



Projet de
renouvellement urbain
de l'Entrée de Ville Sud-
Ouest (EVSO)

Réunion Publique
18 octobre 2023

- **Le nouveau commissariat de police**
- **Présentation d'ensemble du projet urbain**
- **Projet de « l'îlot E »**
- **Procédure de Déclaration d'utilité Publique**

Le nouveau commissariat de police

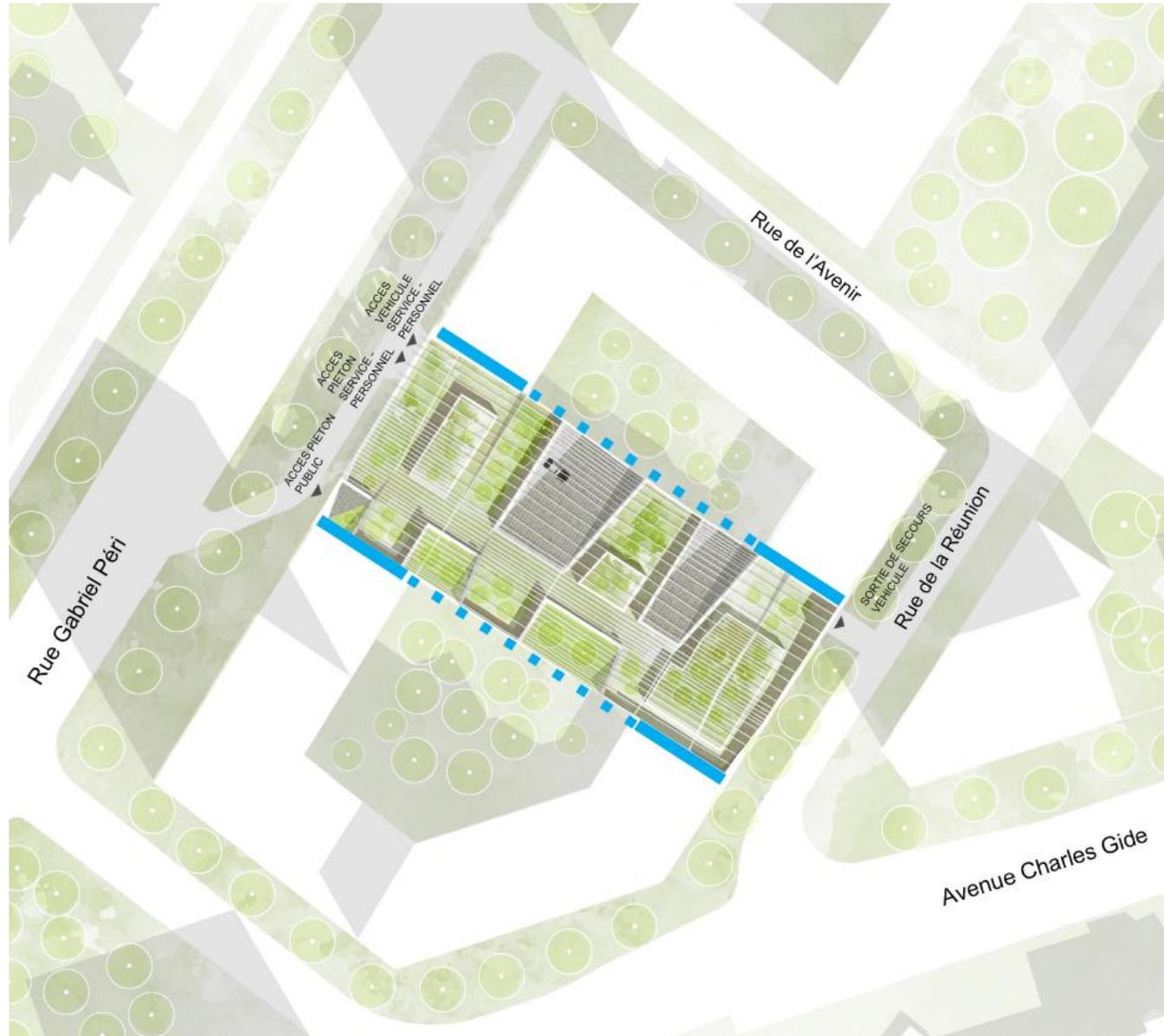


DIRECTION
DE L'IMMOBILIER
ET DE L'ENVIRONNEMENT

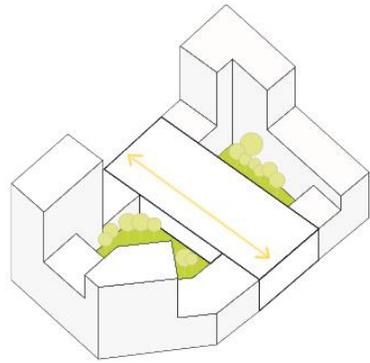
ETAT EXISTANT



