

4.2 Objectifs du projet

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 afin d'accueillir l'école élémentaire Pierre Brossolette.

- Remédier à la dégradation du bâti rue du Général Leclerc, constitué en partie d'habitat insalubre irrémédiable (n°68 à 72 de la rue).
- Créer une nouvelle offre de logements dans le respect du principe de mixité sociale et cohérente avec le parc de logements de la ville (avec 30 - 40% de LLS, une offre de bail réel solidaire ou en accession libre et une offre en accession privée).
- Conforter le tissu commercial de proximité, dans un secteur géographiquement central mais à l'écart des principaux pôles commerçants de la commune. Ces commerces seront localisés à l'angle Rue Rossel et Rue du Général Leclerc.
- Embellir la ville, valoriser l'histoire et le patrimoine du quartier et réaliser un projet de grande qualité architecturale et environnementale (en lien, entre autre, avec le bâtiment inscrit "Hôpital Bicêtre" à proximité.)
- 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 PLU.
- Intégrer une démarche environnementale poussée en utilisant la trame verte comme une composante essentielle du projet urbain (gestion des EP sur site, utilisation d'eco-matériaux, valorisation de la biodiversité locale, etc.).

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

Le projet est caractérisé par la démolition quasi intégrale du tissu urbain existant avant une reconstruction de logements collectifs au sud. L'école maternelle Jean Zay située sur cet îlot fera l'objet d'une restructuration et d'une extension. Une étude est actuellement en cours concernant le maintien des cours dans cette école en phase travaux.

La gestion et la valorisation des déchets sont un enjeu prioritaire au regard des démolitions qui vont intervenir sur le secteur. Les opérations de démolition, de déconstruction et de construction engendreront des perturbations temporaires localement et contraindront l'accessibilité à certains équipements et logements, durant la phase travaux. Une étude circulation sera menée afin de définir un plan de circulation pendant toute la durée de chantier.

La gestion des terres excavées est envisagée dans une logique d'économie circulaire, en favorisant le réemploi des terres non polluées sur site ou au sein d'autres opérations à proximité.

L'étude G1 précise qu'un dispositif de pompage/drainage devra être mis en place voir possiblement un rabattement localisé de la nappe en phase travaux (des études hydrogéologique permettront de définir la nécessité ou non de rabattre localement la nappe).

Concernant le groupe scolaire, le démarrage prévisionnel des travaux est prévu pour mars 2025 avec une livraison en 2026.

Pendant la phase travaux l'école maternelle sera fermée car nécessitant des interventions conséquentes (désamiantage, reprise structure, démolition/reconstruction, etc.)

Pour les lots immobiliers et les travaux de voirie, le début des travaux doivent commencer en 2025 pour une livraison début 2027.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Le projet sera divisé en deux parties ;

- Au Nord, l'école maternelle Jean Zay va être maintenue et la réalisation d'une extension pour accueillir une école élémentaire (école Brossolette) va être réalisée dans la continuité du bâtiment existant.

- Au Sud, une offre de logements mixte et diversifiée va être créée afin de répondre aux besoins des Kremlinois

La programmation des logements devra ainsi répondre aux caractéristiques suivantes en offrant une centaine de logements :

- 30% à 40% de logements locatifs sociaux ;
- Une offre en bail réel solidaire (BRS) ou en accession sociale ;
- Une offre en accession privée.

Une venelle piétonne traversera l'îlot entre le groupe scolaire et le programme de logement, permettant de rejoindre les rues Rossel et Général Leclerc. Un cœur d'îlot végétalisé est également à prévoir. Une étude de circulation permettra également de voir la possibilité de passer la Rue Rossel en voie piétonne ce qui permettrait d'apaiser les mobilités autour de l'îlot.

Concernant la forme urbaine, le groupe scolaire ne devrait pas excéder le R+2 (côté Rue Rossel). Les logements neufs auront quant à eux des hauteurs qui vont varier entre le R+3 (Rue Rossel) au R+6 / R+8 (Rue Général Leclerc et partie Sud de l'îlot).

En ce qui concerne le commerce, le projet prévoit un commerce à l'angle avec un espace extérieur qui doit 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. Il pourrait être envisagé d'ajouter des commerces supplémentaires sur l'îlot. Ceux-ci pourraient être situés en priorité sur la rue Leclerc, compte tenu de la présence de quelques cellules commerciales sur cette rue. L'opportunité et la viabilité de commerce supplémentaire sur ce secteur pourraient être étudiées.

4.4 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

La décision de l'autorité environnementale devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Le projet sera soumis à plusieurs permis de construire.

Un arrêté préfectoral n°2021/ 03515 a été obtenu le 1er octobre 2021 et déclare d'utilité publique au titre de la résorption de l'habitat insalubre pour l'immeuble situé au 72 rue du Général Leclerc.

L'ilot Rossel-Leclerc a également fait l'objet d'une procédure de DUP réserve foncière actuellement en cours d'instruction.

Une délibération du CT en date du 28/06 et du Conseil Municipal du 15/07 a défini les objectifs du projet et les modalités de concertation en vue de la création d'une ZAC sur l'ilot.

4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Surface du projet final	6 650m ²
Surface de plancher développé	entre 11 000 et 12 700m ²
Nombre de logements développés dont :	entre 100 et 120
- 30% à 40% de logements locatifs sociaux	
- Une offre en bail réel solidaire (BRS) ou en accession sociale	
- Une offre en accession privée	
Hauteur des bâtiments	entre R+2 et R+8

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

Ce projet portera l'ilot au croisement des rues Général Leclerc, Rossel et de la Convention de la manière suivante :

- Rue Général Leclerc : côté pair du 60 au 74 ;
- Rue Rossel : côté pair du 4 au 12 ;
- Rue de la Convention : Ecole maternelle Jean Zay.

Coordonnées géographiques¹

Long. 02 ° 35 ' 76 " 69 Lat. 48 ° 81 ' 15 " 87

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), b) 9° a), b), c), d), 10°, 11° a) b), 12°, 13°, 22°, 32°, 34°, 38° ; 43° a), b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement :

Point de départ :

Long. ___ ° ___ ' ___ " ___ Lat. ___ ° ___ ' ___ " ___

Point d'arrivée :

Long. ___ ° ___ ' ___ " ___ Lat. ___ ° ___ ' ___ " ___

Communes traversées :

Joignez à votre demande les annexes n° 2 à 6

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ? Oui Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ? Oui Non

Le Nord du site est actuellement occupé par l'école maternelle Jean Zay (id : 0941854E) construite en 1877 et donnant sur la Rue de la Convention. Cette école va faire l'objet d'une restructuration et d'une extension dans le cadre du projet.

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ?

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive CARMEN, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère en charge de l'environnement vous propose, dans la rubrique concernant la demande de cas par cas, la liste des sites internet où trouver les données environnementales par région utiles pour remplir le formulaire.

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'est pas localisé dans un secteur ZNIEFF. Les ZNIEFF les plus proches sont : ZNIEFF 2 Parc des Lilas (id : 110030001) à 3.8km au Sud-Est ZNIEFF 1 Prairies et friches au Parc des Lilas (id : 110030006) à 3.8km au Sud-Est ZNIEFF 2 Bois de Vincennes (id : 110001701) à 4km au Nord-Est. (Voir annexes)
En zone de montagne	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La zone couverte par un arrêté de protection de biotope la plus proche est le "Bois Saint-Martin" (id : FR3800681) dans la commune de Noisy-le-Grand et se trouve à environ 17 km à l'Est du secteur.
Sur le territoire d'une commune littorale	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le Parc Naturel Régional le plus proche est celui de la Haute-Vallée de Chevreuse (id : FR8000017) à plus de 20 km au Sud-Est du secteur de projet.
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La commune est concernée par le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) des infrastructures routières de l'État et des infrastructures ferroviaires de la RATP (approuvé en 2013). L'îlot Rossel-Lederc n'est pas localisé à côté d'une infrastructure classée mais est situé dans un secteur affecté par le bruit (voir Annexes).
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site est concerné par le périmètre délimité des abords (PDA) de "l'Ancien hospice de Bicêtre" (ref : 1907183474), immeuble partiellement classé, inscrit (voir Annexe).
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Des enveloppes de zone humide potentielles sont recensées à proximité de la zone d'étude par la DRIEAT d'Ile-de-France mais aucune n'est directement présente sur la zone d'étude. La zone humide la plus proche est catégorisée "Classe B: Zone humide probable dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser" et se situe à environ 600m au Sud du secteur.

Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La commune de Kremlin-Bicêtre est concernée par un PPRN Risque inondation par ruissellement et coulée de boue prescrit depuis le 09/07/2001. La commune est concernée par un PPR Mouvement de terrain par affaissements et effondrements (cavités souterraines hors mines) prescrit depuis le 01/08/2001. La commune est concernée par un PPRMT Argiles par tassements différentiels prescrit le 09/07/2001 puis approuvé le 21/11/2018.
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet ne s'inscrit pas sur un site ou sur des sols pollués. Néanmoins différents sites BASIAS sont présents à proximité, le plus proche est localisé à environ 100m au Nord-Ouest du site ; il s'agit de l'ancien site "Le filage de précision" ayant fini son activité en 1988 (voir Annexe).
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La commune du Kremlin-Bicêtre est concernée par une ZRE d'après la DRIEAT d'Ile-de-France. Il s'agit de la ZRE Albien-Néocomien (voir Annexe). Ces ZRE, définies par le code de l'environnement, sont des zones présentant une insuffisance, autre qu'exceptionnelle, des ressources par rapport aux besoins.
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La commune n'est pas concernée par un périmètre de protection rapproché d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle. Le périmètre de captage d'eau le plus proche est à plus de 13 km au Sud-Est sur la commune de Limeil-Brévannes (voir Annexes).
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le secteur de projet est localisé à proximité de sites inscrits sans en intercepter le périmètre : "Ensembles urbains à Paris" à environ 1.2 km au Nord-Ouest.
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site Natura 2000 le plus proche est "les Sites de Seine-Saint-Denis" (id : FR1112013) localisé à plus de 7 km au Nord-Est du secteur de projet.
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le secteur n'intercepte pas le périmètre d'un site classé. Le site classé le plus proche est le "Parc Montsouris" (id : AC2-130012206-7488) localisé à plus de 1,5 km au Nord-Ouest (voir Annexe).

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles

6.1 Le projet envisagé est-il susceptible d'avoir les incidences notables suivantes ?

Veillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? <i>Appréciez sommairement l'impact potentiel</i>
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Aucun prélèvement direct n'est prévu sur le site. Le projet engendre une augmentation des prélèvements en eau liée à l'arrivée de nouveaux habitants. Le site sera raccordé en phase exploitation aux réseaux de distribution d'eau et d'assainissement d'EU de la commune. La commune est alimentée en eau potable par l'usine de Choisy-le-Roi qui possède une capacité suffisante vis-à-vis des dynamiques de projet en cours.
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	D'après une étude géotechnique G1 les sondages et les essais réalisés ont mis en évidence un terrain qui recoupe un niveau de nappe moyen, mesuré e août 2021 vers 69 NGF. Cette nappe est normalement suffisamment profonde pour ne pas impacter le projet. Cela devra être confirmé par une étude géotechnique G2 qui doit être prévu dans le cadre du projet. D'après l'étude G1 il conviendrait également de prévoir pour la suite du projet la réalisation de mesures piézométriques supplémentaires et/ou une étude hydrogéologique afin d'adapter la phase chantier au mieux.
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les démolitions prévues dans le cadre du projet vont générer une grande quantité de déchets. Un diagnostic ressource préliminaire à la déconstruction sera réalisé afin de faciliter le tri à la source sur chantier et d'identifier les filières de valorisation adaptées. Sur le chantier, un minimum de 70% des déchets devront être valorisés. Le tri des déchets sera mis en place sur le chantier à cet effet. Concernant les terres excavées, sa gestion sera faite, dans la mesure du possible, dans une logique de réemploi des terres non polluées en remblai.
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Aucune ressource supplémentaire ne sera nécessaire du fait des travaux envisagés (sauf matériaux de construction).
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site, même si limitrophe du parc Philippe Pinel, présente peu d'intérêt en ce qui concerne la biodiversité (faune, flore, habitats, continuités écologiques). En effet, le site est quasiment imperméabilisé sur son emprise par du bâti. Les parcelles qui accueillent des pavillons ont peu d'espaces de pleine terre. Certains linéaires d'arbres ou d'arbres ponctuels devront néanmoins être coupés en phase travaux. Afin de compenser cela, le projet souhaite créer un coeur d'îlot paysager ainsi que revégétaliser les rues Rossel et du Général Leclerc (projet "Ruban Vert"), comme mentionné dans l'OAP4.
	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site Natura 2000 le plus proche est "les Sites de Seine-Saint-Denis" qui se trouve à plus de 7 km au Nord-Est du projet. Il n'y aura aucune incidence directe sur cet espace. Les incidences indirectes seront également moindres car la zone de projet est déjà imperméabilisée, cela n'engendrera pas de nuisances ou de rejets dangereux pour la faune, la flore, et les milieux naturels.

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet se situe en dehors des périmètres de protection ZNIEFF: Parc des Lilas (environ 3.8km) et Bois de Vincennes (environ 4km). Il n'y aura pas d'incidences directes sur ces zones. Concernant les conséquences indirectes potentielles, elles seront elles aussi limitées car le projet prévoit principalement du logement.
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet étant du renouvellement urbain il ne consomme pas d'espaces naturels, agricoles, forestiers ou maritimes. Il est actuellement composé d'espaces bâtis (logements individuels, logements collectifs et école).
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site ne comporte aucune ICPE (SEVESO et non-SEVESO) sur son emprise. Le projet est néanmoins limitrophe de l'AP-HP de Bicêtre (voir Annexe) classé non SEVESO mais soumis au régime d'autorisation.
	Est-il concerné par des risques naturels	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site est concerné par un PPRMT Argiles par tassements différentiels prescrit le 09/07/2001 puis approuvé le 21/11/2018. Une exposition "moyenne" aux risques retrait-gonflement des argiles est recensée sur le site. (voir Annexes). L'étude géotechnique G1 a révélé par ses sondages qu'aucune carrière n'était présente sous le site de projet.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Le projet a vocation à créer des habitations ainsi qu'à agrandir l'école. La programmation envisagée n'engendre donc pas de risques sanitaires. De plus, le site n'est pas exposé à des risques sanitaires. Cela implique que le projet engendre aucune augmentation de l'exposition de la population à des risques sanitaires.
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La construction de 100 logements ainsi que l'agrandissement de l'école peut engendrer une augmentation des flux routiers, principalement pendant les heures de pointe, sur les axes limitrophes. Néanmoins, du fait de la proximité avec un arrêt du métro 7 (- de 500m), le PLU n'impose pas la construction d'un minimum de places de parking afin de favoriser les mobilités douces et de limiter les déplacements motorisés. Par ailleurs, une étude de circulation sera menée à une échelle plus large afin de piétonniser la rue Rossel.
	Est-il source de bruit Est-il concerné par des nuisances sonores	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	De nouvelles nuisances dues aux déplacements motorisés des nouveaux résidents sont à prévoir. L'augmentation des nuisances sera néanmoins limitée car le site garde un fonctionnement quasiment identique composé en majorité d'habitats collectifs et d'équipement scolaire. Des bruits en phase chantier (principalement en phase de démolition) sont également à prévoir mais une charte chantier sera appliquée et encadrera les nuisances.

