



VILLE DU KREMLIN-BICÊTRE

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°3.0

DOCUMENTS D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

REVISION PRESCRITE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 26 JUIN 2014

REVISION ARRETEE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 25 JUIN 2015

REVISION APPROUVEE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 17 DECEMBRE 2015

Vu pour être annexé à la décision du Conseil Municipal
en date du

Le Maire-Député du Val-de-
Marne



PREAMBULE.....	3
1. L'objet des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le rappel du contexte réglementaire.....	4
2. Les secteurs concernés.....	5
OAP N°1 : LA REQUALIFICATION DE L'ENTREE DE VILLE SUD-OUEST EN NOUVEAU QUARTIER DURABLE	6
OAP N°2 : RESTRUCTURER ET METTRE EN VALEUR LE CŒUR D'ILOT LECH WALESA EN INTEGRANT LES PRINCIPES D'UN ECO-QUARTIER.....	11
OAP N°3 : CREER UN NOUVEAU QUARTIER D'ENTREE DE VILLE QUALITATIF SUR LE SECTEUR STRATEGIQUE DE LA FUTURE GARE KREMLIN-BICETRE HOPITAL	13
OAP N°4 : LA REQUALIFICATION DE L'ILOT ROSSEL/LECLERC ET L'INTEGRATION D'UN NOUVEL EQUIPEMENT	15
OAP N°5 : LE RUBAN VERT, UN AXE PAYSAGER COMMUNAL STRUCTURANT	17

PREAMBULE.....	3
1. L'objet des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le rappel du contexte réglementaire.....	4
2. Les secteurs concernés.....	5
OAP N°1 : LA REQUALIFICATION DE L'ENTREE DE VILLE SUD-OUEST EN NOUVEAU QUARTIER DURABLE	6
OAP N°2 : RESTRUCTURER ET METTRE EN VALEUR LE CŒUR D'ILOT LECH WALESA EN INTEGRANT LES PRINCIPES D'UN ECO-QUARTIER.....	11
OAP N°3 : CREER UN NOUVEAU QUARTIER D'ENTREE DE VILLE QUALITATIF SUR LE SECTEUR STRATEGIQUE DE LA FUTURE GARE KREMLIN-BICETRE HOPITAL	13
OAP N°4 : LA REQUALIFICATION DE L'ILOT ROSSEL/LECLERC ET L'INTEGRATION D'UN NOUVEL EQUIPEMENT	15
OAP N°5 : LE RUBAN VERT, UN AXE PAYSAGER COMMUNAL STRUCTURANT	17





PRÉAMBULE

1. L'objet des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le rappel du contexte réglementaire

Les « *orientations d'aménagement et de programmation* » (OAP) constituent un élément spécifique du dossier de Plan Local d'Urbanisme.

Définies à l'article L 123-1-4 du code de l'urbanisme, elles peuvent, dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, « *définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.*

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. (...) ».

Contrairement au PADD, la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 a rendu les orientations d'aménagement et de programmation opposables aux autorisations de droit des sols.

Conformément à l'article L 123-5 du code de l'urbanisme, « *le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.*

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques. »

Les opérations de construction ou d'aménagement réalisées dans les secteurs couverts par une orientation d'aménagement et de programmation devront donc être compatibles avec les orientations définies par cette dernière.

2. Les secteurs concernés

Deux types d'orientations d'aménagement et de programmation sont élaborés sur la commune : 4 OAP spatialisées et une OAP thématique.

Les 4 secteurs localisés sur la carte ci-contre (entrée de ville sud-ouest, quartier Lech Walesa, îlot Rossel/Leclerc et future gare « *Kremlin-Bicêtre Hôpital* ») sont amenés à connaître des évolutions importantes et font donc chacun l'objet d'une OAP spatialisée afin d'encadrer les conditions de leur mutation.



Une cinquième OAP qui concerne une partie du territoire communal présente le projet du « *Ruban Vert* ».