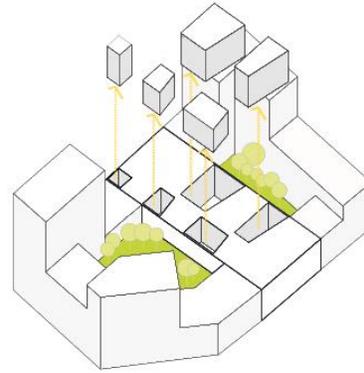
PROJET URBAIN / PROGRAMMATION



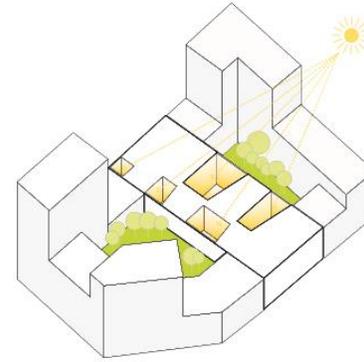
PRESENCE



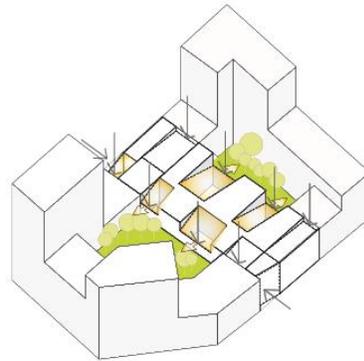
1/ ALIGNER



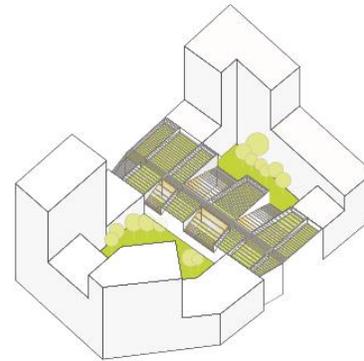
2/ CREUSER



3/ ÉCLAIRER



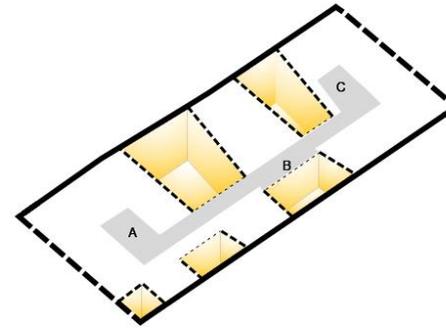
4/ PLIER



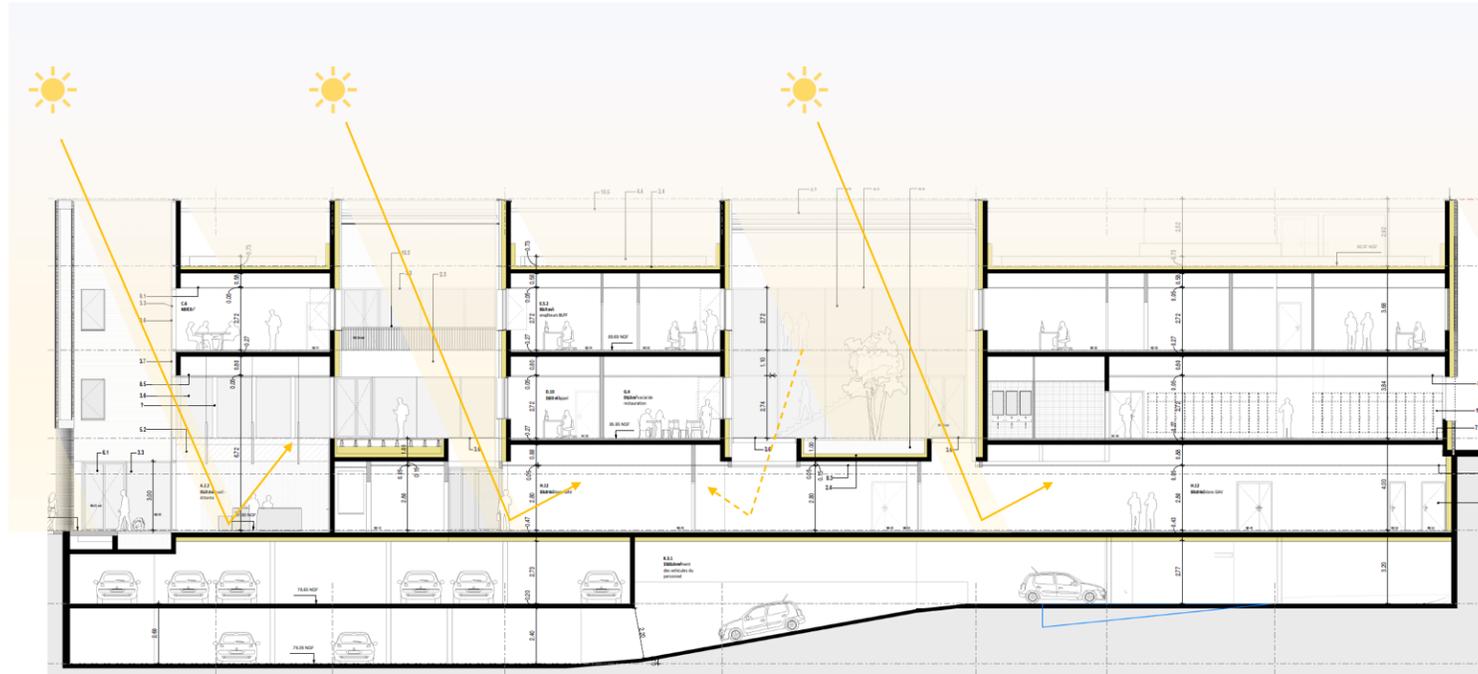
5/ VÉGÉTALISER

PARTI ARCHITECTURAL

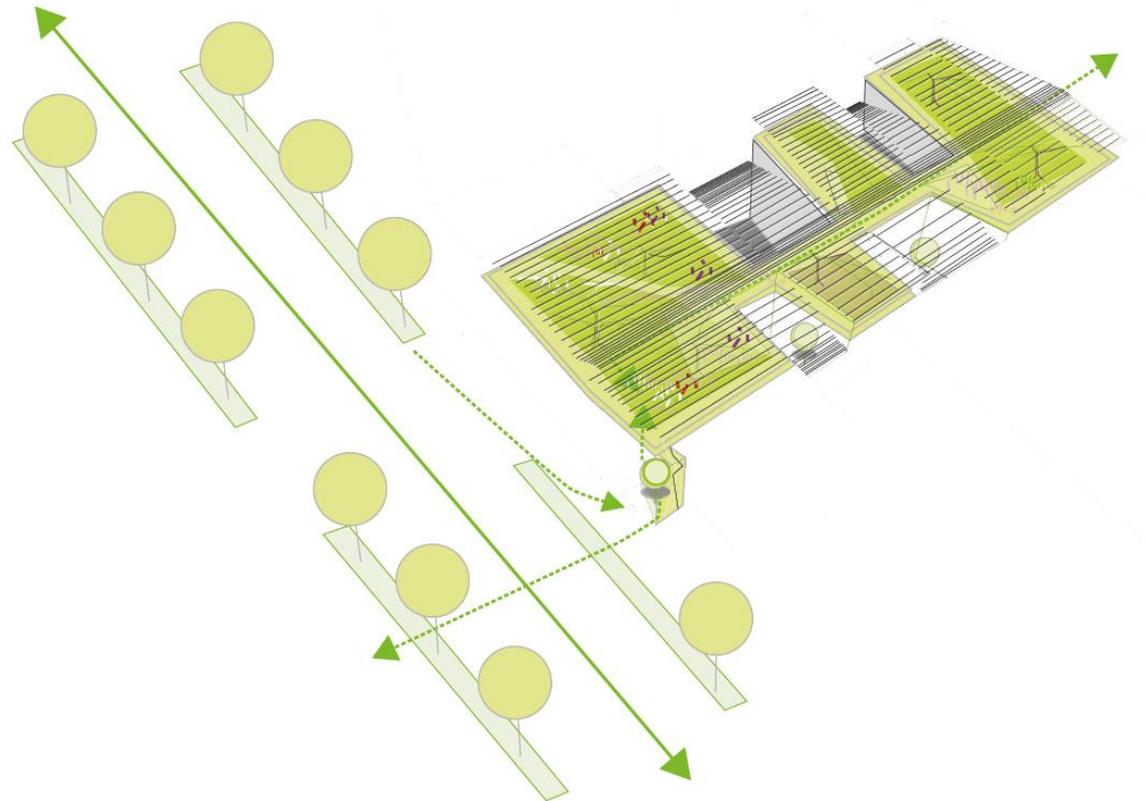
PROTECTION // hiérarchie des vues, intimité préservée