	<p>Engendre-t-il des odeurs</p> <p>Est-il concerné par des nuisances olfactives</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/></p>	<p><input type="checkbox"/></p> <p><input checked="" type="checkbox"/></p>	<p>Les travaux de démolition et de construction sont sources de poussière. Afin de limiter l'envol de poussières pendant la phase chantier, un arrosage régulier du chantier pourra être effectué dans le but de limiter le soulèvement et la diffusion de poussière. Une charte chantier faibles nuisances sera mise en place.</p>
	<p>Engendre-t-il des vibrations</p> <p>Est-il concerné par des vibrations</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/></p>	<p><input type="checkbox"/></p> <p><input checked="" type="checkbox"/></p>	<p>Des vibrations pourront être émises en phase chantier, principalement pour les travaux de démolition et de fondation. Une charte chantier faibles nuisances sera mise en place.</p>
	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/></p> <p><input checked="" type="checkbox"/></p>	<p><input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/></p>	<p>Des émissions lumineuses liées à la présence de nouvelles populations et d'éclairages publics sont à prévoir sur le site. Toutefois, le cahier de prescriptions architecturales et paysagères du projet visera à limiter les pollutions lumineuses et donc le renforcement d'une trame noire favorable à la biodiversité nocturne. Les cages d'îlots devront ainsi envisager de maintenir des espaces peu/non éclairés et d'avoir recours aux dispositifs dont la couleur et la puissance sont les moins perturbantes pour la biodiversité.</p>
	<p>Engendre-t-il des rejets dans l'air</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/></p>	<p><input type="checkbox"/></p>	<p>Des émissions directes sont produites en phase travaux du fait de l'utilisation des engins de chantiers.</p> <p>Les logements n'engendrent pas d'émission directe de polluants dans l'air. Néanmoins des émissions indirectes mineures peuvent survenir par l'usage des véhicules motorisés des futurs résidents.</p>
	<p>Engendre-t-il des rejets liquides</p> <p>Si oui, dans quel milieu</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/></p>	<p><input type="checkbox"/></p>	<p>D'après l'étude G1, aucun rabattement de nappes n'est envisagé à ce stade avec un seul niveau de sous sol. Par conséquent aucun rejet liquide ne sera effectué.</p> <p>En phase exploitation, des rejets d'eaux usées, provenant des bâtiments seront évacués et traités par l'EPT GOSB. En ce qui concerne les eaux pluviales, la gestion se fera sur l'emprise du projet.</p>
	<p>Engendre-t-il des effluents ?</p>	<p><input type="checkbox"/></p>	<p><input checked="" type="checkbox"/></p>	<p>Le projet ne comporte pas de plan d'épandage d'effluents.</p>
	<p>Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/></p>	<p><input type="checkbox"/></p>	<p>En phase chantier des déchets seront produits et devront être évacués en filière agréée. Une attention particulière sera portée à leurs stockages. De plus, les déchets liés la démolition des bâtiments en place devront être évacués et stockés en filière agréée. En phase d'exploitation, la création d'environ 100 logements engendrera une augmentation de la production de déchets (ménagers). Les déchets verts ne seront plus à traiter par l' EPT Grand Orly Seine Bièvre, du fait de l' installation de gestion des biodéchets sur le site.</p>

Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet est localisé dans un périmètre de protection au titre des abords de monuments historiques. Les hauteurs envisagées (R+2 à R+8) pourraient créer une co-visibilité avec le monument historique. Néanmoins, seul un bâtiment localisé à l'extrémité sud du site est toléré en R+8. De plus, l'épannelage envisagé permet d'améliorer l'insertion paysagère du projet. Enfin, d'après L'OAP 4, des percées visuelles permettront de limiter un front bâti trop important. L'ABF émettra un avis sur le permis de construire.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site est actuellement principalement résidentiel et dédié à un équipement scolaire. La requalification prévoit de maintenir ces dominantes d'équipement public et d'habitat intégrant en plus des rez-de-chaussée actifs. Seul une faible partie de l'emprise du projet devrait changer d'usage en passant de "habitat individuel" à "équipement public". Cela ayant pour objectif d'agrandir l'école.

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets existants ou approuvés ?

Oui Non Si oui, décrivez lesquelles :

- Le projet du Ruban Vert : Devant le besoin d'espaces verts et d'aménagement des espaces existants, le Projet du Ruban Vert porté par la ville du Kremlin-Bicêtre vise à la fois à une mise en réseaux des espaces de nature dans le but de développer la trame verte sur le territoire communal tout en créant des continuités paysagères intégrant les espaces publics. Cette nouvelle place donnée aux espaces verts offrira aux habitants de nouveaux lieux de respiration au sein d'une ambiance urbaine plus qualitative. L'îlot Rossel Leclerc est situé sur l'axe du Ruban Vert renforçant ainsi son rôle stratégique au sein de la commune.
- Le projet Pôle Gare : L'arrivée de la nouvelle gare de Métro en 2024 dans le secteur de l'Hôpital dans le cadre du projet Grand Paris engage la création d'une nouvelle centralité qui viendra renforcer la connexion du Kremlin-Bicêtre au centre de Paris en un quart d'heure. Le pôle gare sera tourné vers une offre et des usages diversifiés (logements, commerces, services) et proposera des espaces ouverts à tous. Le projet immobilier connexe à la gare devrait démarrer en 2024/2025 et finir en 2027/2028.
- Le projet de l'entrée de ville Sud-Ouest : localisé à plus de 1km au Sud-Ouest du secteur, ce projet de renouvellement urbain prévoit environ 55 000m² de SDP pour des logements ainsi qu'une extension du commissariat et l'arrivée de commerces. Le projet prévoit une mise en relation vertueuse avec les différents projets alentour comme par exemple via une gestion des terres excavées qui devra dans la mesure du possible se faire selon une logique d'économie circulaire, permettant le réemploi des terres non polluées en remblais à l'échelle du site ou au sein d'autres opérations.
- Couverture du périphérique à Porte d'Italie (à 500m au Nord) : La Ville de Paris a lancé les « Ateliers du périphérique » afin de réfléchir à la couverture du périphérique par l'installation un espace vert pour limiter les nuisances automobiles.

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

Oui Non Si oui, décrivez lesquels :

6.4 Description, le cas échéant, des mesures et des caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (pour plus de précision, il vous est possible de joindre une annexe traitant de ces éléments) :

Le projet s'implante sur un site déjà urbanisé et occupé par des logements. La principale incidence du projet est d'accroître les pressions sur les ressources (eau, énergie, déchets). L'incidence sera limitée du fait de l'amélioration notable des performances énergétiques des bâtiments, et de l'augmentation limitée de la population sur le site. De plus, il est envisagé de prévoir des dispositifs de production d'énergie à l'échelle des bâtiments. Par suite, des mesures d'insertion paysagère (Coeur d'îlot végétalisé percées visuelles, alignements d'arbres conservés, épannelage) permettent de limiter l'incidence négative de modification du paysage urbain. L'avis de l'ABF sera sollicité pour chaque autorisation d'urbanisme garantissant ainsi la cohérence architecturale et l'insertion paysagère et patrimoniale des futurs bâtiments. Le site est actuellement peu enclin au développement de la biodiversité malgré son emplacement stratégique à côté du parc Philippe Pinel et sur le tracé du futur "Ruban Vert" de la commune. Une partie des arbres présents sur site devront être abattus pour construire les bâtiments. Néanmoins, le projet prévoit de valoriser la biodiversité locale à travers la végétalisation du coeur d'îlot ce qui permet par ailleurs de favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Enfin, l'augmentation du trafic routier est à nuancer au regard des dispositions du PLU n'imposant pas de minimum de places de stationnement, de la création d'une venelle piétonne en coeur d'îlot et de la proximité des métros (7 et 14) favorisant le développement des mobilités douces.

7. Auto-évaluation (facultatif)

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

Le projet s'implante sur l'îlot Rossel-Lederc, déjà urbanisé, et porte l'ambition de renouveler le secteur en luttant contre l'habitat indigne et en améliorant la qualité et les capacités des équipements publics communaux. L'ensemble des enjeux environnementaux du site (gestion des eaux pluviales, pressions sur les ressources, intégration urbaine, etc.) ont été anticipés afin d'adapter au mieux le projet à son environnement. Le projet aura des incidences positives en ce qu'il prévoit une gestion des EP directement sur le secteur, l'utilisation d'éco-matériaux (en filière courte), le développement de la biodiversité locale, et des mobilités douces. Au regard de l'ensemble des mesures mises en place dans le cadre du projet et rappelées dans le paragraphe 6.4, les incidences résiduelles du projet sur l'environnement sont considérées comme négligeables et ne nécessitent pas la réalisation d'une étude d'impact.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié ;	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6°a), b) et c), 7°a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	<input checked="" type="checkbox"/>
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6°a), b) et c), 7° a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ;	<input checked="" type="checkbox"/>
6	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	<input checked="" type="checkbox"/>

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

Veillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

Objet
ANNEXE 1 - Informations nominatives ANNEXES 2 à 6 + éléments complémentaires ANNEXE 7 - Notice descriptive ANNEXE 8 OAP n°4 : La requalification de l'îlot Rossel/Leclerc et l'intégration d'un nouvel équipement ANNEXE 9 - Etude Géotechnique G1

9. Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus



Fait à

ORL

le

21 DEC. 2022

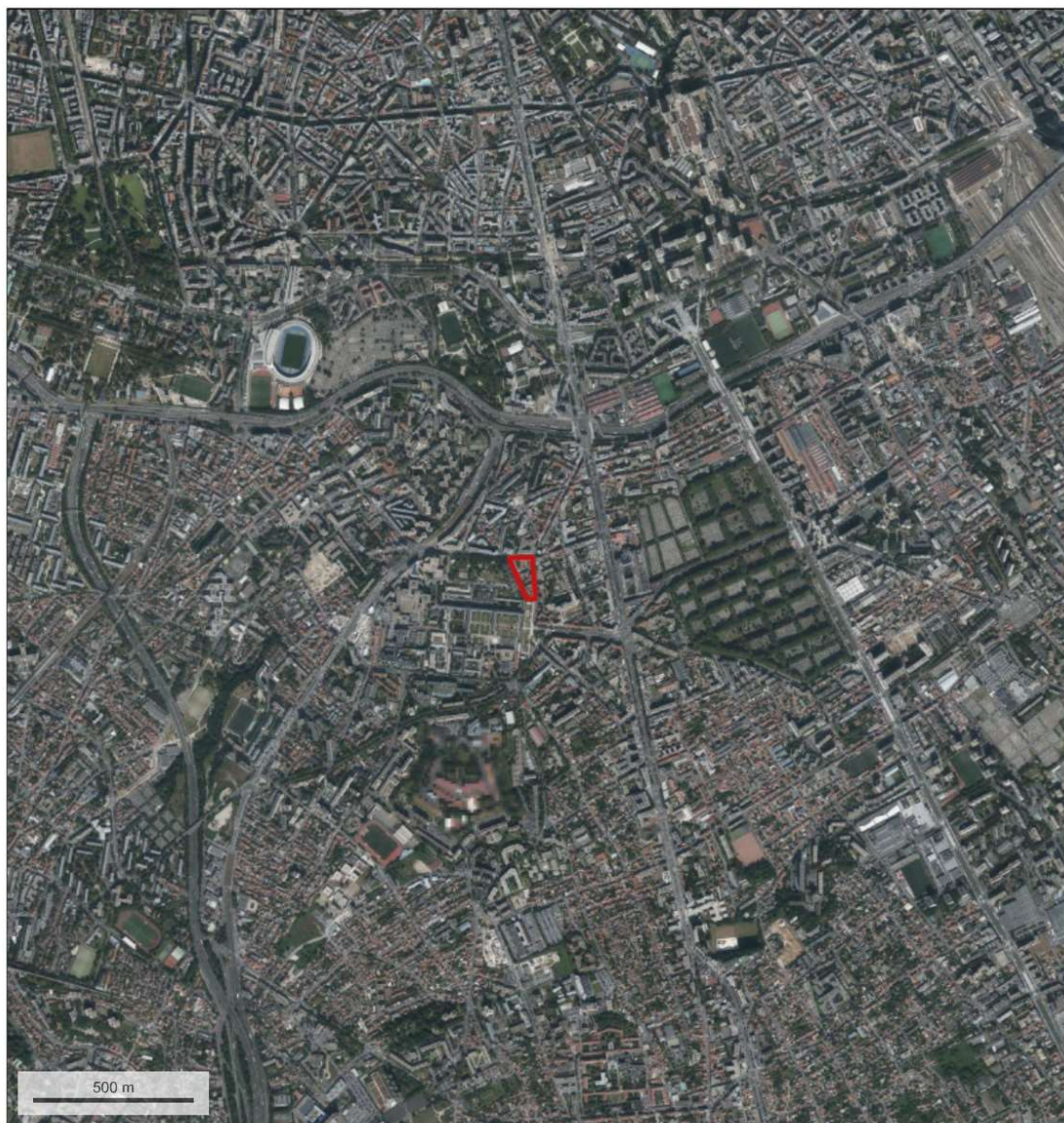
Signature


Michel Leclerc
Président

ANNEXES OBLIGATOIRES

ANNEXE 2/ Plans de situation

a) Carte de situation à l'échelle 1/25 000

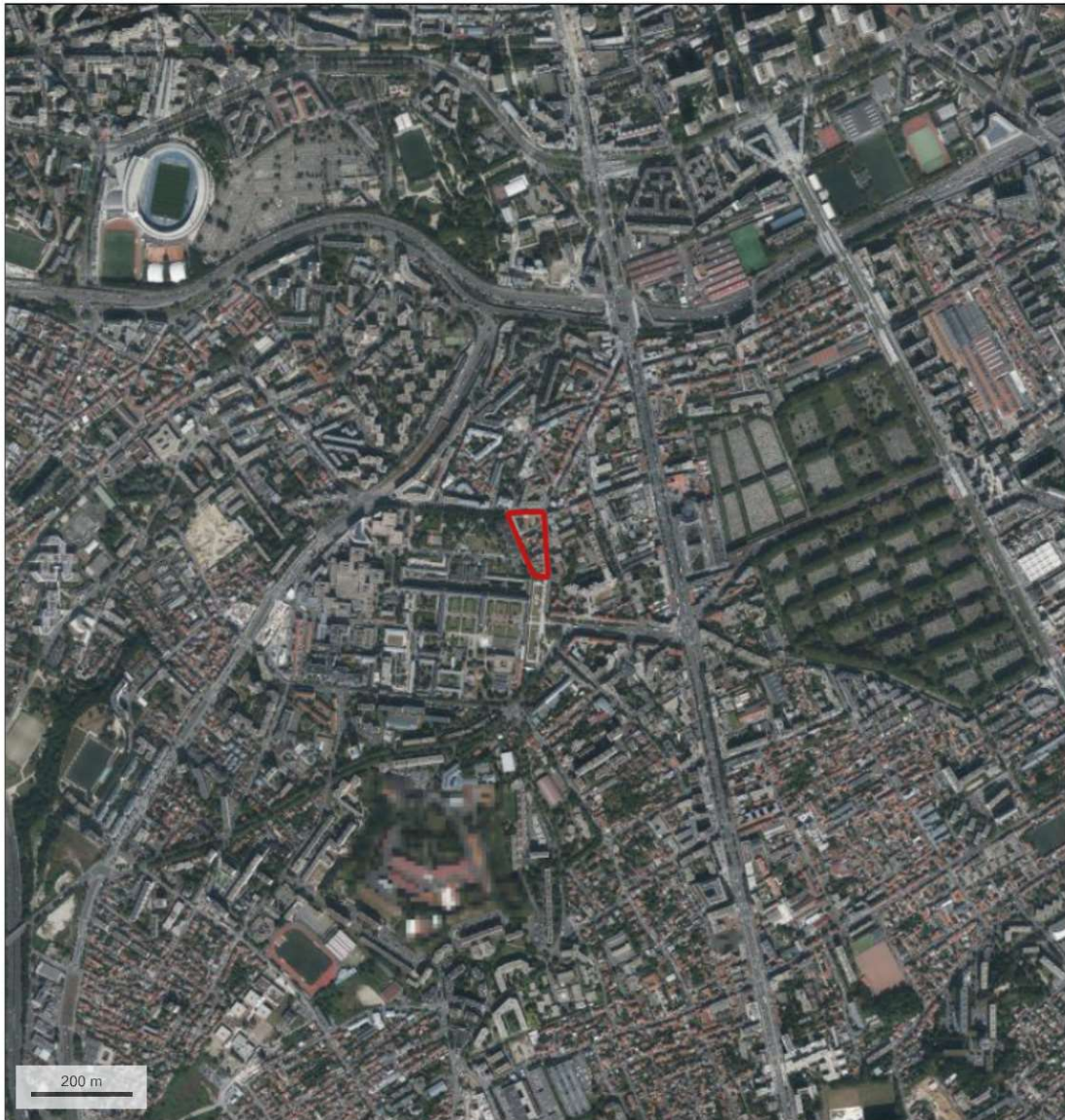


© IGN 2022 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 2° 23' 37" E
Latitude : 48° 48' 43" N

Situation du secteur de projet à l'échelle 1/25 000 ; Source : Géoportail

b) Carte de situation à l'échelle 1/16 000

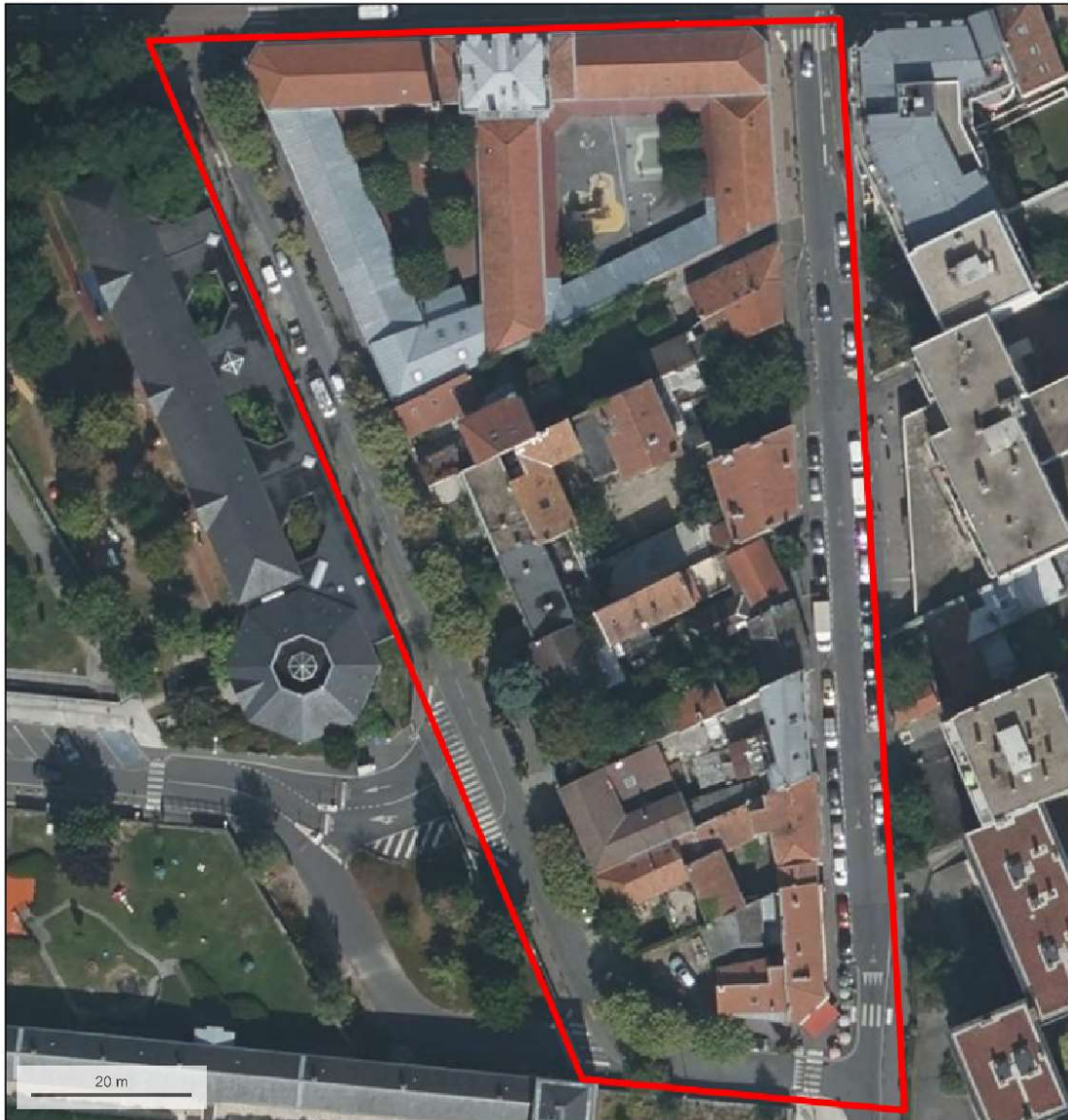


© IGN 2022 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 2° 22' 50" E
Latitude : 48° 48' 40" N

Situation du secteur de projet à l'échelle 1/16 000 ; Source : Géoportail

c) Carte de situation de l'îlot à l'échelle 1/1000



© IGN 2022 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 2° 21' 33" E
Latitude : 48° 48' 42" N

Situation de l'îlot concerné par le projet à l'échelle 1/1 000 ; Source : Géoportail

ANNEXE 3/ Photographies de la zone d'implantation

a) Photographie 1 :



Vue depuis la rue Rossel ; Source : Google Street View

b) Photographie 2 :



Vue depuis la rue Rossel ; Source : Google Street View

c) Photographie 3 :



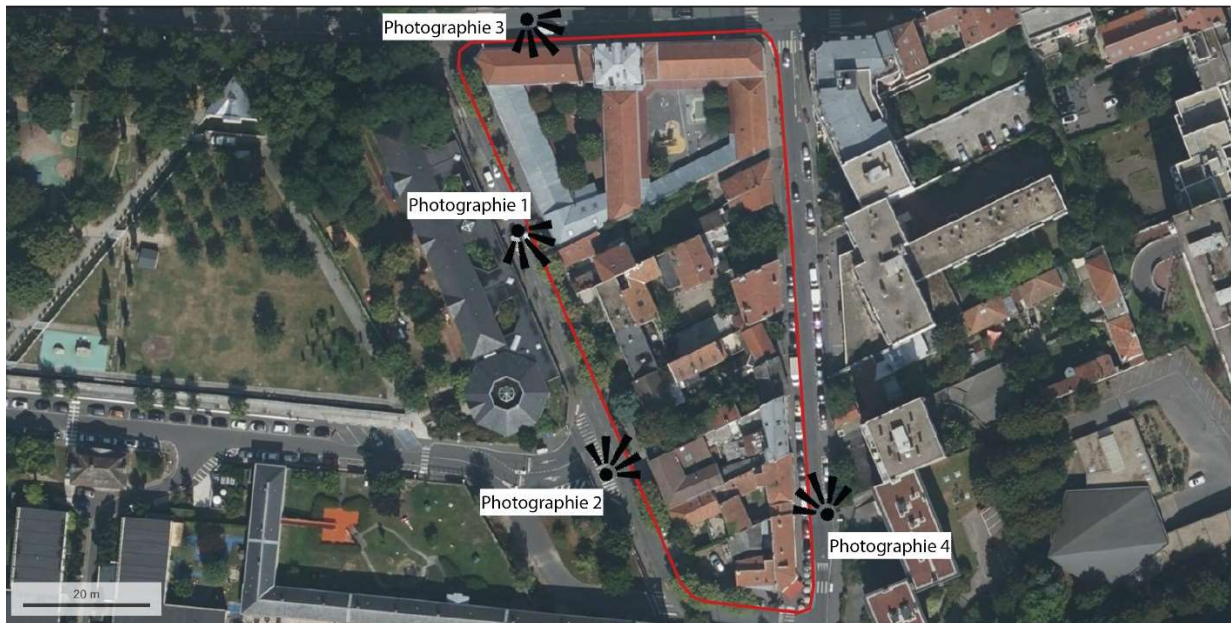
Vue depuis la rue de la Convention ; Source : Google Street View

d) Photographie 4



Vue depuis la rue du Général Leclerc ; Source : Google Street View

e) Localisation des prises de vues



Localisation des prises de vues sur l'Îlot Rossel ; Source : Even Conseil

ANNEXE 4/ Un plan du projet

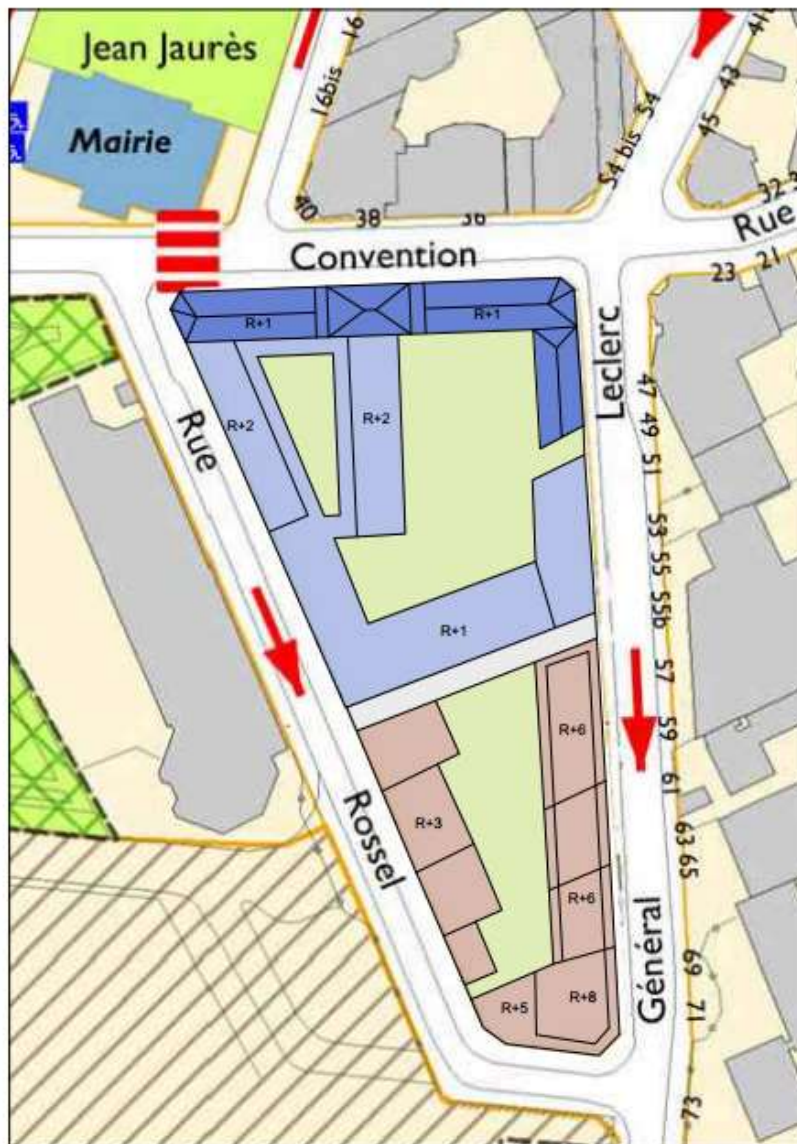
a) Plan du scénario 1



Plan du scénario 1 de l'îlot Rossel/Leclerc Le Kremlin-Bicêtre ; Source : Mairie du Kremlin-Bicêtre

b) Plan du scénario 2

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



Légende:

- | | | | | | |
|---|--------------------------|---|----------------------|--|---------------|
|  | groupe scolaire existant |  | groupe scolaire neuf |  | Logement neuf |
|---|--------------------------|---|----------------------|--|---------------|

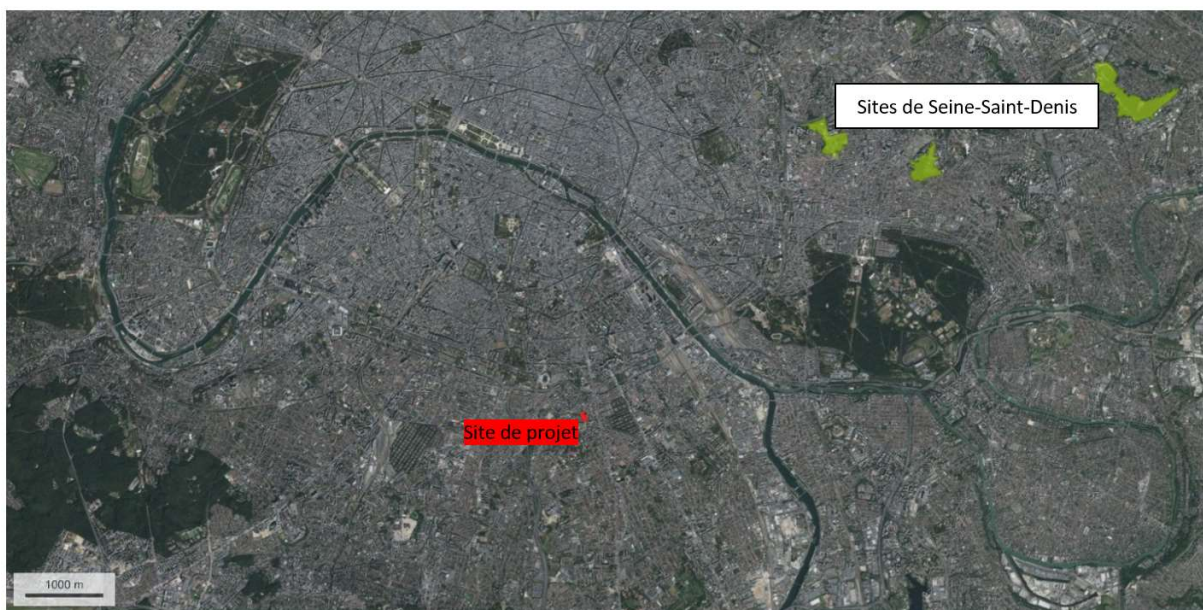
Plan du scénario 2 de l'îlot Rossel/Leclerc Le Kremlin-Bicêtre ; Source : Mairie du Kremlin-Bicêtre