OAP N°1 : LA REQUALIFICATION DE L'ENTRÉE DE VILLE SUD-OUEST EN NOUVEAU QUARTIER DURABLE

Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

OAP n°1 : La requalification de l'entrée de ville sud-ouest en nouveau quartier durable

■ Une "mise en scène" des formes urbaines pour marquer l'entrée de ville

- localisation préférentielle des constructions
- front bâti le long de l'avenue Gabriel Péri :
- implantation du bâti à l'alignement
- immeubles hauts au droit des angles
- ☀ H comprise entre R+11+C minimum et R+15+C maximum
 - ☀ H comprise entre R+7+C minimum et R+10+C maximum
- immeubles moins élevés en second plan (gradation des hauteurs)
- ouverture de vues vers la vallée de la Bièvre
- H maximum R+3
 - dans les cônes de vue : cote NGF sol naturel de référence pour le calcul de la hauteur plafond
- implantation des rez-de-chaussée en recul
- gabarits de voies élargis (rues de l'Avenir, de la Réunion et Robert Schumann)

■ Une programmation ambitieuse pour plus de mixité sociale et fonctionnelle

- quartier à dominante résidentielle :
- augmentation/diversification de l'offre en logements, avec une part affectée à du logement social
- création d'une offre nouvelle en commerces, bureaux, services, artisanat et équipements
- équipements publics : commissariat ▲, équipement scolaire possible, culturel et de loisirs

■ Une qualité environnementale et paysagère

- le point d'entrée du "Ruban vert" :
- création de coeurs d'îlots verts offrant des espaces de respiration ouverts et généreux
- traitement qualitatif de l'espace public :
- aménagement d'un parvis piéton plein sud
- rationalisation du carrefour
- utilisation de matériaux durables et recours encouragé aux énergies renouvelables, dispositifs particuliers de végétalisation de l'architecture (toitures, façades, balcons, terrasses, etc.)
- conception urbaine favorisant l'ensoleillement des logements et une bonne protection acoustique vis-à-vis de la rue Gabriel Péri



▪ Une haute qualité d'usage

Habiter en rez-de-chaussée

Un grand linéaire de rez-de-chaussée sera occupé par des logements ; il convient donc de promouvoir l'habitabilité des rez-de-chaussée et permettre aux habitants de ne plus subir le contact avec les espaces de vie collective (placette, rue, venelle, etc.) mais au contraire d'y trouver des usages.

Le traitement de la lisière sur rue doit donc être anticipé et le dispositif se doit d'être précis. Chaque logement bénéficiera d'un recul suffisant vis-à-vis de l'espace public. Ce traitement varie selon les secteurs (*cf. schémas ci-après*) :

- **1** : Côté sud de la rue Schumann, les deux côtés de la rue de l'Avenir, côté nord de l'avenue Charles Gide (uniquement le tronçon situé entre la rue de la Réunion et la rue Robert Schumann) et côté est de la rue Marcel Sembat :
 - le recul par rapport à l'alignement sera de 1,60 mètre minimum ;
 - une partie de ce recul sera « absorbé » par un traitement en creux du rez-de-chaussée sous forme de loggia ;
 - aux étages, les balcons viendront de préférence jusqu'à l'alignement ;
- **2** : Côté nord de la rue Schumann, côté ouest de la rue de la Réunion, côté sud de l'avenue Charles Gide et côté est de la rue Gabriel Péri (uniquement le tronçon situé entre l'avenue Charles Gide et la Villa Candiotti) :
 - le recul par rapport à l'alignement sera de 3 mètres minimum ;
 - en cas d'absence de loggia en rez-de-chaussée, un auvent de 1,40 mètres minimum sera installé ;
 - aux étages, les balcons viendront de préférence jusqu'à l'alignement.
- **3** : Côté est de la rue de la Réunion :
 - le recul par rapport à l'alignement sera de 0,70 mètre minimum ;
 - une partie de ce recul sera « absorbé » par un traitement en creux du rez-de-chaussée sous forme de loggia ;
 - aux étages, les balcons pourront déborder sur le domaine public (dans le respect des dispositions des règlements de voirie en vigueur).