PROTECTION / OUVERTURE / INTIMITÉ



PROTECTION // une canopée végétale protectrice



PRESENCE // présence, puissance et protection



PRESENCE // présence, puissance et protection



ORGANISATION FONCTIONNELLE

ACCUEIL

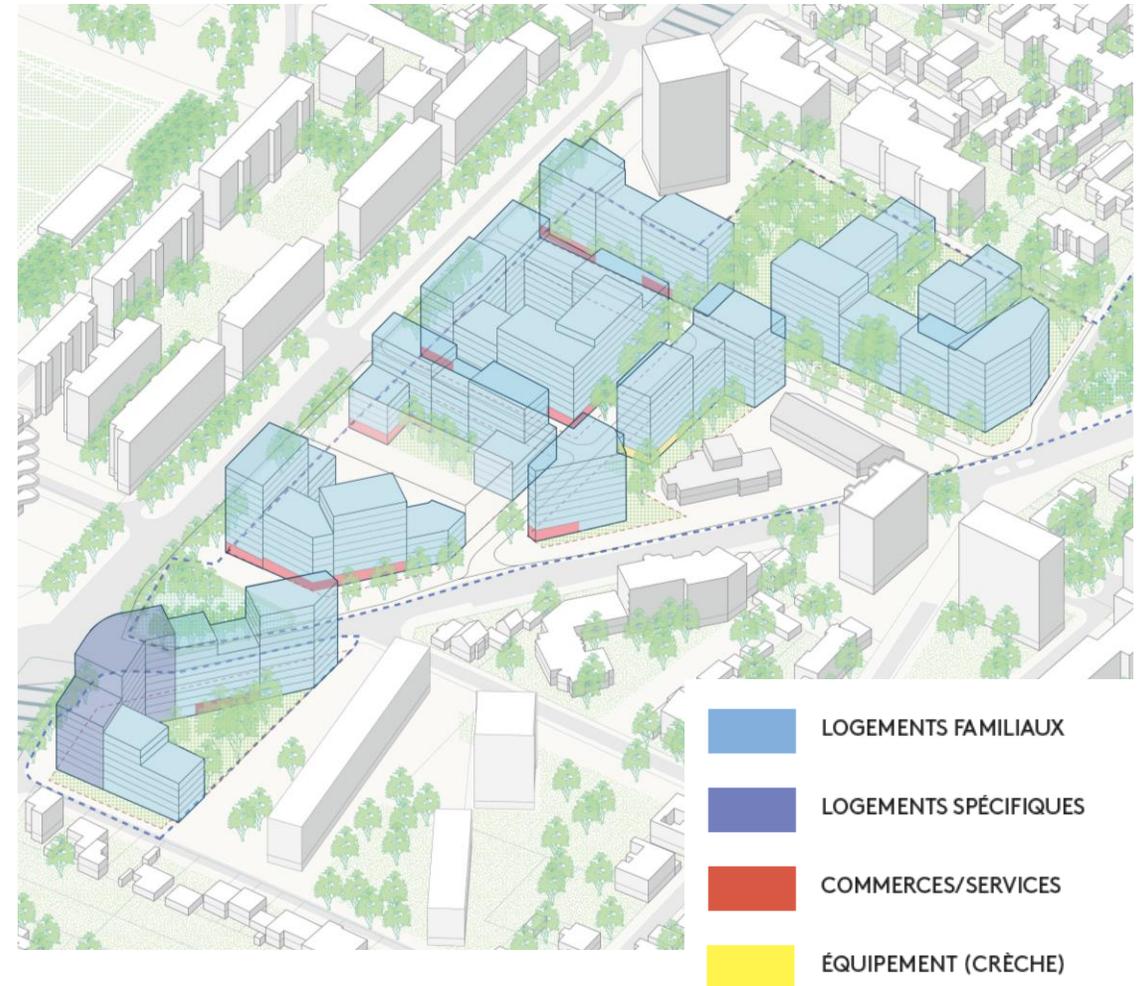


**Présentation d'ensemble du
projet urbain**

Projet 2019



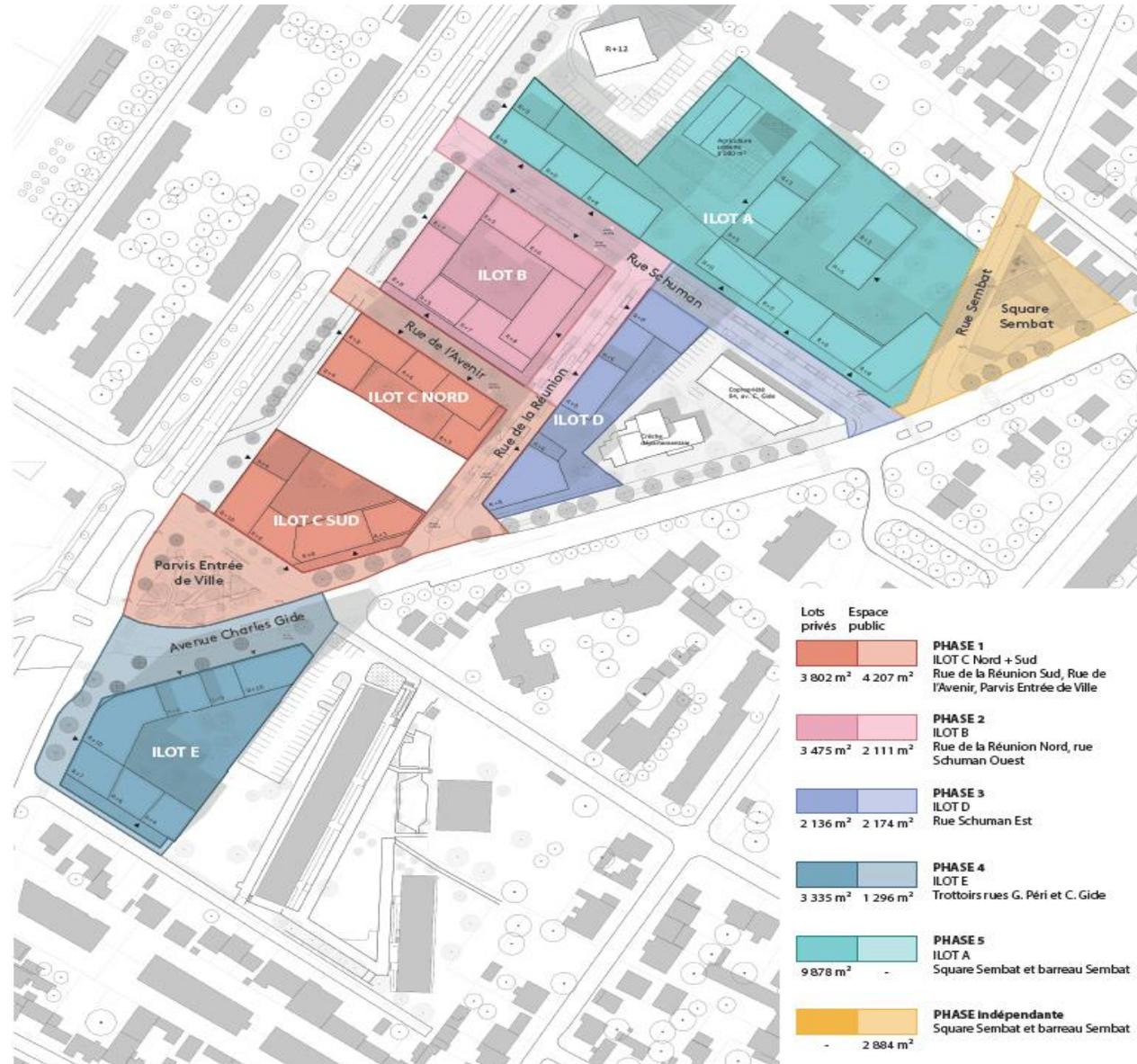
Projet 2023



Programme prévisionnel

	Programme projet 2019		Programme projet 2022	
Evolutions projet Entrée de ville Sud-Ouest	<i>En nombre</i>	<i>En %</i>	<i>En nombre</i>	<i>En % (hors lgts spéc.)</i>
SURFACE DE PLANCHER (SDP) TOTAL	62 000 m²		56 835 m²	
dont SDP Logements	53 500 m ² 850 lgts familiaux	86,3%	54 600 m ² 950 lgts (800 familiaux + 150 spécifiques : équiv. taille 850 lgts familiaux)	96%
dont SDP commerces/services/activités	2 500 m ²	4%	2 005 m ²	3,5%
dont SDP tertiaire (bureaux)	5 000 m ²	8,1%	0 m ²	-
dont SDP Equipement	1 000 m ² (dév. équip. culturel)	1,6%	230 m ² (ext. crèche dép.)	0,5%
NOMBRE D'ETAGE DES IMMEUBLES	R+ 2 à R+15		R+3 à R+10	