ANNEXE 5/ Plan des abords du projet



Plan des abords du projet ; Source : Even Conseil

ANNEXE 6 / Localisation en fonction du site Natura 2000 le plus proche

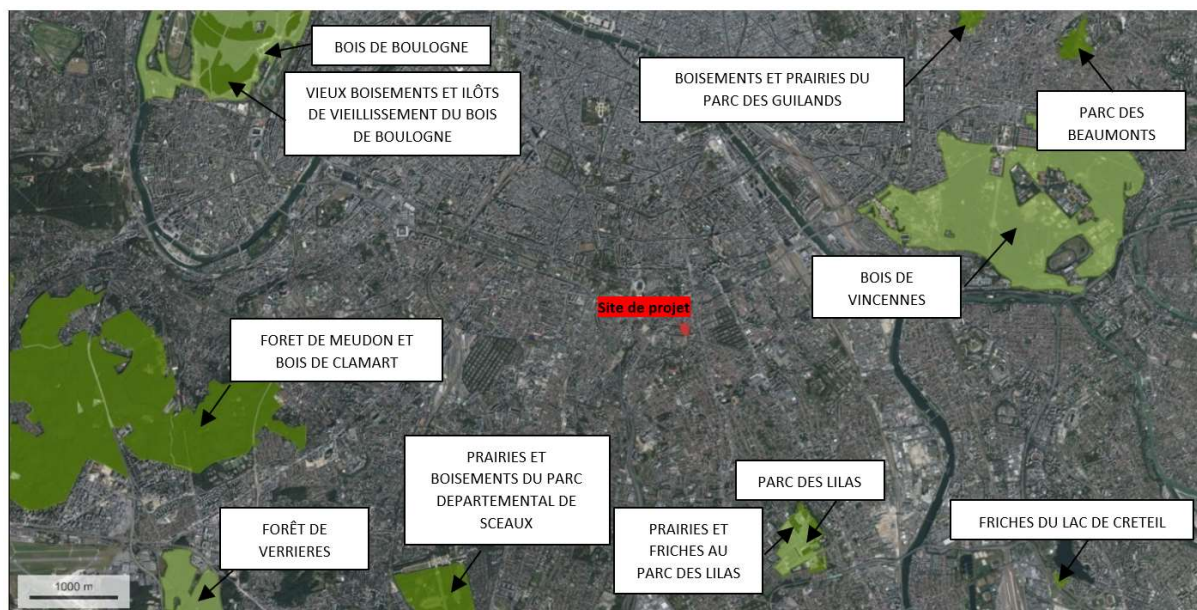


Intitulé	Identifiant	Directive	Localisation
Sites de Seine-Saint-Denis	FR1112013	Oiseaux	À plus de 7km au Nord-Est

Natura 2000 ; Source : Géoportail

ANNEXES COMPLEMENTAIRES

1/ Localisation du projet par rapport aux ZNIEFF I et II



ZNIEFF I et II ; Source : Géoportail

Intitulé	Identifiant	Catégorie ZNIEFF	Localisation
PARC DES LILAS	110030001	2	Environ 3.8km au Sud-Est
PRAIRIES ET FRICHES AU PARC DES LILAS	110030006	1	Environ 3.8km au Sud-Est
FRICHES DU LAC DE CRETEIL	110030011	1	Environ 8km au Sud-Est
BOIS DE VINCENNES	110001701	2	Environ 4km au Nord-Est
PARC DES BEAUMONTS	110020465	1	Environ 8.5km au Nord-Est
BOISEMENTS ET PRAIRIES DU PARC DES GUILANDS	110030007	1	Environ 7.5km au Nord-Est
BOIS DE BOULOGNE	110001696	2	Environ 8.8km au Nord-Ouest
VIEUX BOISEMENTS ET ILÔTS DE VIEILLISSEMENT DU BOIS DE BOULOGNE	110020422	1	Environ 9km au Nord-Ouest
FORET DE MEUDON ET BOIS DE CLAMART	110001693	1	Environ 7.5km au Sud-Ouest
FORÊT DE VERRIERES	110001762	2	Environ 10km au Sud-Ouest
PRAIRIES ET BOISEMENTS DU PARC DEPARTEMENTAL DE SCEAUX	110020469	1	Environ 6.3km au Sud-Ouest

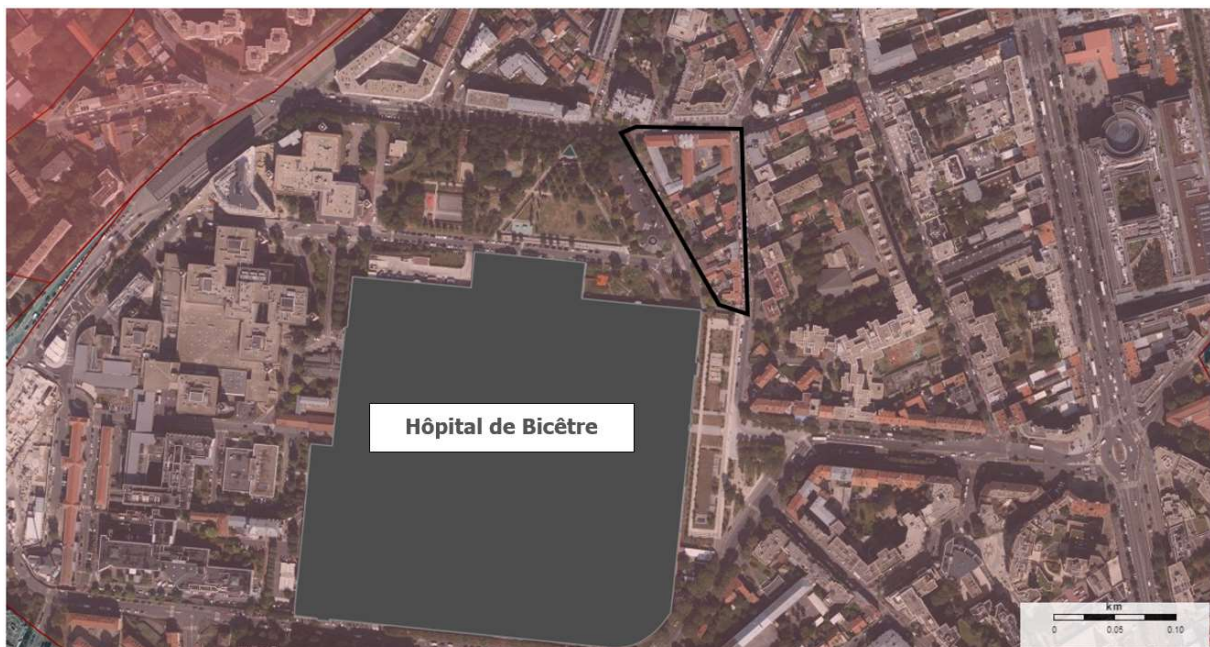
ZNIEFF I et II ; Source : Géoportail

2/ Un secteur affecté par le bruit



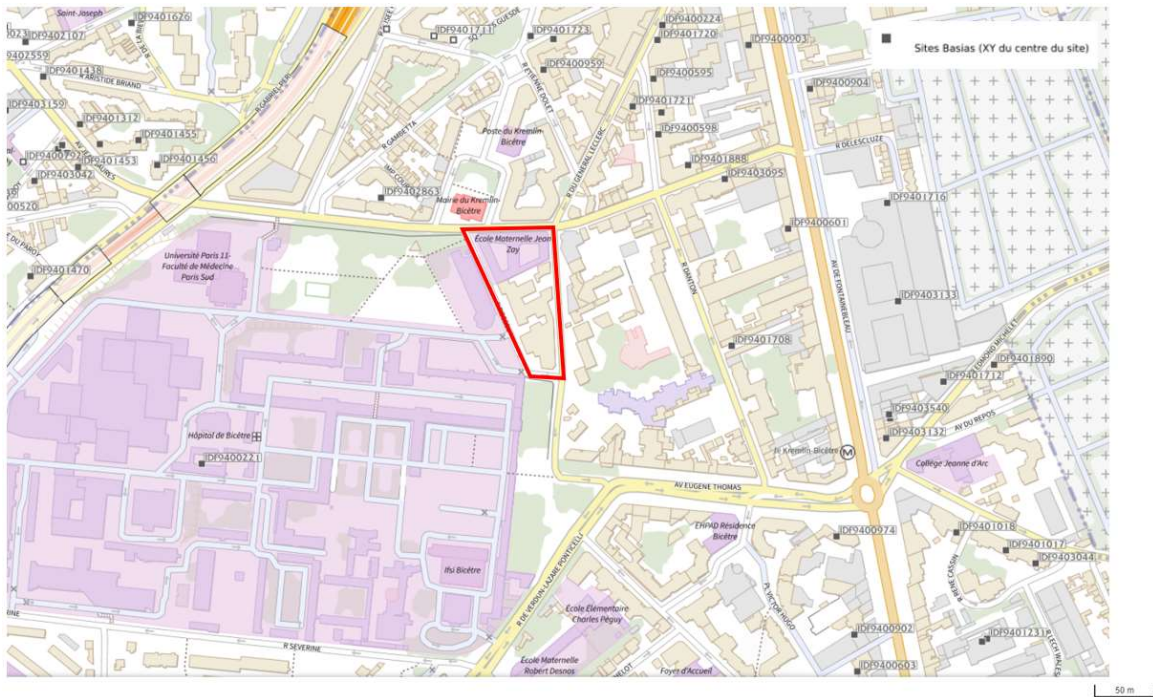
Carte du bruit des transports ; Source : Bruitparif

3/ Un secteur compris dans le plan de délimitation des abords (PDA) de l'ancien hospice Bicêtre



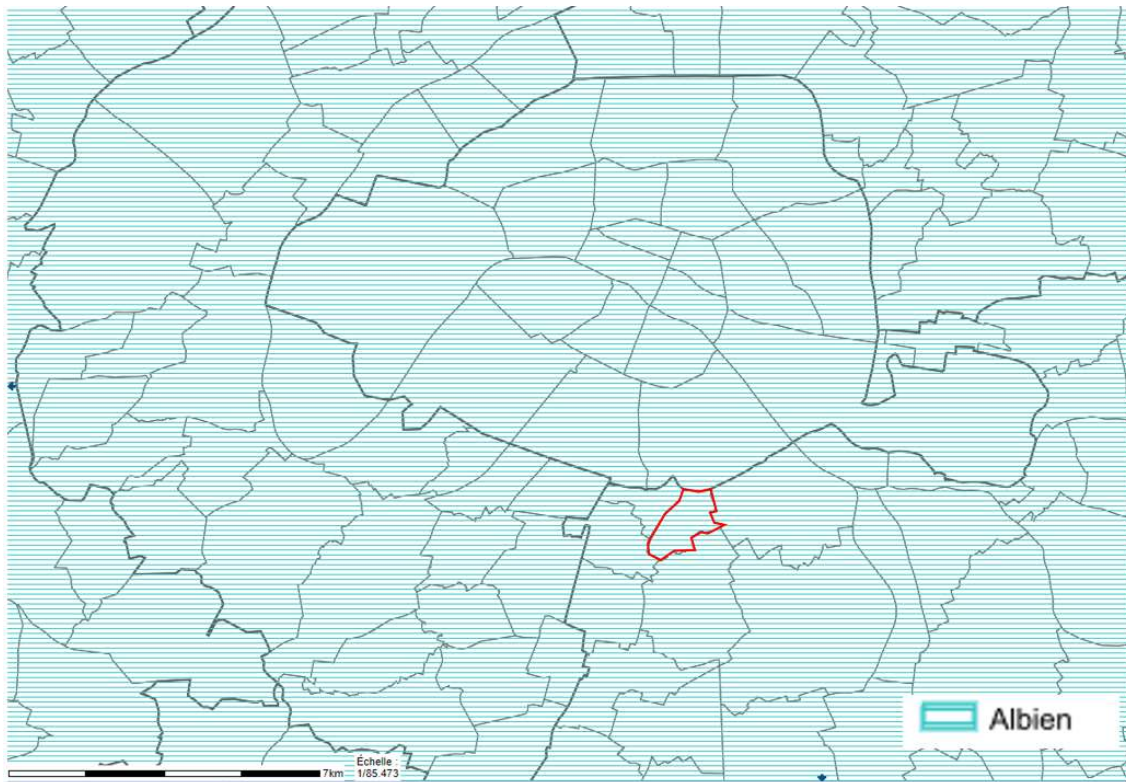
Protection au titre des abords de monuments historiques ; Source : Atlas des patrimoines

4/ Sites ou sols pollués à proximité du site d'études



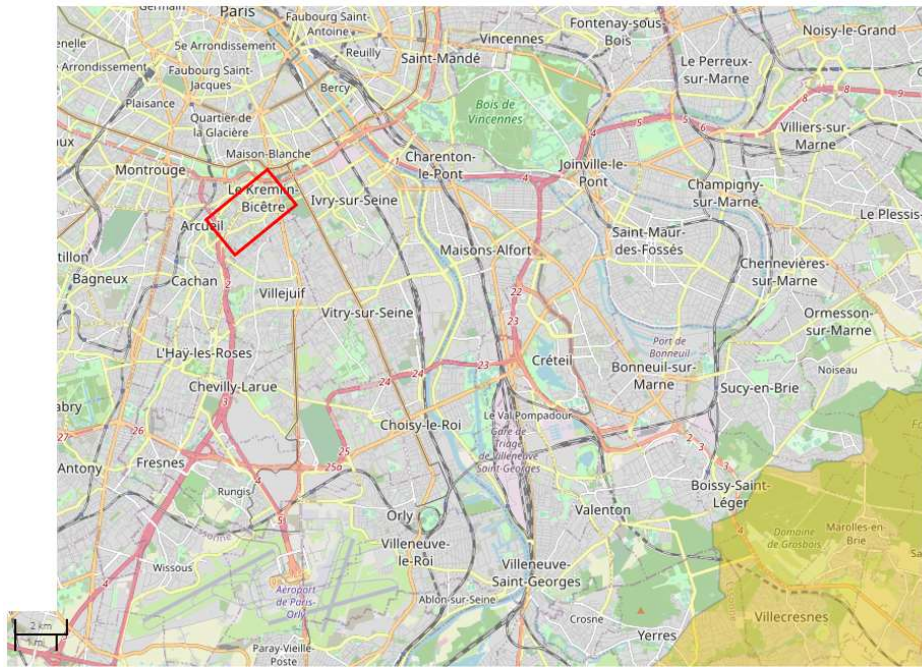
Sites ou sols pollués ; Source : Géorisques