La solution de rez-de-chaussée surélevé sera recherchée quand une rampe peut être implantée en cœur d'îlot pour l'accès principal.

Une bande plantée de minimum 0,70 mètre sera imposée systématiquement dans la partie de la bande de recul en contact avec l'espace public.

Tous les logements en rez-de-chaussée sur rue auront de préférence un accès privatif direct par un portillon.

Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

OAP n°1 : La requalification de l'entrée de ville sud-ouest en nouveau quartier durable



Le prolongement des logements à l'extérieur

D'une manière générale, les espaces extérieurs qu'ils soient sous la forme de balcons, terrasses ou loggias auront des dimensions permettant, de préférence, l'implantation d'une table et de deux chaises. Ils chercheront en priorité les orientations Sud et Ouest.

Habiter les combles et les toits

Dans le traitement des attiques, les typologies de duplex devront permettre des hauteurs confortables, en exploitant le volume des combles. Les toitures pourront être conçues comme un espace extérieur appropriable, à la manière des « *altanas* » italiennes : terrasse accrochée à une toiture à pente, jardin suspendu, etc.





OAP N°2 : RESTRUCTURER ET METTRE EN VALEUR LE CŒUR D'ÎLOT LECH WALES A EN INTÉGRANT LES PRINCIPES D'UN ECO-QUARTIER

■ Des formes urbaines bien intégrées à l'existant

- localisation préférentielle des constructions
- emprise limitée du bâti
- hauteurs maximales comprises entre R+1 et R+3
- prospects resserrés entre les nouvelles constructions (entre 8 et 13 m)
- recul vis-à-vis des immeubles existants

■ Une plus grande mixité des usages

- quartier à dominante résidentielle : construction d'habitat intermédiaire, entre maisons individuelles et petits collectifs
- création de locaux d'activités et possible implantation d'un équipement public

■ Un cadre paysager de qualité

- compacité des formes urbaines pour maintenir d'avantage d'espaces libres
- extension du square existant
- aménagement de venelles paysagères
- création de jardins privatifs
- traitement de la cinquième façade (perception depuis les immeubles environnants)

■ La priorité donnée aux circulations douces

- (piétons, vélos...)
- desserte et ouverture de l'îlot par des venelles piétonnes
- limiter la circulation automobile dans le quartier
- gestion centralisée du stationnement enterré