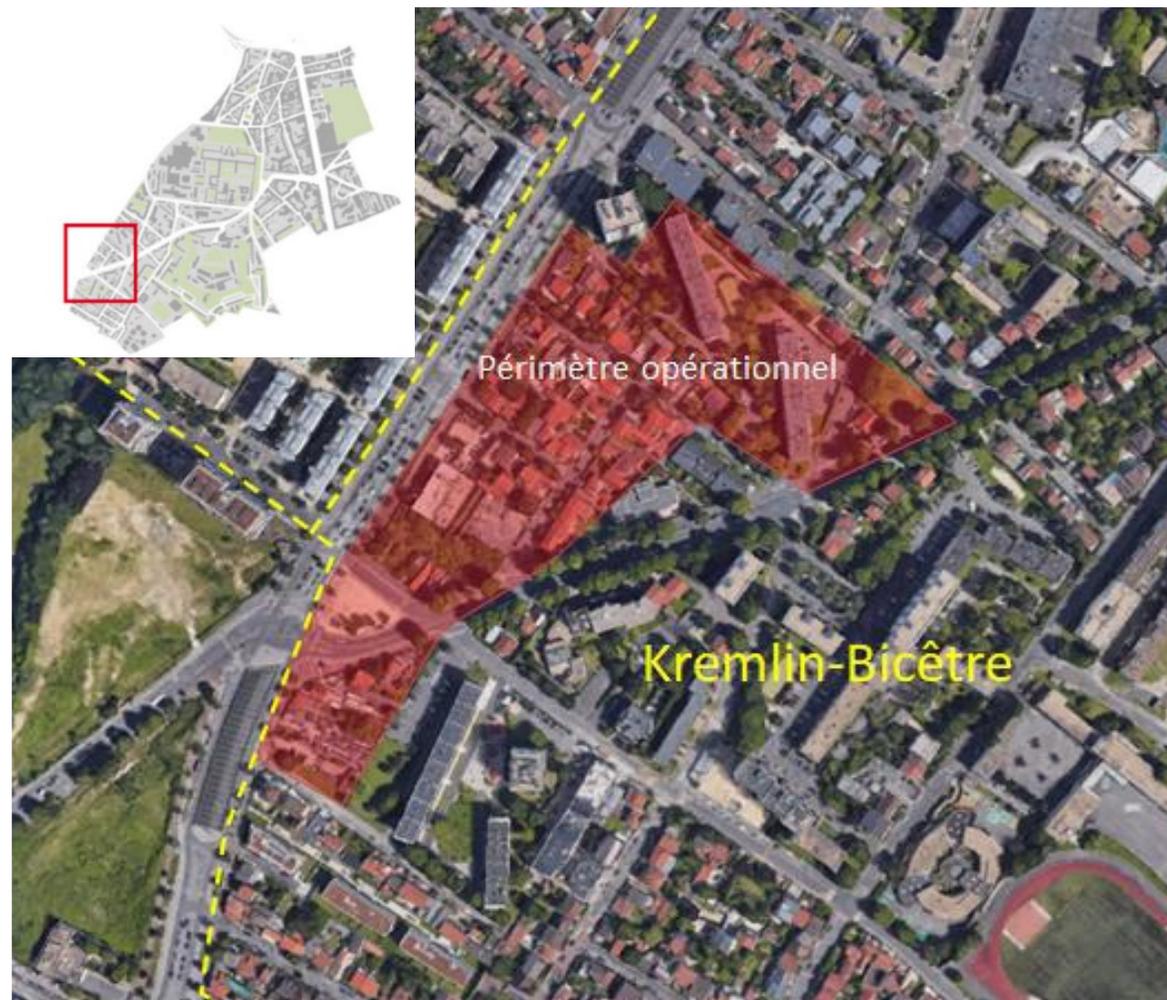
Les ilots – le phasage du projet



Objectifs du projet

- Requalification de 6 îlots résidentiels d'une **surface totale de 3,4 ha**
- Création de **950 logements environ** pour répondre aux enjeux métropolitains et **aux besoins des kremlinois en matière de logement**
- **Création d'une nouvelle polarité urbaine** avec le développement d'une offre de logements résidentiels, de linéaires commerciaux, services de proximité et d'équipements
- **La création d'un quartier durable**, à forte ambition environnementale pour créer un **projet exemplaire en matière de transition écologique et énergétique**
- **Le désenclavement du quartier** offrant des espaces publics de qualité, grâce à des mobilités facilitées en particulier les continuités et déplacements doux notamment vers la gare Kremlin-Bicêtre hôpital

Périmètre de l'opération d'aménagement de l'EVSO



Le PRIR Schuman

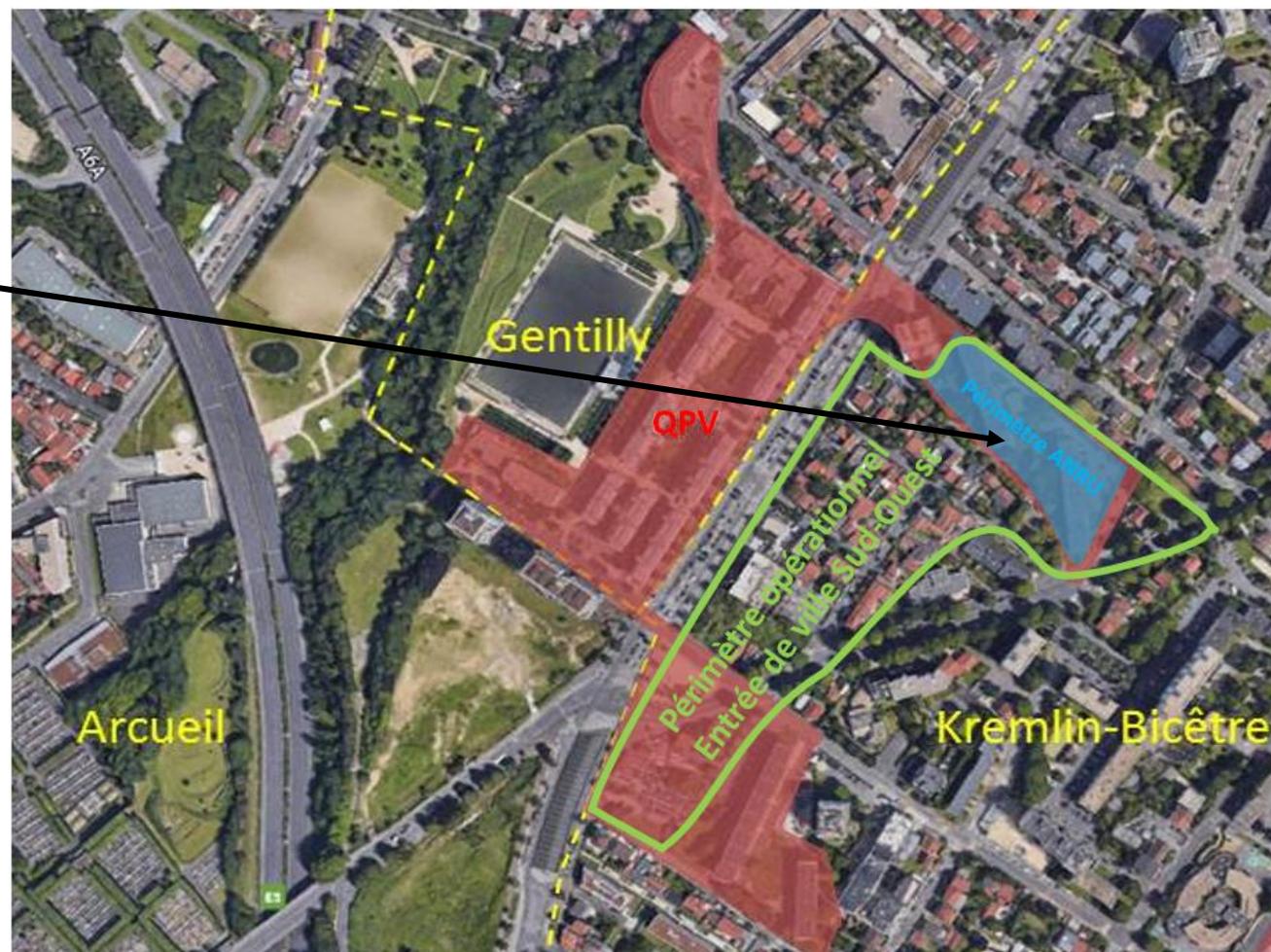
l'inscription du projet EVSO dans les grands enjeux de renouvellement urbain et de cohésion sociale de l'ANRU

- Projet de démolition des deux résidences Schuman (120 logements)



- Réalisation d'une **enquête sociale** en 2022
- Elaboration d'une **charte et d'un protocole de relogement**, d'un travail sur la **mémoire du site**, d'une **charte insertion** et prise en compte de la **gestion urbaine de proximité**
- Volet consultatif : **concertation avec les locataires de Schuman, les amicales de locataires et le conseil citoyen**
- **Conventionnement ANRU** en juin 2023

Superposition des périmètres de l'EVSO et du PRIR Schuman



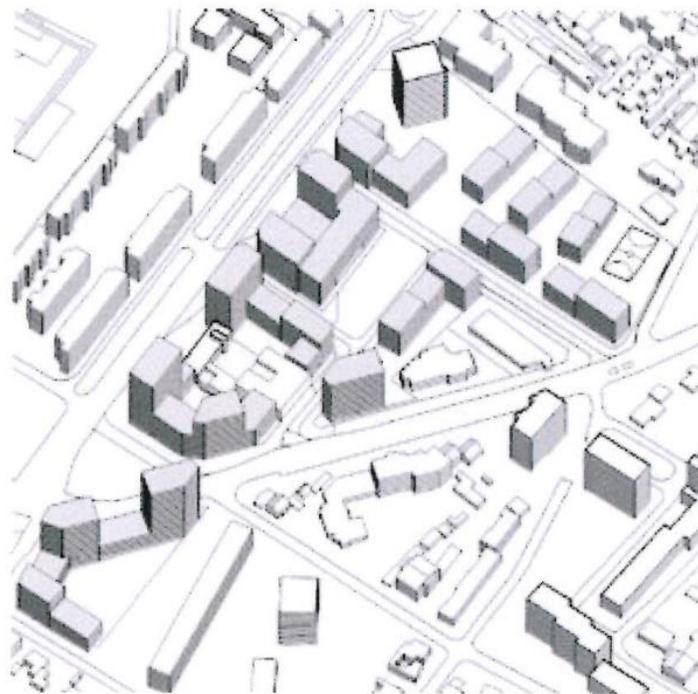
Les piliers de la stratégie de développement durable du projet