5/ Zone de répartition des eaux



Zones de répartition des eaux (ZRE) ; Source : Eau Seine-Normandie

6/ périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle



Légende

- Aire d'alimentation de captage - Validé - France entière
- Aires d'Alimentation de Captage - Périimètre en attente de validation par un référent - France entière

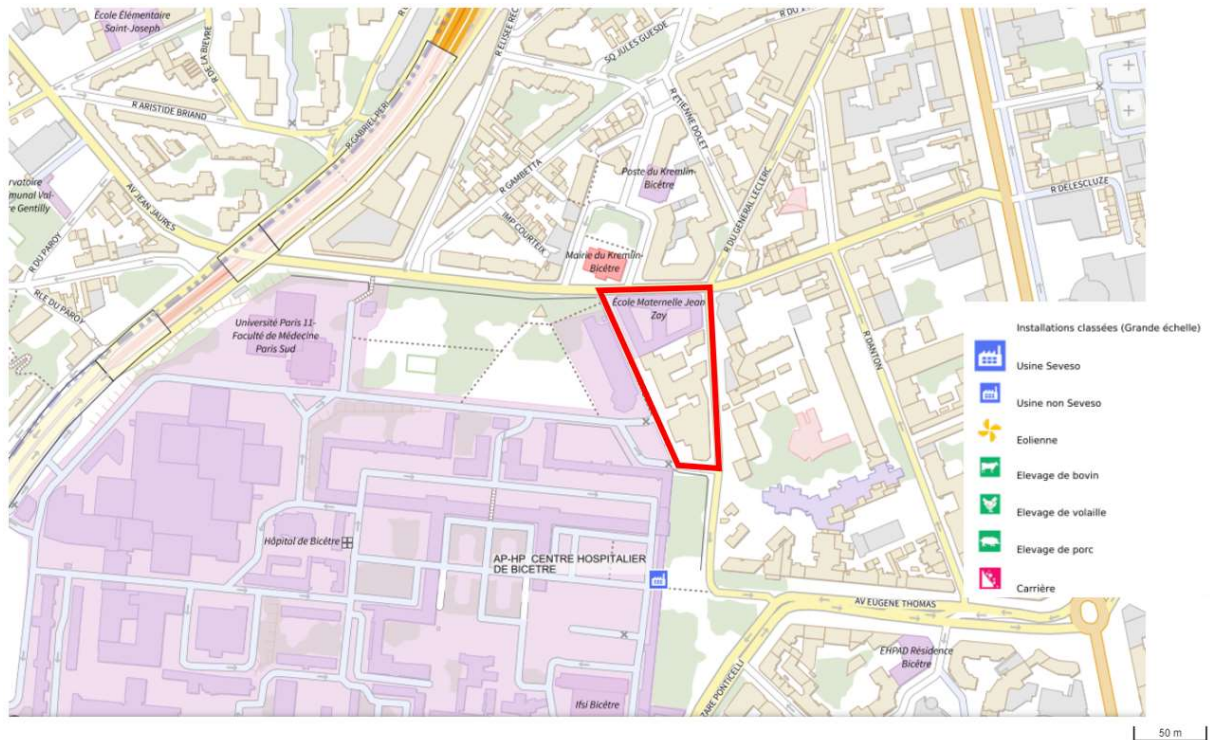
Carte des Aires d'alimentation de captage ; Source : Aires- captages.fr

7/ Sites classés et inscrits au titre du Code de l'environnement



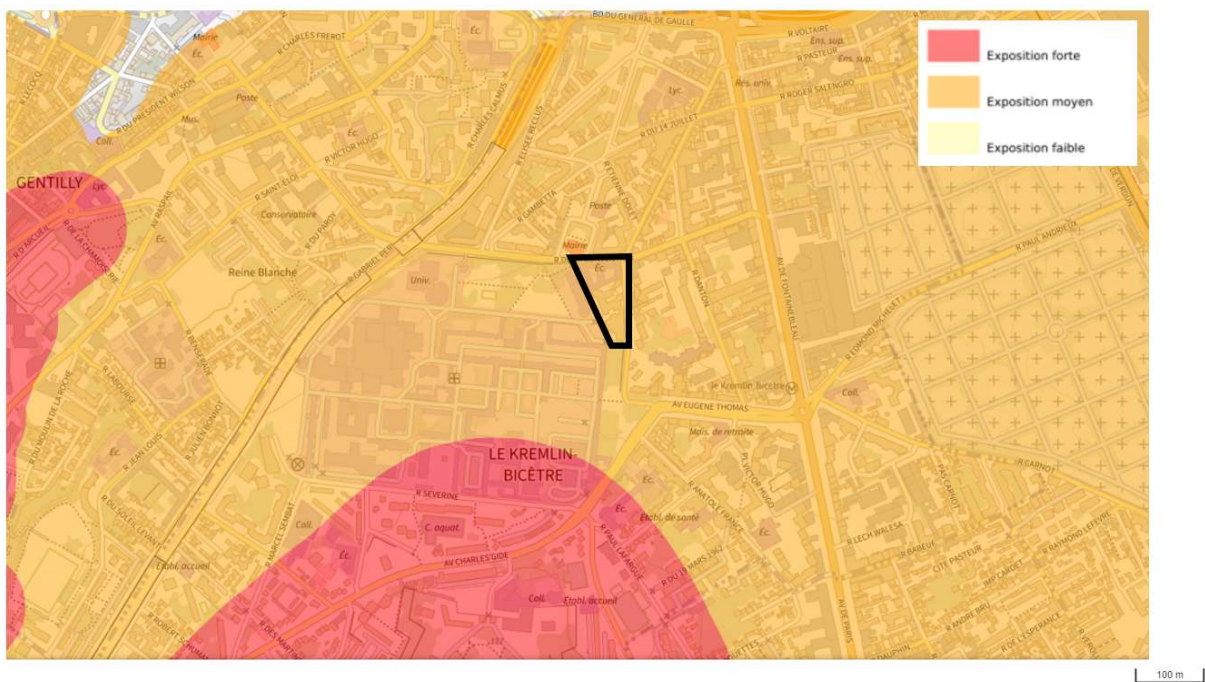
Sites classés et inscrits ; Source : Atlas des patrimoines

8/ Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) à proximité du site



Installations classées ; Source : Géorisques

9/ L'exposition du site au risque retrait-gonflement des argiles



Exposition au retrait-gonflement des argiles ; Source : Géorisques

îlot Rossel

La requalification de l'Ilot Rossel/Leclerc



La requalification de l'Ilot Rossel/Leclerc

1/ Contexte urbain

- Un **emplacement stratégique** au centre de la commune, une très bonne accessibilité et au **cœur historique du Kremlin-Bicêtre** (bordé par de nombreux bâtiments historiques : L'hôpital de Bicêtre, la façade principale de la maternelle Jean Zay et l'Hôtel de Ville)
- Un **habitat en partie dégradé et insalubre** du 68 au 72 rue du Général Leclerc, obligeant la ville à prendre de nombreux arrêtés (insalubrité, péril) et demander une Déclaration d'utilité publique « Résorption habitat insalubre »
- Un besoin de changement de site pour l'école Brossolette et de **création de nouvelles classes**
- Un **ilot sur l'axe du ruban vert à valoriser**



La requalification de l'îlot Rossel/Leclerc

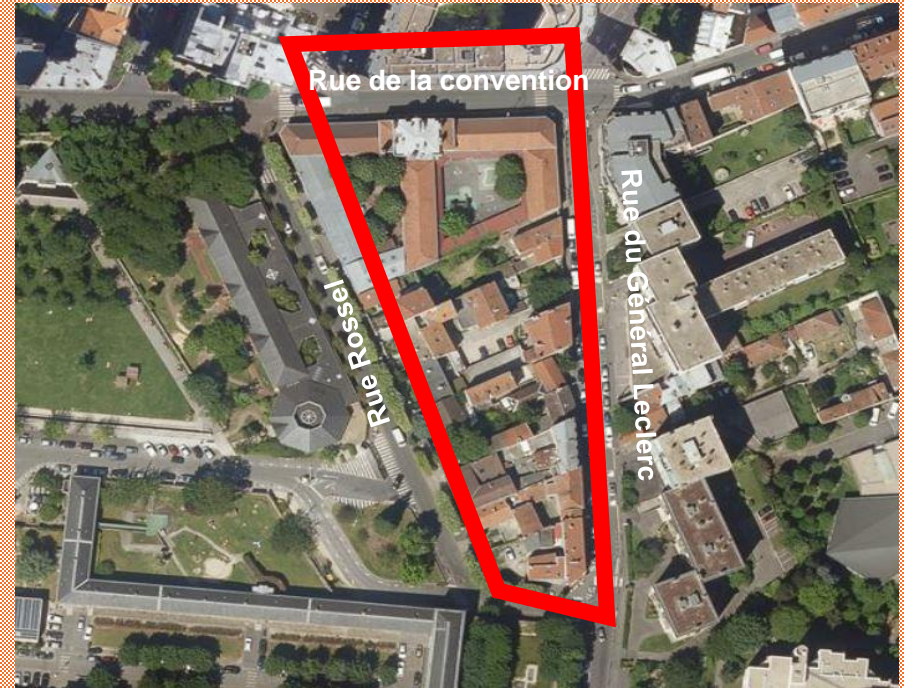
2/ Les objectifs du réaménagement de l'îlot

- **Construire une nouvelle école primaire**, en réalisant une réhabilitation partielle de l'école maternelle Jean Zay existante
- **Remédier à la dégradation du bâti**, constitué en partie d'habitat insalubre irrémédiable
- Créer **une nouvelle offre de logements** dans le respect du principe de mixité sociale
- **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** en réalisant un projet de grande qualité architecturale et environnementale.
- **Participer à la qualité des espaces publics et paysagers** en favorisant les circulations douces, en s'inscrivant dans des espaces publics apaisés et en respectant les prescriptions de l'OAP n°5 (ruban vert) prévues au PLU.
- Intégrer une **démarche environnementale poussée** en utilisant la trame verte comme une composante essentielle du projet urbain.
- Concevoir un **projet urbain d'ensemble harmonieux**

La requalification de l'Ilot Rossel/Leclerc

3/ L'élaboration du projet de réaménagement : 1ères pistes de réflexions et d'études

- Etudier une surélévation de l'école avec la conservation en l'état de la façade principale, rue de la convention
- Proposer un espace muséal dédié à l'histoire de l'ilot dans la constitution de la Ville
- La transformation de la rue Rossel en allée piétonne
- Création d'un passage ouvert au public
- Intégration du développement durable au cœur des réflexions



La requalification de l'îlot Rossel/Leclerc

4/ L'élaboration du projet de réaménagement : poursuite des réflexions et des études

- 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'îlot
- 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**
- Obtention d'une **Déclaration d'Utilité Publique** pour intensifier la maîtrise du foncier nécessaire à l'opération d'aménagement
- Hypothèse de montage de l'opération d'aménagement sous forme de **Zone d'aménagement Concerté (ZAC)**



MAIRIE du KREMLIN BICETRE

Hôtel de Ville – 1 Place Jean Jaurès
94276 Le Kremlin-Bicêtre

**Dossier d'enquête préalable à la
Déclaration d'Utilité Publique – Réserves foncières
et enquête parcellaire**



Îlot Rossel - Leclerc

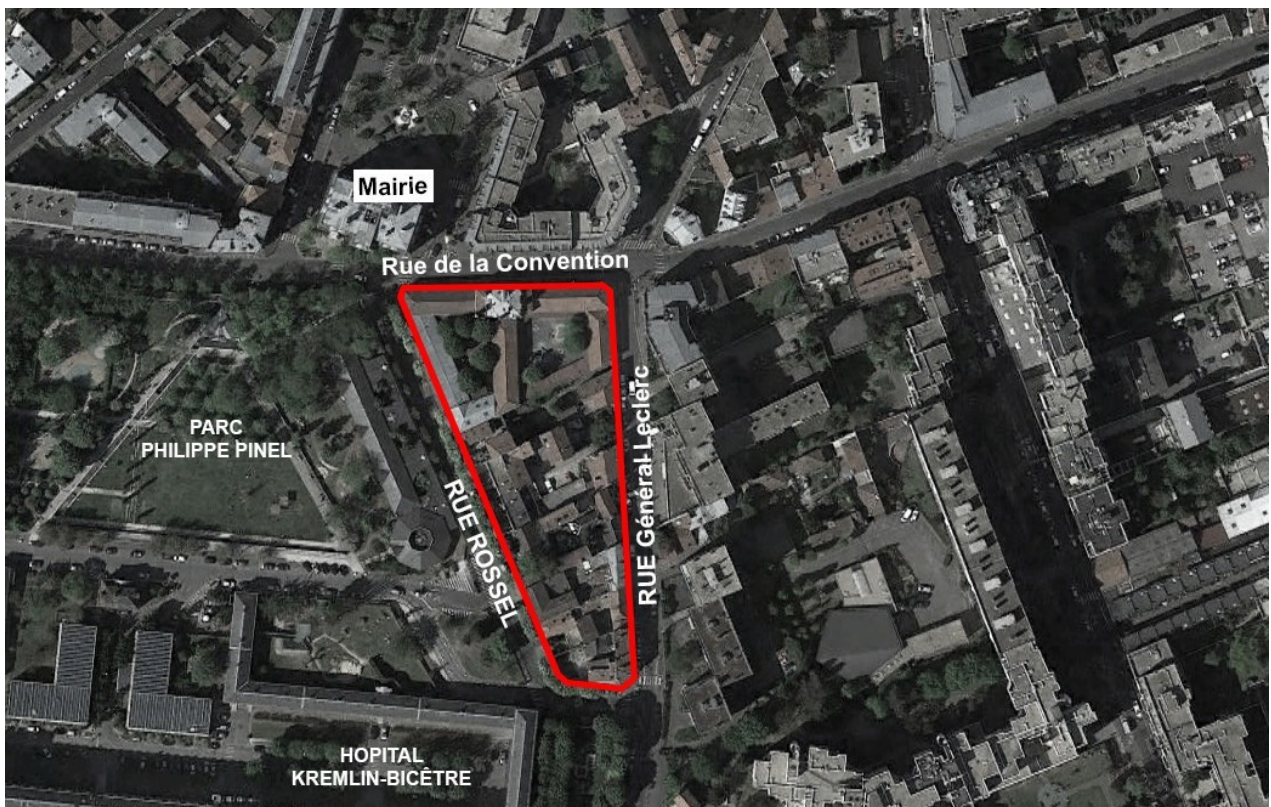
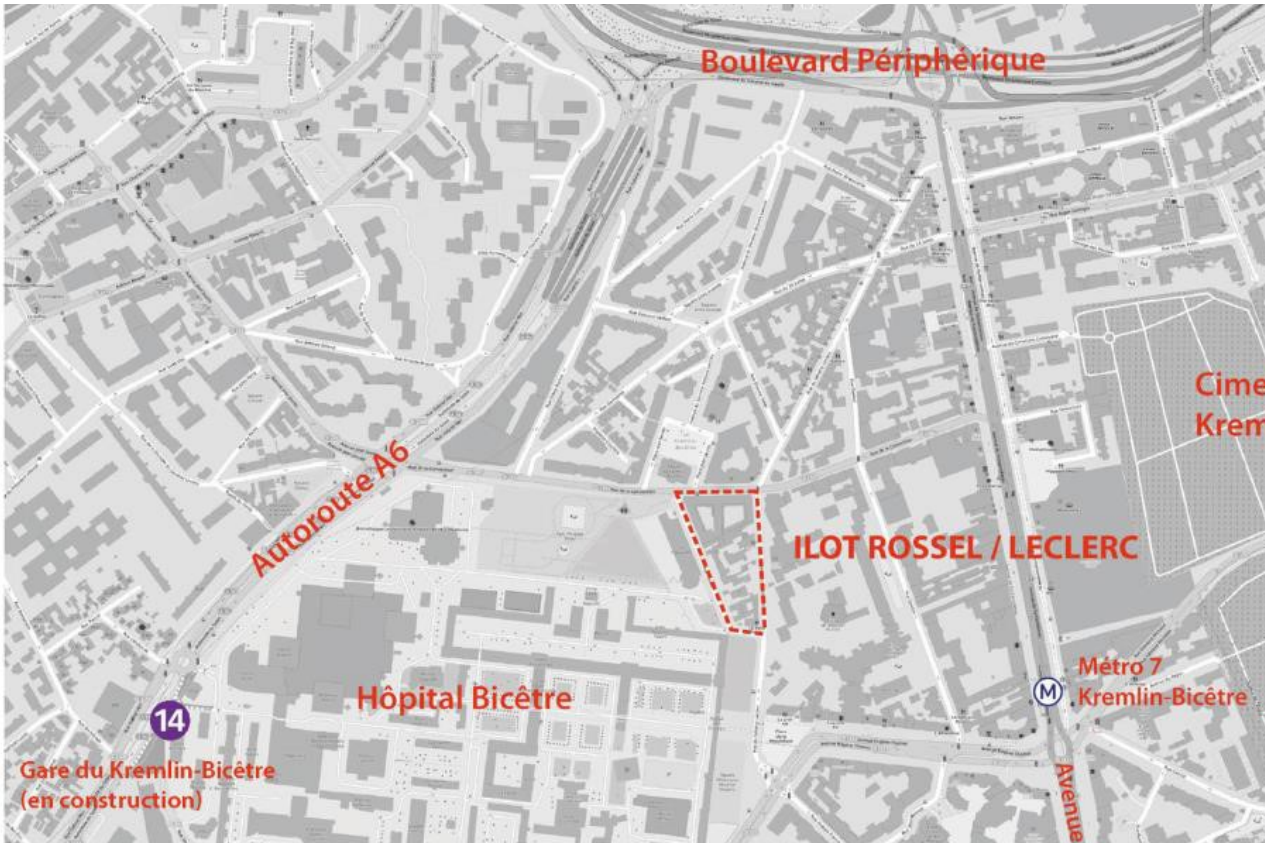
NOTICE EXPLICATIVE