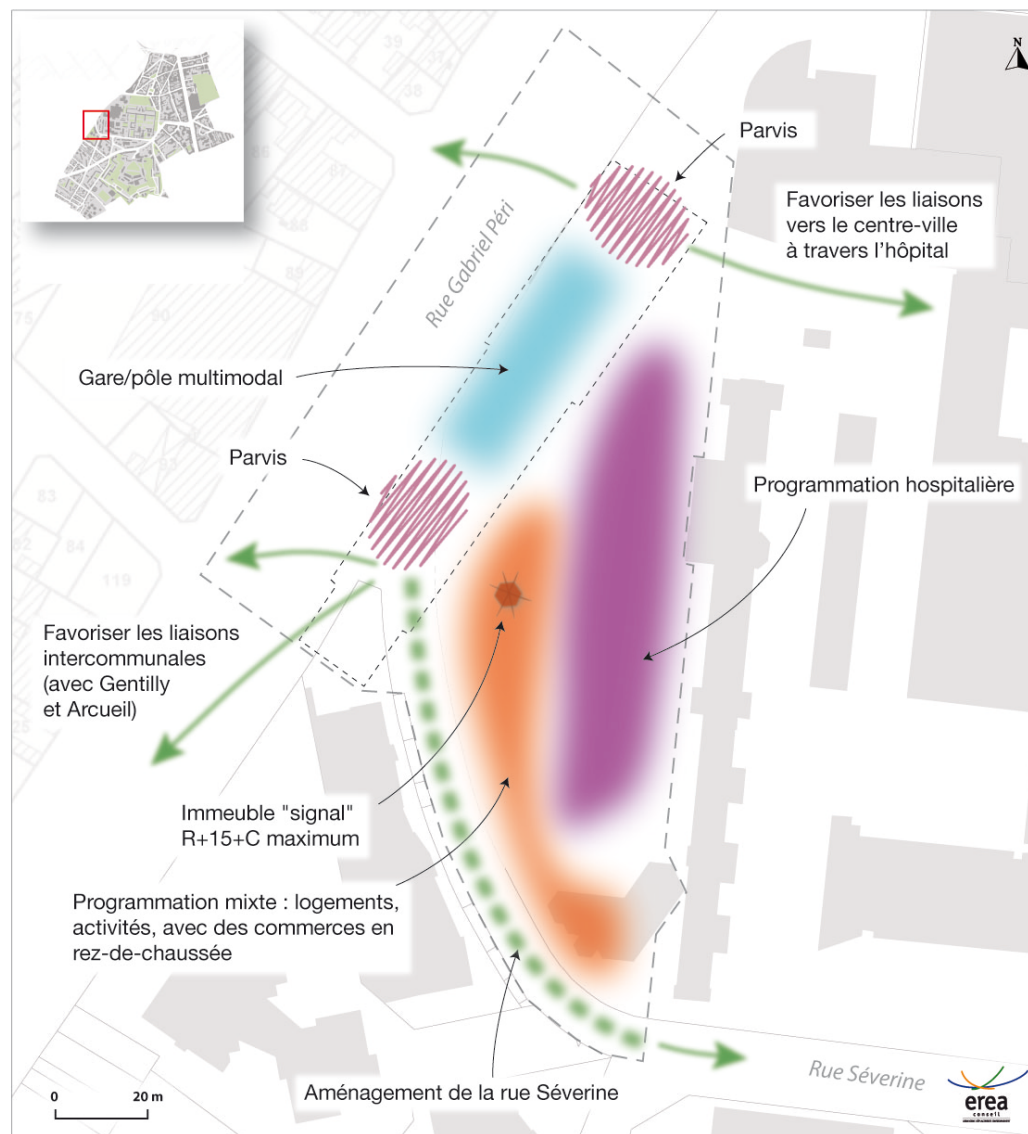
OAP N°3 : CRÉER UN NOUVEAU QUARTIER D'ENTRÉE DE VILLE QUALITATIF SUR LE SECTEUR STRATÉGIQUE DE LA FUTURE GARE KREMLIN-BICÊTRE HÔPITAL

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

OAP n°3 : Créer un nouveau quartier d'entrée de ville qualitatif sur le secteur stratégique de la future gare Kremlin-Bicêtre Hôpital

Dans le cadre de la réalisation du réseau de transport Grand Paris Express, la ligne 14 va être prolongée jusqu'à l'aéroport d'Orly et desservira la station Kremlin-Bicêtre Hôpital. L'aménagement du pôle gare est l'occasion de définir un projet urbain ambieux et qualitatif, dans la dynamique métropolitaine du Grand Paris.

-  Emprise souterraine de la gare
-  Périmètre de l'OAP





OAP N°4 : LA REQUALIFICATION DE L'ÎLOT ROSSEL/LECLERC ET L'INTÉGRATION D'UN NOUVEL ÉQUIPEMENT

■ Une "mise en scène" de l'angle Rossel/Leclerc et un continuum bâti et épannelé sur la rue du Général Leclerc