Nature en ville, résilience et biodiversité

Garantir l'accès à la nature en ville, participer au développement du ruban vert et de la biodiversité

Habiter l'entrée de ville Sud-Ouest

Développer des logements et un cadre de vie attractif, sain et adapté aux enjeux environnementaux



Santé et confort des espaces extérieurs

Aménager des espaces publics confortables préservés des contraintes bioclimatiques

Performance énergétique et empreinte carbone

Réduire l'impact des bâtiments en construction et en exploitation

Le développement durable du projet urbain

Les espaces verts

- Deux espaces verts majeurs : un square et un parvis
- Des rues largement plantées
- Des cœurs d'îlots végétalisés

La performance énergétique

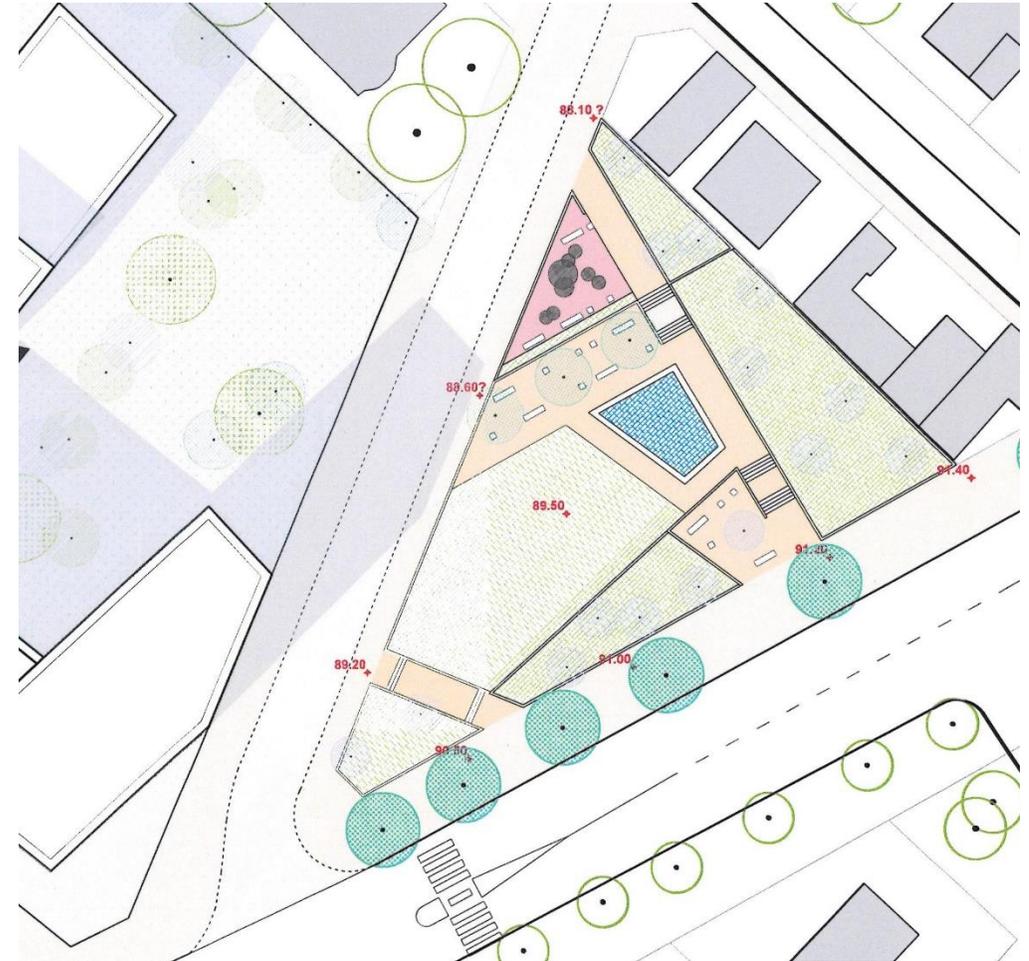
Les matériaux

Les chantiers

Deux espaces verts majeurs : un square et un parvis



Parvis Malleret - Joinville



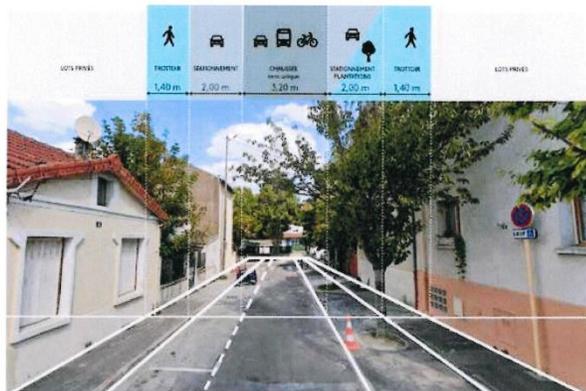
Square Sembat / Gide

Des rues largement plantées

Rue de la Réunion

Le profil de la rue de la Réunion est aujourd'hui à 10 m. L'objectif est d'agrandir ce profil à 13,50 m, en proposant un large trottoir planté à 5 m, une chaussée à 4 m, une bande de stationnement en alternance avec des plantations puis un trottoir de 3 m.

ÉTAT EXISTANT Profil 10 m



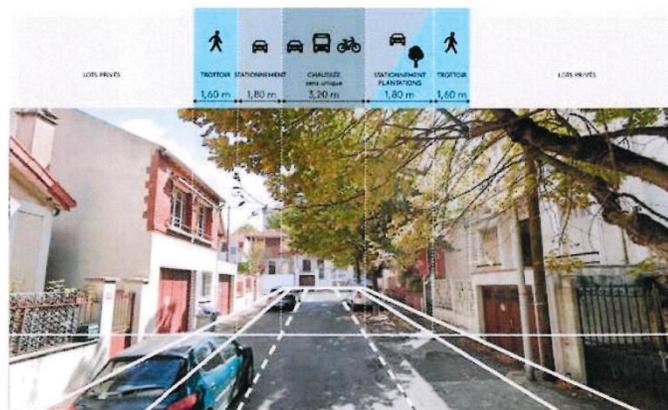
ÉTAT PROJETÉ Profil 13,50 m



Rue de l'Avenir

Le profil de la rue de l'Avenir est aujourd'hui à 10 m. Il est prévu que cette rue devienne uniquement piétonne (sous réserve des résultats de l'étude complémentaire de circulation à venir).

ÉTAT EXISTANT Profil 10 m



ÉTAT PROJETÉ Profil 11 + 4 m



Aussi, le profil de la voie sera légèrement augmenté d'1 m, mais bénéficiera également d'un retrait de 4 m dans le domaine privé.

Rue Schuman

Le profil de la rue Schuman est aujourd'hui à 10 m. L'objectif est d'agrandir ce profil à 15 m, en proposant un large trottoir planté à 5,5 m, une chaussée à 4 m, une bande de stationnement en alternance avec des plantations puis un trottoir de 3,5 m.