La présente notice explicative, à destination de Madame la Préfète du Val de Marne, vient soutenir la **demande de déclaration d'utilité publique – Réserves foncières** et d'enquête conjointe parcellaire dans le périmètre du projet de requalification urbaine de l'îlot Rossel-Leclerc au Kremlin-Bicêtre (94).

TABLE DES MATIERES

Plan de situation de l'îlot Rossel – Leclerc	4
Notice explicative sommaire	5
Cadre juridique du recours à la procédure simplifiée	6
Justifications légales	7
Contenu du dossier d'enquête préalable	8
PRESENTATION GENERALE DU SITE	9
1. Le contexte urbain	9
a. La commune du Kremlin-Bicêtre	
b. L'îlot Rossel / Leclerc	
c. Historique de l'îlot	
d. Un tissu urbain hétérogène	
2. Le contexte règlementaire – Etat des lieux	14
a. Convention d'intervention foncière : Une maîtrise foncière engagée depuis 2009	
b. La requalification de l'îlot Rossel Leclerc inscrite dans le PLU	
c. Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France	
d. Les objectifs de création de logements sociaux du Programme Local de l'Habitat	
e. Résorption de l'habitat insalubre	
f. Les objectifs de la politique de la ville et de l'ANAH : lutte contre l'habitat indigne	
L'OPERATION D'AMENAGEMENT	22
1. Les objectifs de la requalification de l'îlot Rossel Leclerc	22
a. Une nouvelle école élémentaire	
b. La création d'une nouvelle offre de logement	
c. L'aménagement d'un commerce	
d. Un projet urbain d'ensemble cohérent	
2. Insertion environnementale et prescriptions architecturales	24
a. Les grands objectifs environnementaux	
b. Le parti architectural	
3. Le caractère d'utilité publique de l'opération	25
LE DOSSIER D'ENQUÊTE PARCELLAIRE	27
1. Notice explicative	27
a. Objectifs de l'enquête parcellaire	
b. Déroulement de l'enquête parcellaire	
2. Plan Cadastral	29
3. Etat parcellaire	30
ESTIMATION SOMMAIRE DES ACQUISITIONS A REALISER	31
ANNEXES	32

Plan de situation de l'îlot Rossel – Leclerc



Notice explicative sommaire

Le présent dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) – Réserve foncière est réalisé dans le cadre du projet de requalification de l'îlot Rossel / Leclerc. Dans le cadre de cette procédure, une enquête publique permet l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers sur le projet de création d'une réserve foncière « îlot Rossel / Leclerc ».

La DUP – Réserve foncière constitue un outil rapide et efficace prévue par l'article L.221-1 du Code de l'Urbanisme pour réaliser des réserves correspondant à une action ou une opération d'aménagement au sens de l'article L.300-1 du même code, dès lors qu'il est nécessaire de procéder à l'acquisition des immeubles avant que le projet n'ait été établi précisément. De par son caractère dérogatoire, la DUP – Réserve foncière doit être justifiée au regard des trois éléments suivants :

- Le projet doit être une **opération d'aménagement importante** impliquant une maîtrise préalable des terrains ;
- Le projet doit être de nature telle que le **plan général des travaux**, le **coût** de ceux-ci et les **caractéristiques** des ouvrages les plus importants **ne peuvent être connus** à la date de l'ouverture de l'enquête ;
- L'acquisition des terrains doit présenter un **caractère urgent**.

Cette réserve foncière portera sur les immeubles, rue du Général Leclerc, côté pair, du 60 au 74 et rue Rossel, côté pair, du 4 au 12. Ainsi, en incluant l'école maternelle Jean Zay, le périmètre de l'îlot est de 6 650m². Hors école, le périmètre est de 4 050m². A terme, les biens acquis dans le cadre de la réserve foncière feront l'objet d'un projet urbanistique d'ensemble qui sera défini à l'échelle de l'îlot.

L'Etablissement Public Foncier d'Île-de-France (EPFIF) est le bénéficiaire de cette DUP – Réserve foncière. En effet, en application des dispositions d'une convention d'intervention foncière tripartite signée entre la commune de Kremlin-Bicêtre, l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre et l'Etablissement public foncier d'Île-de-France en date du 28 mai 2009, et renouvelée le 08 mars 2021, il est précisé que ce dernier sera bénéficiaire de ces procédures, pour poursuivre les acquisitions par voie d'expropriation si nécessaire.

Cadre juridique du recours à la procédure simplifiée

La présente enquête est régie par les dispositions du Code de l'Urbanisme et du Code de l'Expropriation pour cause d'Utilité Publique, et notamment aux articles ci-après :

Article L.221-1 du Code de l'Urbanisme prévoit que « (...) les collectivités locales (...) sont habilités à acquérir des immeubles, au besoin par voie d'expropriation, pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'une action ou d'une opération d'aménagement répondant aux objets définis à l'article L.300-1 »

Article L.300-1 du Code de l'Urbanisme prévoit que : « les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil d'activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

Article L-1 du Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique prévoit que : « l'expropriation d'immeubles (...) ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique et formellement constatée à la suite d'une enquête publique (...) ».

Le législateur a prévu que l'acquisition des immeubles, si elle s'avère indispensable, peut intervenir soit à l'amiable, soit par voie de l'expropriation, ceci en application de l'article L.221-1 du Code de l'Urbanisme.

Le présent dossier est constitué conformément aux dispositions de l'article R.112-5 du Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique. Il doit comprendre obligatoirement :

- 1 - Une notice explicative ;
- 2 - Le plan de situation ;
- 3- Le périmètre délimitant les immeubles à exproprier;
- 4- L'estimation sommaire des acquisitions à réaliser.

Justifications légales

Le présent dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique est constitué conformément aux dispositions de l'article R.112-5 du Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique.

La mise en œuvre de la procédure de dossier simplifié est conditionnée par trois critères cumulatifs énumérés ci-après :

- Le projet doit être une **opération d'aménagement importante** (1) impliquant une maîtrise préalable des terrains ;
- Le projet doit être de nature telle que le **plan général des travaux**, le **coût** de ceux-ci et les **caractéristiques** (2) des ouvrages les plus importants **ne peuvent être connus** à la date de l'ouverture de l'enquête ;
- L'acquisition des terrains doit présenter un **caractère urgent** (3).

Dans le dossier, la ville du Kremlin-Bicêtre présente une procédure de dossier simplifié car le projet répond aux trois critères prévus par l'article R.112-5 du Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique :

(1) - L'îlot Rossel / Leclerc est un secteur stratégique d'aménagement urbain de la ville. Ainsi, deux Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Plan Local d'Urbanisme communal encadrent les orientations futurs du périmètre de la DUP : l'OAP n°4 : « la requalification de l'îlot Rossel / Leclerc et l'intégration d'un nouvel équipement » et l'OAP n°5 : « Le ruban vert »,

- Le projet est rendu nécessaire pour accompagner et assurer un développement urbain cohérent et équilibré en finalisant la maîtrise foncière complète du périmètre de projet.

(2) - Le périmètre du projet a fait l'objet de nombreuses études et scénarii depuis la signature le 28 mai 2009 d'une convention d'intervention foncière tripartite signée entre la commune de Kremlin-Bicêtre, l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre et l'Etablissement public foncier d'Ile de France (EPFIF). Ce dernier étant le bénéficiaire de ces procédures, pour poursuivre les acquisitions par voie d'expropriation si nécessaire. De plus les OAP n°4 et 5 encadrent des grands principes d'aménagement pour la requalification de l'îlot. Cependant à ce stade, ni la densité, la répartition, ni les typologies, ni même les emplacements exacts des futurs bâtiments ne sont connus.

- Le 20 octobre 2021, la municipalité a posé le premier jalon de la concertation avec la population dans le cadre d'une réunion publique de présentation des grands objectifs retenus pour la requalification de l'îlot. Ce processus de concertation aboutira à l'élaboration d'une opération d'aménagement précise.

(3) - Le caractère d'urgence de cette opération d'aménagement se justifie d'une part pour résorber l'habitat insalubre et indigne présent dans le périmètre en requalifiant l'îlot, et d'autre part pour mettre en œuvre la réhabilitation de l'école maternelle Jean Zay et l'intégration d'une école élémentaire sur le site en lieu et place de l'école élémentaire Brossolette.

- La maîtrise des coûts des acquisitions foncières est un enjeu important dans un contexte de très forte pression spéculative sur les prix de vente immobilière, notamment avec l'ouverture prochaine d'une station de la Ligne 14 à proximité de l'opération.

Contenu du dossier d'enquête préalable

- **Une délibération du Conseil municipal et du Conseil Territorial**

Une délibération du Conseil municipal et du Conseil Territorial sont nécessaires pour engager la procédure de DUP Aménagement, mentionnant l'objet de l'opération et demandant l'ouverture de l'enquête préalable à la DUP et de l'enquête parcellaire, d'une durée d'1 mois.

La demande d'ouverture d'une enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique – Réserves foncières pour la requalification de l'îlot Rossel/Leclerc et de l'enquête parcellaire est présentée au **conseil municipal du 25 novembre 2021**, suivi par une délibération du **Conseil Territorial** le 14 décembre 2021.

Dans la phase administrative, l'expropriant doit transmettre au préfet **deux dossiers d'enquête** :

- **Un dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique**

Celui-ci doit permettre d'apprécier l'utilité publique du projet, selon trois critères principaux : son opportunité, la nécessité de l'expropriation et le bilan coût/avantage de l'opération.

La **notice explicative** indique l'objet de l'opération et les raisons pour lesquelles, parmi les partis envisagés, le projet soumis à l'enquête a été retenu, notamment du point de vue de son insertion dans l'environnement.

- **Un dossier d'enquête parcellaire préalable à la cessibilité**

Celui-ci a pour but de déterminer avec précision les parcelles à exproprier et d'identifier avec exactitude leurs propriétaires. L'enquête parcellaire, régie par le code de l'expropriation, peut être organisée conjointement avec l'enquête préalable à la DUP, ou seule après la signature de l'arrêté de DUP.

Madame la Préfète du Val de Marne pourra alors, à l'issue de l'enquête, statuer et prononcer par arrêté la déclaration d'utilité publique concernant l'acquisition des terrains nécessaires à la réalisation du projet urbain et déclarer cessibles les parcelles concernées.

PRESENTATION GENERALE DE SITE

1. Le contexte urbain

a. La commune du Kremlin-Bicêtre

Le Kremlin-Bicêtre est une commune de 24 850 habitants (source INSEE, données de 2018) située en limite immédiate avec Paris, dans le département du Val-de-Marne, et membre depuis janvier 2016 de l'Établissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre (EPT GOSB, anciennement communauté d'agglomération de Val de Bièvre (CAVB)).

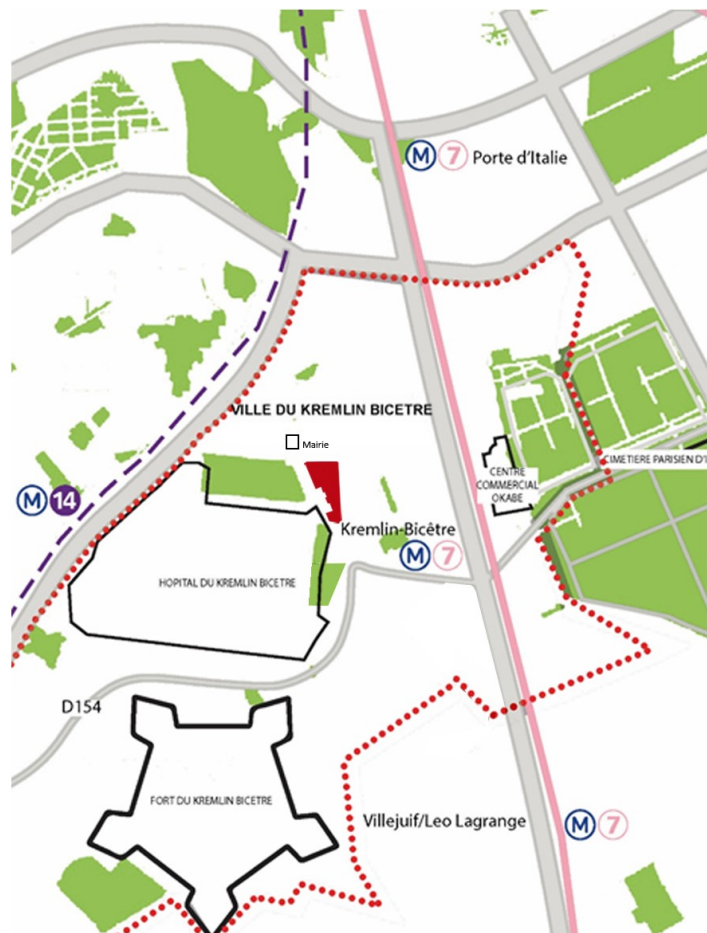
Le Kremlin-Bicêtre s'étend sur 154 hectares. La densité de population en 2018 était de 16 136 habitants/km² (source INSEE, données 2018).

