **Enquête publique** et **enquête parcellaire**
- Obtention d'un **arrêté d'utilité publique** et d'un **arrêté de cessibilité**

# Merci de votre attention



# Le plan cadastral de l'ilot