ÉTAT EXISTANT Profil 10 m



ÉTAT PROJETÉ Profil 13 m



Des cœurs d'îlots végétalisés

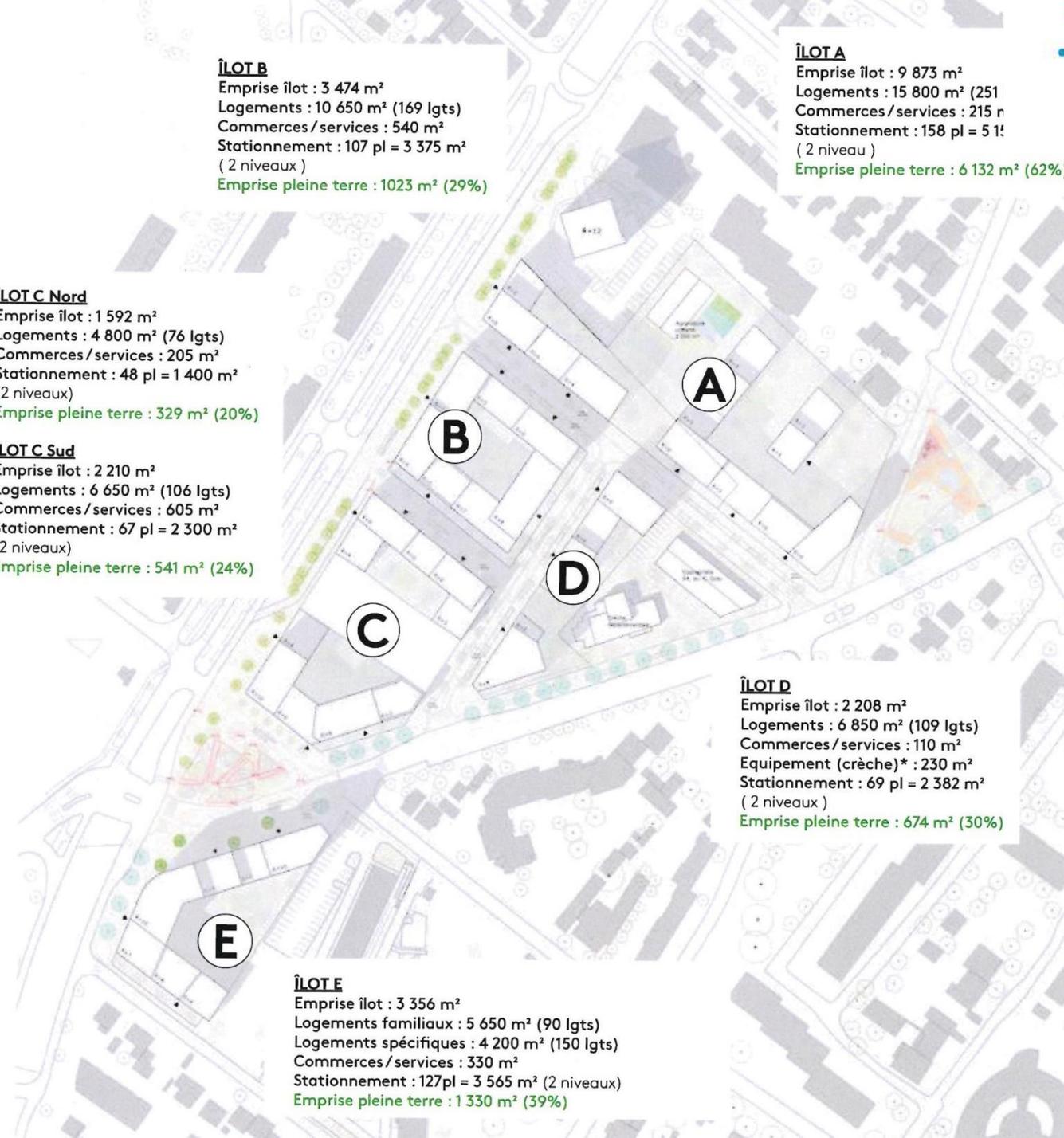
Limiter l'imperméabilisation

Espaces de pleine terre

Palette végétale (*essences locales, arbres de hautes tiges, massifs vivaces et graminées, haies...*)

Des espaces productifs et pédagogique

Habitats pour la faune recensée sur le site



Enjeux du chantier à faible impact environnemental



Le projet « Ilot E »

PLAN MASSE

Opération de **288** logements
12 000 m² de surface de
plancher

programme :

- **Résidence étudiante** de 130
chambres
- **158 logements** allant du
studio au T5
- un **parking sous-terrain**, sur
deux niveaux, accessible depuis
l'avenue Charles Gide



PLAN MASSE

Opération de **288** logements
12 000 m² de surface de plancher

programme :

- **Résidence étudiante** de 130 chambres
- **158 logements** allant du studio au T5
- un **parking sous-terrain**, sur deux niveaux, accessible depuis l'avenue Charles Gide



PARTI ARCHITECTURAL

VOLUMÉTRIE DU BÂTI - TRAITEMENT DES HAUTEURS

Une **nouvelle entrée de ville**

Bâtiment d'angle
conçu comme l'**élément**
"emblème" de l'opération



PARTI ARCHITECTURAL

VOLUMÉTRIE DU BÂTI - TRAITEMENT DES HAUTEURS



Un épannelage respectant
l'environnement bâti

PARTI ARCHITECTURAL

VOLUMÉTRIE DU BÂTI SUR LA VILLA CANDIOTTI

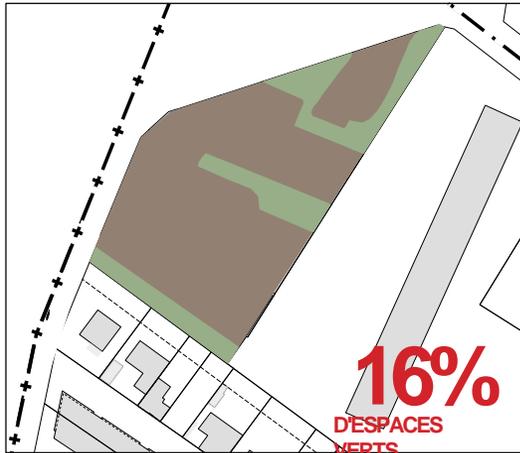


Création des "maisons ateliers" avec jardins sur la Villa Candiotti, pour une meilleure couture urbaine.

PARTI PAYSAGER

LE PAYSAGE AU CENTRE DU PROJET - DEMINÉRALISATION DE LA PARCELLE

-  SURFACES IMPERMÉABLES
-  SURFACES PERMEABLES / POREUSES
-  SURFACES DE TOITURES VÉGÉTALISÉES



AVANT

16 % - SURFACES PERMÉABLES (JARDINS, BANDES VERTES)
84 % - SURFACES IMPERMÉABLES (CONSTRUCTIONS BÂTIES, GARAGES, PARKINGS, ETC)



APRÈS

38 % - SURFACES PERMÉABLES (JARDINS, BANDES VÉGÉTALISÉES, COEUR D'ÎLOT, ESPACES DE PRÉ-HABITATION, ETC)
62 % - SURFACES IMPERMÉABLES (EMPRISE DU BÂTIMENT)



PARTI PAYSAGER



LE PAYSAGE AU CENTRE DU PROJET

La végétation enveloppe le projet pour lui apporter fraîcheur, protection, et une certaine distanciation vis à vis de la rue

Espaces de pré-habitation en pied d'immeuble

Toiture végétalisée

Îlot de fraîcheur

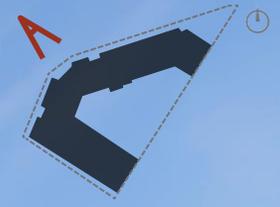
Jardinières sur terrasse

Bande végétale de transition



Légende:

- Arbre existant conservé
- Arbre existant visible
- Arbre type 20-25
- Arbre type 12-14
- Baillieux 250-300
- Cilippe 250-300
- Gazon
- Prairie
- Prairie humide
- Mossif d'occident
- Mossif de sous-bois
- Mossif fleuri
- Hale persistantes
- Hale charnâtre
- Béton désactivé
- Terrasses dalle sur plot béton
- Carreaux en pavés
- Bancs dalle en graver
- Stucier
- Ferrail
- Bordure gravit
- Bordure sous-0,05m
- Portail
- Fountain
- Clôture muré + grille en serrurie H=2,00m
- Clôture en serrurie bois/boisage vertical H=2,00m
- Clôture maille rigide
- Clôture pleins Villa Cavalière
- Clôture corps
- Muret L
- Stationnement 2,5m x 5m
- Limite du parking souterrain
- Limite de propriété

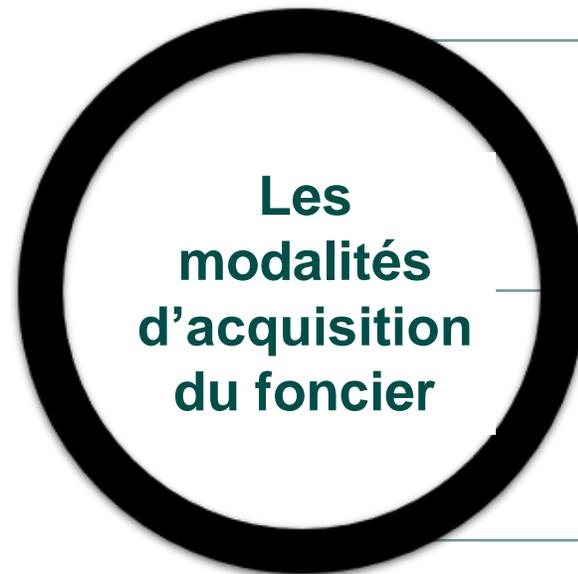




La Déclaration d'Utilité Publique



Quelles sont les différentes modalités d'acquisition du foncier ?