Bordée au Nord par le boulevard périphérique (Porte d'Italie) et traversée par deux axes de circulation majeurs (A6b et RD 7), le Kremlin-Bicêtre bénéficie d'un réseau de transport collectif important qui se développera encore davantage avec la gare du Réseau « Grand Paris Express » (gare de « Kremlin-Bicêtre Hôpital ») mise en service en 2024.

La localisation de la commune aux portes de Paris, et son accessibilité ont pour effet une forte pression sur le parc de logement et le développement démographique de la Ville.

L'histoire de la ville et de ses différentes phases de développement ont constitué un tissu urbain hétérogène dans lequel se distingue deux grandes entités au nord et au sud séparées en particulier par les équipements du CHU de Bicêtre et du Fort qui forment deux enclaves au sein de la ville. La partie nord s'est constituée comme une extension des faubourgs parisiens, la partie Sud de la ville concentrent les grands équipements et les grands ensembles construits d'habitat collectif depuis 1975 et l'habitat individuel ouvrier construit à partir des années 1930/1940.

L'îlot Rossel est situé dans la partie Nord de la commune, sur la plaine autour de l'Avenue de Fontainebleau et du quartier de la rue du 14 Juillet, à proximité.



b. L'îlot Rossel / Leclerc

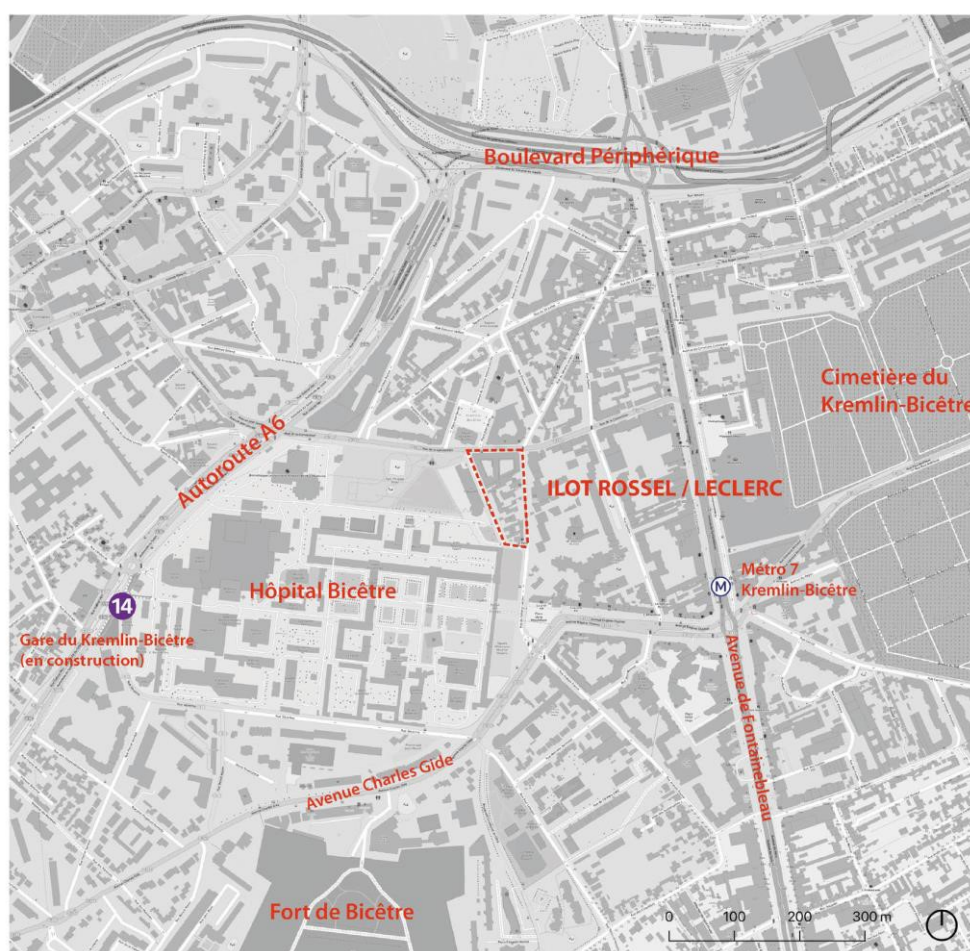
L'îlot est situé à un emplacement stratégique dans la Ville. Situé à 500m de Paris, dans le quartier Mairie Salengro, il est très bien desservi notamment par la ligne 7 du métro. La création à proximité d'une gare de métro de la ligne 14 constituera un réel levier supplémentaire et rendra cet îlot encore plus accessible et attractif.

Cette partie de la Ville est une des plus anciennes de la ville et représente le cœur historique du Kremlin Bicêtre. Elle est située à proximité immédiate du CHU de Bicêtre, de la faculté de médecine, de la Mairie et de 2 axes commerciaux principaux que sont l'avenue de Fontainebleau et l'avenue Eugène Thomas.

Cet îlot a également pour caractéristique d'être en bordure de deux parcs urbains de centre-ville : le parc Pinel et le parc de Bicêtre. L'objectif est de valoriser et renforcer ce cadre de vie en aménageant des circulations apaisées voire paysagères en bordure d'îlot.

Le projet a été conçu à une échelle élargie pour assurer la cohérence entre les centralités et les polarités (centre-ville, pôles commerciaux, équipements publics et infrastructures).

Sur la commune de Kremlin-Bicêtre, l'altitude varie entre 55 m au Nord-Est du territoire à 110 m environ au Sud. L'îlot Rossel est installé en bordure des coteaux à proximité de la vallée de la Bièvre et présente un dénivelé assez important avec une pente d'environ 4%.



La trame parcellaire actuelle est issue des premiers lotissements de la Ville. Au départ la présence de l'Hôpital de Bicêtre a été à l'origine du lotissement des parcelles agricoles. Ces parcelles ont été progressivement investies par des constructions en dessinant la trame parcellaire actuelle de l'îlot.



d. Un tissu urbain hétérogène

L'îlot Rossel Leclerc est délimité par les rues de la Convention / Général Leclerc / Rossel, et est situé dans le **cœur historique du Kremlin-Bicêtre**, à proximité immédiate de l'Hôtel de Ville, du parc Pinel et du parc de Bicêtre, les principaux espaces verts publics de la ville.

L'îlot a une superficie de 6 650 m² environ situé le long de l'hôpital de Bicêtre.

L'îlot Rossel/Leclerc est caractérisé par **des formes urbaines et architecturales disparates** :

- Présence d'une **école maternelle**, l'école Jean Zay, de style IIIe République, avec quelques éléments de monumentalité sur la rue de la Convention
- Tissu d'habitat individuel ou de maisons de ville le long de la rue Rossel, dont la composition et l'écriture sont très diversifiées mais de faible hauteur pour l'ensemble.
- Tissu de faubourg à l'est, avec un bâti ancien, souvent dégradé, marqué par un front bâti sur la rue du Général Leclerc irrégulier et des cours à l'arrière desquels se situent des bâtiments plus bas, de facture très inégale. Les rez-de-chaussée sont occupés par quelques commerces et locaux d'activité ;

Une partie du bâti rue du Général Leclerc est concerné par de **l'insalubrité irrémédiable et remédiable**.



Surface globale de l'îlot : 6650 m²

Surface hors école existante : 4050 m²

2. Le contexte réglementaire – Etat des lieux

a. Convention d'intervention foncière : Une maîtrise foncière engagée depuis 2009

Une convention d'intervention foncière tripartite signée entre la commune de Kremlin-Bicêtre, l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre et l'Etablissement public foncier d'Ile de France (EPFIF) a été signée en date du 28 mai 2009, et renouvelée le 8 mars 2021.

Depuis la signature de cette convention foncière, l'EPFIF a procédé à l'acquisition des biens 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 (Cf. plan ci-dessous)

Les biens restant à acquérir sont les suivants :

Parcelle C123, Parcelle C126, Parcelle C239, Parcelle C131, Parcelle C129, Parcelle C137 et Parcelle C149

Au total, il s'agit de 14 propriétaires concernés par les biens restant à acquérir. (Cf. dossier d'enquête parcellaire)

Etat de la maîtrise foncière de l'îlot Rossel Leclerc par l'EPFIF en août 2021



b. La requalification de l'îlot Rossel Leclerc inscrite dans le PLU

La Ville du Kremlin-Bicêtre a approuvé la révision de son Plan local d'Urbanisme (PLU) au Conseil municipal du 17 décembre 2015 pour permettre la réalisation de son développement urbain à horizon 2030.

Le PLU révisé porte sur plusieurs objectifs régionaux fixés par le SDRIF aux nombres desquels figurent, l'intensification de la ville, l'articulation du développement urbain avec celui des transports collectifs, amélioration de la qualité de vie et, notamment des espaces naturels de la ville.

Au travers de cette révision, la ville souhaite, face aux faibles potentialités foncières disponibles, donner la maîtrise d'une évolution urbaine, en proposant des aménagements de qualités répondant aux besoins présents et futurs de ses habitants.

En effet, la ville fait face à un manque d'espace pour construire de nouveaux logements. Elle identifie alors 4 secteurs qui font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de programmation (OAP) spatialisée, ayant pour vocation d'illustrer la mise en application possible des principes de la politique d'aménagement et le développement communal présentée dans le Programme d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU, en décrivant par quartier ou par secteur, les actions et opérations d'aménagement.

Le PLU prévoit, conformément aux objectifs de l'Etat, la création d'environ 120 logements par an et un total de plus de 2200 logements à l'horizon 2030.

L'îlot Rossel Leclerc fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation « La requalification de l'îlot Rossel/Leclerc et l'intégration d'un nouvel équipement » (OAP n°4), et d'un règlement de zone, dans le PLU révisé pour encadrer son évolution future. Il est aussi situé dans le périmètre de l'OAP « Ruban Vert » (OAP n°5) du PLU révisé.

• Contraintes réglementaires du PLU – Zone UCa

L'îlot Leclerc fait également l'objet d'une réglementation de zone dans le PLU révisé.

Il est classé en secteur UCa qui correspond à un secteur mixte d'habitat majoritairement collectif et d'activités caractérisé par une implantation des constructions à l'alignement.

S'ajoute aux règles propres du PLU, une servitude d'utilité publique : AC1 liée à la protection des monuments historiques inscrits et classés. En l'îlot Leclerc se situe dans le périmètre de protection du patrimoine, à moins de 500 mètres de l'Hôpital de Bicêtre.

De plus, l'école maternelle Jean Zay située sur l'îlot Leclerc est inscrit dans les bâtiments à protéger car sa façade est un élément remarquable.

Le PLU prévoit qu'en application de l'article L.123-1-5 I-4° du Code de l'urbanisme, tout programme de logements comportant une surface de plancher à usage d'habitation supérieure à 1 000m² est admis, à condition qu'il comporte au minimum **30% de logements locatifs sociaux**.



La réhabilitation de l'îlot prendra en compte ces aspects règlementaires.

- **L'OAP n°4 du PLU « La requalification de l'îlot Rossel/Leclerc et l'intégration d'un nouvel équipement »**

L'îlot Leclerc s'inscrit dans les périmètres d'actions des Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU approuvé avec l'OAP n°4 « La requalification de l'îlot Rossel/Leclerc et l'intégration d'un nouvel équipement » dans le but d'encadrer son évolution future.

Ces orientations d'aménagement ont pour objectif la construction de logements neufs dans un esprit de mixité et visant une amélioration des conditions d'habitat sur ce secteur.

Elles prévoient un traitement fort de l'angle Rossel/Leclerc et une continuité bâtie le long de la rue du Général Leclerc. La ville entend maintenir une diversité des fonctions grâce à une nouvelle offre de logements constituée notamment de logement social, et souhaite adapter les équipements scolaires.



Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) OAP n°4 : La requalification de l'îlot Rossel/Leclerc et l'intégration d'un nouvel équipement

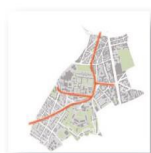
- **Une "mise en scène" de l'angle Rossel/Leclerc et un continuum bâti et épannelé sur la rue du Général Leclerc**
 - localisation préférentielle des constructions
 - continuité bâtie le long de la rue Leclerc et redéfinition d'un nouvel alignement au regard des limites parcellaires actuelles / implantation 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



- **L'OAP n°5 du PLU « Le ruban vert»**

L'îlot est situé sur le linéaire du ruban vert qui a pour objectif de créer une continuité d'aménagements paysagers entre le parc du Coteau à Arcueil et le parc Kellermann à Paris. Ce projet de trame verte consiste à créer une continuité largement végétalisée générant une identité paysagère en valorisant les espaces existants et en aménageant de nouveaux espaces minéraux, végétaux ou mixtes.

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

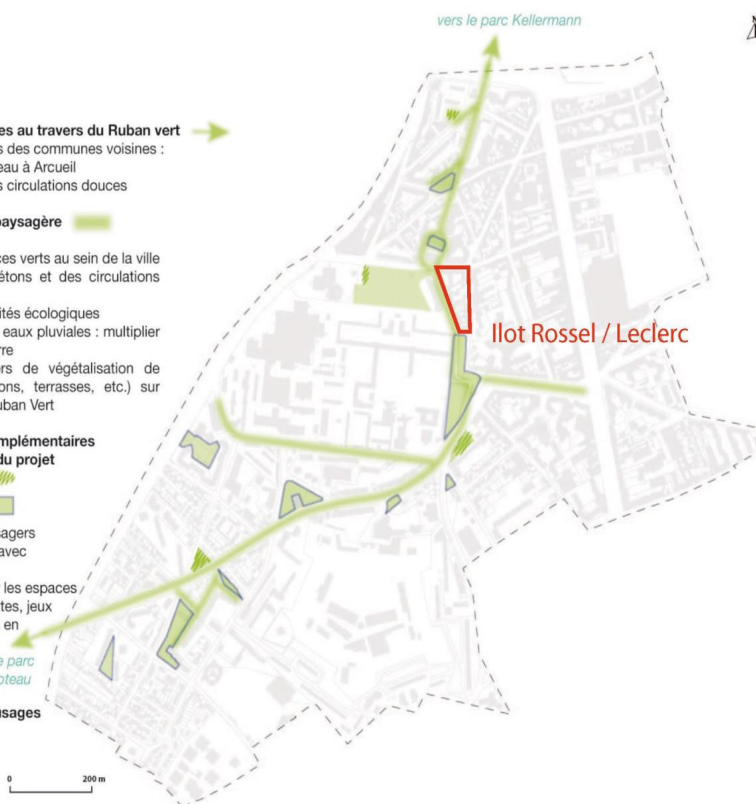
- **Créer une continuité et une identité paysagère** →

- 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**



c. Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France

Le PLU du Kremlin-Bicêtre révisé et approuvé en décembre 2015 porte sur plusieurs objectifs régionaux fixés par le SDRIF aux nombres desquels figurent, l'intensification de la ville, l'articulation du développement urbain avec celui des transports collectifs, amélioration de la qualité de vie et, notamment des espaces naturels de la ville.