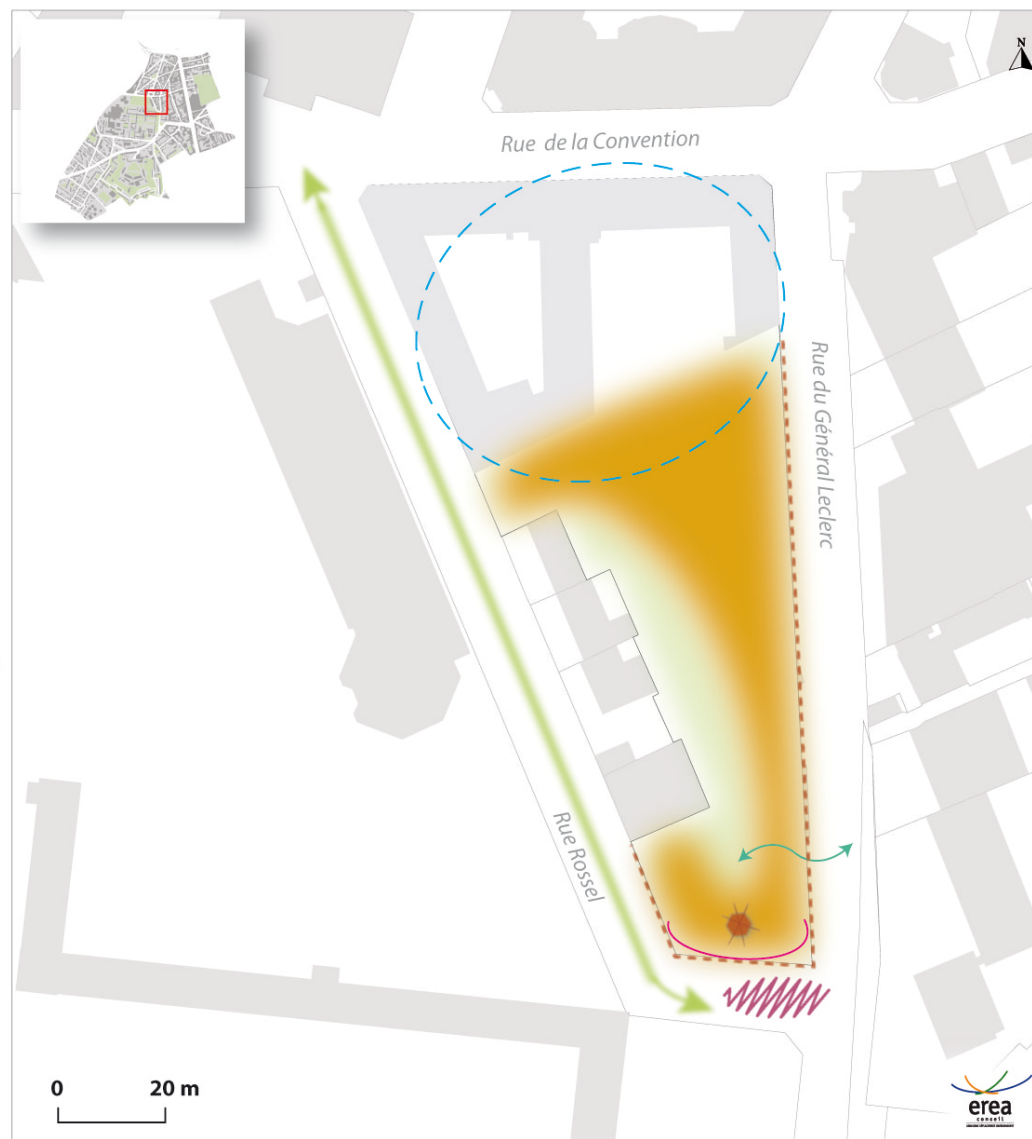
- localisation préférentielle des constructions
- continuité bâtie le long de la rue Leclerc et redéfinition d'un nouvel alignement au regard des limites parcellaires actuelles / implantation des constructions à l'alignement
- hauteurs graduées par rapport aux constructions basses existantes, bâtiment 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

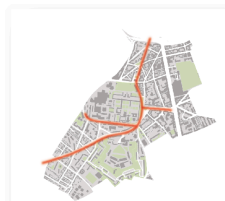




OAP N°5 : LE RUBAN VERT, UN AXE PAYSAGER COMMUNAL STRUCTURANT

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

OAP n°5 : Le Ruban Vert, un axe paysager communal structurant



■ 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