Acquisitions
amicales



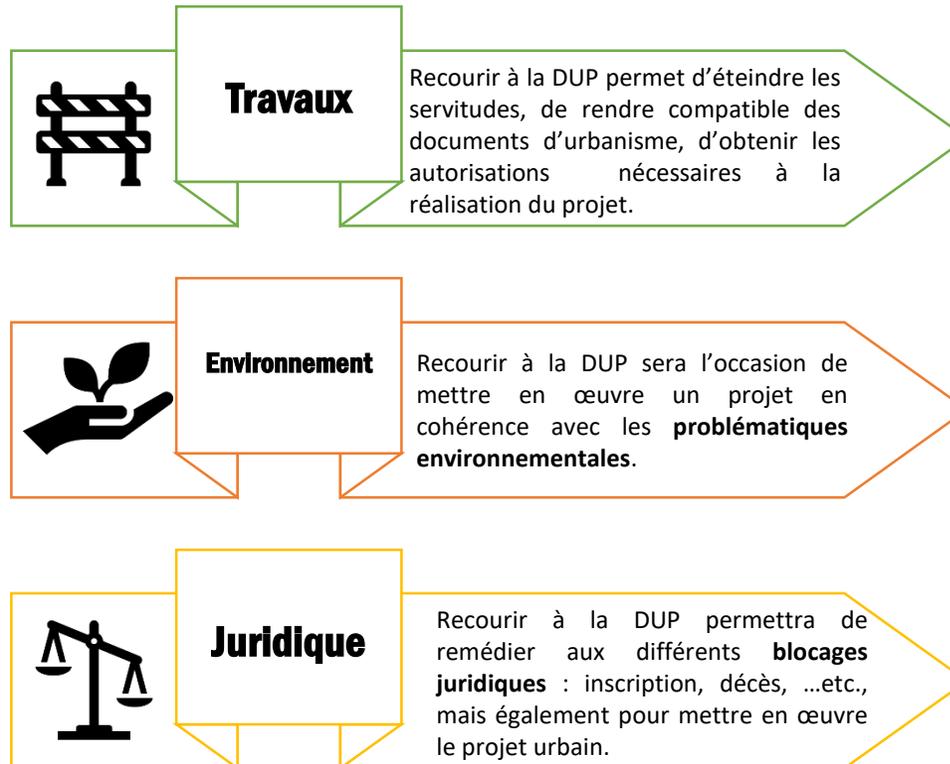
Droit de préemption
urbain (DPU)



L'expropriation
pour cause
d'utilité
publique
(DUP)



Pourquoi recourir à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) ?



Les négociations amiables seront privilégiées et des rencontres seront organisées.

En parallèle, une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) sera menée afin d'éviter les différents blocages juridiques que pourraient rencontrer le projet tout au long de la procédure.



LES GRANDES ÉTAPES D'UNE PROCÉDURE D'EXPROPRIATION

0 — 1 — 2 — 3 — 4

**SAISINE DE LA
PRÉFECTURE : AUDIT
DU DOSSIER ET
INSTRUCTION**

**CONSTITUTION DES
DOSSIERS DE DUP ET
D'ENQUÊTE
PARCELLAIRE**

**ENQUÊTES PUBLIQUES
CONJOINTES**

**ARRÊTÉS DE DUP ET DE
CESSIBILITÉ**

**ORDONNANCE
D'EXPROPRIATION ET
FIXATION DES
INDEMNITÉS**

NEGOCIATIONS AMIABLES



LA COMPOSITION D'UN DOSSIER DE DUP « NORMAL »

Le dossier de DUP « normal », en application des articles L110-1 et [R112-4 du Code de l'expropriation](#), se compose des pièces suivantes :

- ❑ **Délibération** : Le dossier d'enquête sera accompagné de la délibération de l'organe délibérant de l'expropriant mentionnant expressément l'objet de l'opération, approuvant le projet et le dossier de DUP et sollicitant l'ouverture de l'enquête préalable. Pour les communes de + de 3500 habitants et pour les EPCI ayant au moins une commune de + de 3500 habitants, la note explicative de synthèse jointe à la convocation des élus sera annexée à la délibération.
- ❑ **Notice explicative** : C'est la pièce maîtresse du dossier. Elle doit démontrer l'utilité publique du projet et la nécessité de l'expropriation. En préambule, la notice précisera le cadre juridique de la DUP et le bénéficiaire de l'expropriation.
 - **Opportunité de l'opération** (les problématiques rencontrées, le contexte réglementaire, données chiffrées, ...);
 - **Objet de l'opération** (caractéristiques principales, aspects géographiques et juridiques, les raisons du projet retenu, son insertion...);
 - **Justification du caractère d'utilité publique** (démontrer que le recours à l'expropriation est indispensable, les scénarios envisagés,...) ;
 - **Plan de situation** (localiser le projet par rapport à l'ensemble de la commune) ;
 - **État d'occupation des parcelles comprises dans le périmètre de la DUP** (apprécier la nature des atteintes portées à la propriété privée).
- ❑ **Plan général des travaux** : Le plan général des travaux doit permettre d'avoir une idée exacte des travaux envisagés, de visualiser l'emprise du projet et de vérifier que le périmètre de la DUP ne porte que sur la surface strictement nécessaire à la réalisation du projet. Son échelle est généralement comprise entre 1/200^e et 1/1000^e.
- ❑ **Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants** : l'expropriant présentera sous forme littérale les principaux travaux à réaliser dans le périmètre de la DUP et figurant sur le plan général des travaux notamment, outre la localisation des ouvrages les plus importants, certaines informations techniques : matériaux utilisés, longueur et calibrage d'une voirie...
- ❑ **Appréciation sommaire des dépenses** : L'appréciation sommaire des dépenses devra distinguer :
 - **le coût de toutes les acquisitions foncières** (déjà réalisées et à venir), sur la base, pour celles à venir, d'une estimation du Domaine (aucun seuil, consultation dès le 1er euro) dont la date et la référence de l'avis seront précisées ;
 - **le coût des travaux à réaliser** (en cas de réalisation fractionnée, le montant à retenir est celui du programme général des travaux), comprenant le coût des mesures compensatoires (préservation du sol, protection acoustique, signalisation...);
 - **le coût total de l'opération** (coût des acquisitions foncières + coût des travaux).

LA COMPOSITION D'UN DOSSIER DE DUP « CODE DE L'ENVIRONNEMENT »

CONDITIONS



La DUP est demandée en vue de la **réalisation de travaux ou d'ouvrages** et le projet est soumis à **étude d'impact** en application de l'article L122-1 du code de l'environnement.

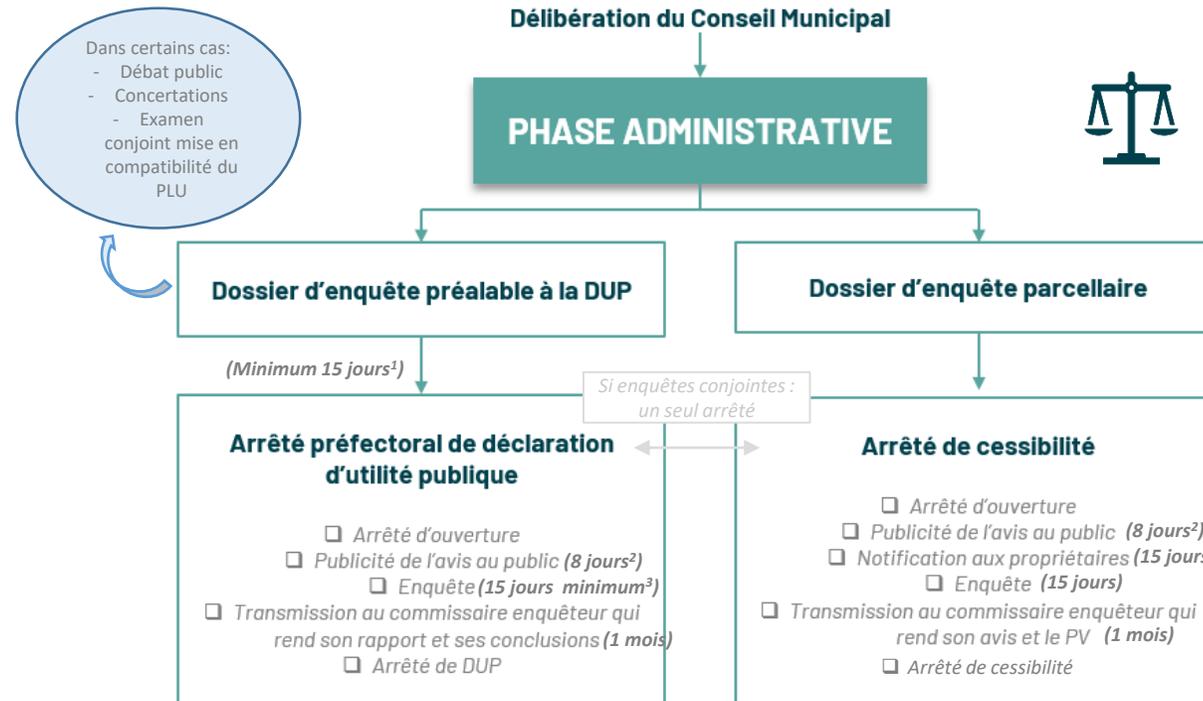
Le projet doit relever d'une ou plusieurs rubriques énumérées dans le tableau annexé à **l'article R122-2 du code de l'environnement** et ne pas être visé par les exceptions fixées à l'article R123-1 du code de l'environnement (voir *supra*).

PIECES DU DOSSIER



Le dossier de DUP sera identique à celui du dossier d'enquête « normal » mais sera composé en plus de l'étude d'impact.
L'enquête publique sera une **enquête publique environnementale**.

LES GRANDES ÉTAPES D'UNE PROCÉDURE D'EXPROPRIATION



¹ Le préfet saisit le Président du TA afin qu'il désigne le commissaire enquêteur : 15 jours

² 15 jours avant le début de l'enquête pour le code de l'environnement (2 publicités : par le préfet dans des journaux et le maire par voie d'affichage)

³ 30 jours minimum pour le code de l'environnement

❖ **PHASE 1: STABILISATION DU PROJET**

Sollicitation du préfet au titre de l'examen cas par cas

Finalisation des études

Périmètre DUP + éléments constitutifs des dossiers

❖ **PHASE 2: ACQUISITIONS**

Négociations amiables

Droit de préemption urbain

❖ **PHASE 3: PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)**

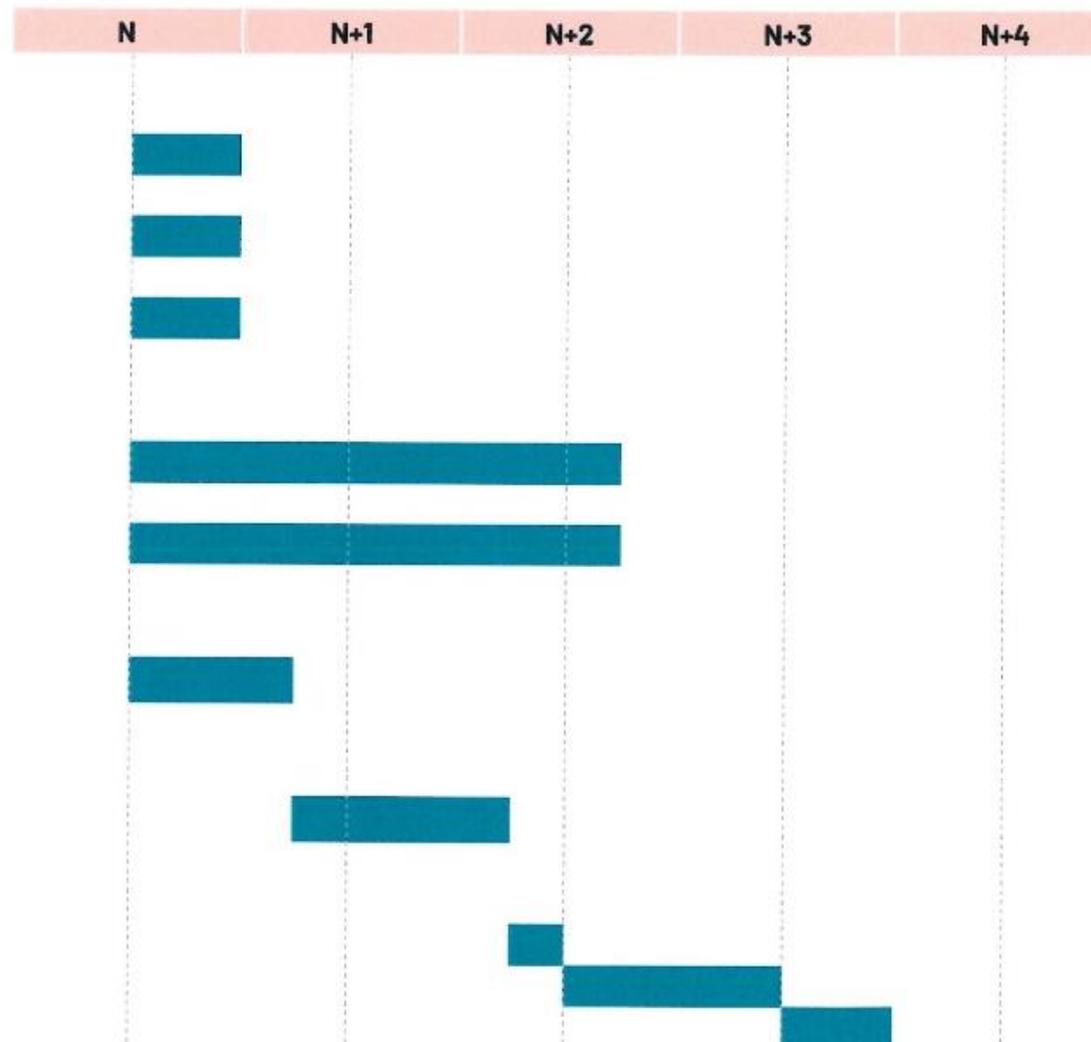
Procédure d'évolution du PLU compatible avec le projet

❖ **PHASE 4: EXPROPRIATION**

Phase administrative de la procédure d'expropriation

Phase judiciaire de la procédure d'expropriation

- *Obtention de l'ordonnance d'expropriation*
- *Fixation des indemnités*
- *Prise de possession*



Objectifs du projet

- Requalification de 6 ilots résidentiels d'une **surface totale de 3,4 ha**
- Création de **950 logements environ** pour répondre aux enjeux métropolitains et **aux besoins des kremlinois en matière de logement**
- **Création d'une nouvelle polarité urbaine** avec le développement d'une offre de logements résidentiels, de linéaires commerciaux, services de proximité et d'équipements
- **La création d'un quartier durable**, à forte ambition environnementale pour créer un **projet exemplaire en matière de transition écologique et énergétique**
- **Le désenclavement du quartier** offrant des espaces publics de qualité, grâce à des mobilités facilitées en particulier les continuités et déplacements doux notamment vers la gare Kremlin-Bicêtre hôpital

Périmètre de l'opération d'aménagement de l'EVSO