Au travers de cette révision, la ville envisage une nouvelle offre de logement pour que la ville de Kremlin Bicêtre demeure une commune à taille humaine et dynamique, le tout dans le respect d'une démarche environnementale répondant aux besoins présents et futurs de ses habitants.

Pour y répondre, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) fixe les grands axes, et en particulier « la lutte contre l'habitat insalubre et traiter l'habitat privé dégradé, notamment en facilitant les travaux visant à la lutte contre la précarité énergétique ».

Les principes de la politique d'aménagement et le développement communal présentés dans le PADD du PLU sont traduits notamment dans les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP) spatialisées qui concernent 4 secteurs de la commune dont l'îlot Rossel Leclerc.

d. Les objectifs de création de logements sociaux du Programme Local de l'Habitat

L'Établissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre a adopté, le 14 décembre 2009, un PLH d'une durée de 6 ans (2010-2015).

Sur 7 355 logements programmés dans le PLH, dont 4 838 logements familiaux neufs (parmi lesquels : 49% de logements sociaux, 47 % de logements en accession, 3% en accession sociale à la propriété et 1% de locatif libre), ce sont 7 416 logements qui ont été réalisés, dont 24% de logements livrés par le Kremlin Bicêtre.

Actualisé en juin 2015, le PLH prévoit dans son axe n°2, un objectif favorisant l'accès et le maintien des habitants dans un habitat de qualité. Cela passe par l'amélioration et la réhabilitation du parc privé existant en identifiant les problématiques et en mobilisant les outils adaptés. Ainsi, la procédure de résorption de l'habitat insalubre-RHI constitue un outil indispensable.

Le PLH a été prolongé pour la période 2016-2017 et encourage à « Travailler à une meilleure articulation entre lutte contre l'habitat dégradé et stratégie foncière en mobilisant des outils tels que la Résorption de l'habitat insalubre (RHI) ».

A noter également que le diagnostic du PLH 2016-2017 indique la localisation des situations d'habitat dégradé. Elles restent principalement concentrées dans plusieurs secteurs comme l'avenue de Fontainebleau au Kremlin-Bicêtre où les fragilités sociales sont plus aiguës avec un indice de décrochage IRIS au niveau « Vigilance ».

La résorption de l'habitat insalubre sur l'îlot Leclerc s'inscrit dans les objectifs du PLH de proposer une offre de logements décents et répondre aux objectifs de création de logements sociaux.

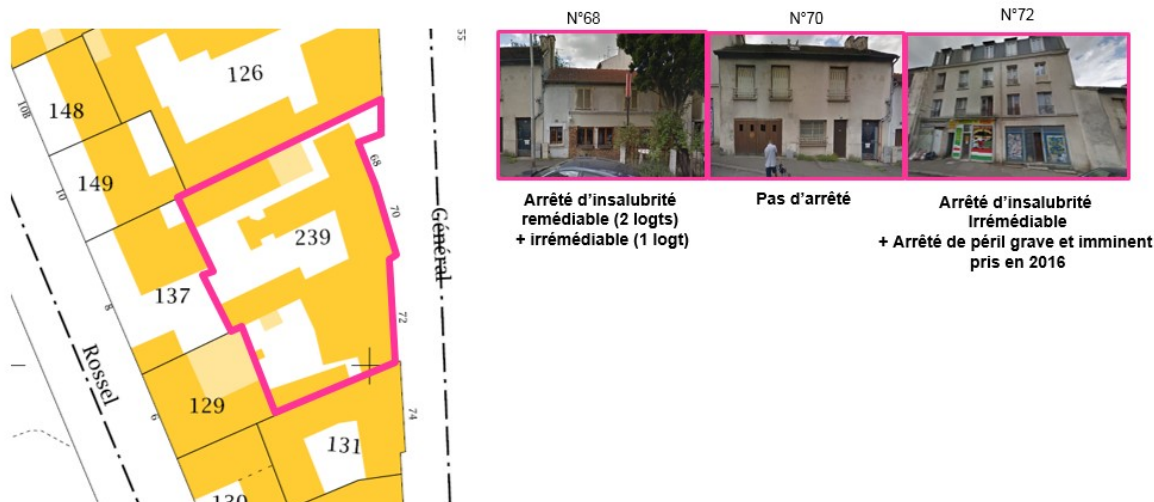
e. Résorption de l'habitat insalubre

Le constat de l'habitat insalubre concerne la copropriété assise sur la parcelle cadastrée Section C numéro 239, sise du 68 au 72 rue Général Leclerc et a été engagé depuis de nombreuses années.

Le Préfet a pris les arrêtés d'insalubrité pour imposer aux propriétaires de remédier à cette situation de risques sanitaires et de sécurité. Ces derniers n'ont pas pris les mesures imposées.

La nécessité de traiter ces situations d'insalubrité a justifié le recours par les services de l'Etat à des arrêtés d'insalubrité enjoignant aux propriétaires de remédier aux situations d'insalubrité remédiables et des situations d'insalubrité irrémédiables. L'importance et la gravité des désordres de l'immeuble **du n°72 rue du Général Leclerc**, a entraîné la désignation d'un expert par ordonnance du Tribunal Administratif de Melun en date du 2 août 2016 à la requête de la commune du Kremlin-Bicêtre. Un arrêté de péril imminent a ensuite été pris par le Maire en date du 2 août 2016.

A ce jour les situations d'insalubrité et de périls persistent, sur une partie de la copropriété située du 68 au 72 rue Général Leclerc, en raison de l'abandon de la gestion des parties communes de ladite copropriété et en l'absence d'intervention des propriétaires pour remédier à l'état de péril et d'insalubrité.



- 2 arrêtés d'insalubrité irrémédiable:

- Un arrêté préfectoral n° 2008/5029 en date du 2 décembre 2008 déclarant insalubre à titre irrémédiable le logement aménagé escalier gauche, au 1er étage porte droite dans la cour située au fond du couloir droite de l'immeuble sis 68, rue du Général Leclerc au Kremlin Bicêtre – 94270
- Un arrêté préfectoral n° 2010/6641 en date du 20 septembre 2010 déclarant insalubre à titre irrémédiable l'immeuble sis 72, rue du Général Leclerc au Kremlin Bicêtre – 94270.

- 1 arrêté de péril grave et imminent :

- Un arrêté préfectoral n° 517 en date du 18 août 2016 déclarant en situation de péril grave et imminent l'immeuble sis **72, rue du Général Leclerc** au Kremlin Bicêtre – 94270.

A noter qu'une autre adresse le **n°74 rue Général Leclerc** est concernée par de l'insalubrité mais dans une moindre mesure. Néanmoins, une **chute d'une corniche sur la voie publique au n°74** rue du Général Leclerc a été constatée dans la nuit du 18 septembre 2021. Un courrier de la Ville a été transmis aux

copropriétaires et au syndic bénévole pour demander une mise en sécurité de la toiture. A défaut, la commune engagera des travaux d'office.

Tous les lots de copropriété de l'immeuble situé au **n°70 rue Général Leclerc**, au sein de la copropriété assise sur la parcelle cadastrée Section C numéro 239, sise du 68 au 72 rue Général Leclerc, ont fait l'objet d'une acquisition par l'EPFIF.

Diagnostic de l'état des immeubles de la copropriété cadastrée C 239 sise du 68 au 72 rue Général Leclerc	Légende carte Ci-dessous Bâti concerné
Immeubles sous arrêtés d'insalubrité irrémédiable avec interdiction d'habiter	72
Immeubles sous arrêtés de péril avec IDH (interdiction d'habiter)	72
Immeubles insalubres remédiables, ou en péril ordinaire, leur démolition est techniquement nécessaire au traitement des immeubles sous IDH (mitoyen, imbrication) ;	68
Immeuble salubre (acquis par l'EPFIF), la démolition est techniquement nécessaire (mitoyen, imbrication) et la consolidation pourrait être plus chère que l'acquisition/démolition	70



Une procédure déclaration d'utilité publique pour résorption de l'habitat insalubre (DUP RHI) au n°72 rue du Général Leclerc

Une procédure de demande de **déclaration d'utilité publique pour résorption de l'habitat insalubre (DUP RHI)** a été engagée concernant le n°72 rue du Général Leclerc par délibération du Conseil municipal du

28/06/2021. Un **arrêté préfectoral** a été pris le 01/10/2021 et fait l'objet d'un affichage depuis le 18/10/2021 pour une durée de 2 mois.

L'immeuble situé au n°72 rue du Général Leclerc est inclus dans la copropriété sise du n°68 au n°72 rue du Général Leclerc. Il a fait l'objet **de 2 arrêtés préfectoraux d'insalubrité irrémédiables en 2008 et en 2010, et d'un arrêté préfectoral de péril grave et imminent en 2016.**

En application de l'article L511-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, **par délibération du 28 juin 2021, le Conseil municipal a approuvé le dossier de demande de déclaration d'utilité publique – Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI)** ci-annexé, et autorisé le Maire ou son représentant désigné à saisir la préfecture et à signer tous les actes et documents nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération et tout document y afférant.

La déclaration d'utilité publique pour Résorption de l'Habitat Insalubre a été prononcée par le Préfet **au bénéfice de l'Etablissement Public Foncier Ile de France** qui mènera à bien la procédure d'expropriation en vue de l'acquisition de l'immeuble sis 72 rue du Général Leclerc et en application de l'article L.511-2 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Un arrêté préfectoral n°2021/03515 a été pris le 1^{er} octobre 2021. Ce dernier fait l'objet d'un affichage et a fait l'objet d'une publication dans les journaux Le Parisien 94 et Les Echos le mercredi 13 octobre 2021 (cf. ANNEXE)

A noter que la situation d'urgence caractérisée par les risques sanitaires et de périls (au titre des Codes de la Santé Publique et Code de la Construction et de l'Habitation) a conduit à cette DUP RHI pour la seule copropriété du n°72 rue du Général Leclerc pour permettre d'acquérir les logements insalubres, menaçant ruine, avec interdiction d'habiter de manière partielle ou total (péril).

Compte tenu des acquisitions déjà réalisées par l'EPFIF dans cette copropriété, la DUP concerne huit lots de copropriété insalubres à acquérir (appartement, chambre, local, ...).

La commune a procédé à l'évacuation de tous les occupants de l'immeuble du 72 rue du Général Leclerc le 22 juillet 2019 et sécurisé l'immeuble.

f. Les objectifs de la politique de la ville et de l'ANAH : lutte contre l'habitat indigne

Dans le cadre de sa politique de l'habitat, L'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre s'est également engagée aux côtés de ses villes-membres et de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), dans un programme d'intérêt général (PIG) « habitat dégradé » d'une durée de 5 ans, qui a pris effet le 2 décembre 2013, pour prendre fin le 02 décembre 2018.

L'enjeu est notamment de « Lutter contre l'habitat indigne et très dégradé en améliorant le confort pour la santé et la sécurité des occupants (travaux de mise en sécurité, diagnostic plomb, etc.) »

Sur les données du « Parc privé potentiellement indigne » (PPPI) 2007 pour le territoire du Val de Bièvre, le PIG indique que la ville du Kremlin-Bicêtre présente un risque d'indignité des résidences principales du parc privé environ deux fois plus élevé que le PPPI de la CAVB (7,7% contre 4,20%).

La résorption de l'habitat insalubre sur l'îlot Leclerc s'inscrit également dans les objectifs de l'ANAH.

L'OPERATION D'AMENAGEMENT

1. Les objectifs de la requalification de l'îlot Rossel Leclerc

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 :

1. la création d'une nouvelle école élémentaire et la réhabilitation partielle de l'école maternelle
2. la réalisation de programmes de logements
3. un commerce avec terrasse situé à l'angle des rues Rossel et Leclerc

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 le foncier 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 est conservée et en partie réhabilitée. Une nouvelle école élémentaire est à construire en cœur d'îlot afin de former avec l'école maternelle un **groupe scolaire**. Au stade des études en cours, il devrait accueillir 16 classes.

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.

Une étude de programmation réalisée en 2015 a permis d'établir un 1^{er} programme de l'opération de construction (cf. résumé en ANNEXE). Cette étude est en cours de révision et d'actualisation par un bureau d'études qui a pu proposer plusieurs scénarii. A ce jour, l'emprise du nouveau groupe scolaire comprenant l'extension de l'école maternelle existante réhabilitée et de la nouvelle école élémentaire n'est pas encore validée.

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 privée : concernant cette offre, une vigilance particulière sera accordée à la commune aux prix de sortie

c. L'aménagement d'un commerce

En matière de commerce, le projet prévoit un commerce à l'angle avec un espace extérieur qui doit 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.




Il pourrait être envisagé d'ajouter des commerces supplémentaires sur l'îlot. Ceux-ci pourraient être situés en priorité sur la rue Leclerc, compte tenu de la présence de quelques cellules commerciales sur cette rue. L'opportunité et la viabilité de commerce supplémentaire sur ce secteur pourraient être étudiées.

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.

> Rappel des scénarios approfondis

	SCÉNARIO 3	SCÉNARIO 4	SCÉNARIO 5
			
	CONSERVATION DES LOGEMENTS EXISTANTS ET SURÉLÉVATION DE L'ÉCOLE Env. 110 logements Foncier à acquérir pour l'école : 252 m² Financement Ville 7 344k€	CONSTRUCTION SUR L'ENSEMBLE DE L'ILOT – ÉCOLE SANS SURÉLÉVATION Env. 129 logements Foncier à acquérir pour l'école : 704 m² Financement Ville 7 161k€	CONSTRUCTION SUR L'ENSEMBLE DE L'ILOT – LOGEMENTS SUR ÉCOLE, GPS SANS SURÉLÉVATION Env. 138 logements Foncier à acquérir pour l'école : 676 m² Financement Ville 7 029k€
PLU	Ne déroge pas au PLU	Ne déroge pas au PLU	Dérogation nécessaire à la règle de 20m de profondeur du PLU pour les logements au dessus de l'école
Forme urbaine	Conservation des pavillons rue Rossel	Gestion des vis-à-vis et de l'apport en lumière du bâtiment sud du nouveau GPS	Mixité verticale permettant une qualité urbaine
Mode de gestion	Permet de lancer une concession d'aménagement « clé en main » pour la Ville	Transfert de DUP par la Ville au concessionnaire à prévoir et mandat pour la réhabilitation de l'école	Permet de lancer une concession d'aménagement « clé en main » pour la Ville
Livraison GPS	Rentrée 2025 possible si transfert des écoliers en phase chantier	Rentrée 2025 possible si lancement anticipé de la DUP par la Ville	Rentrée 2026 au plus tôt
Travaux GPS	Travaux GPS très contraignants en site occupé	Bonne séparation des programmes facilitant le phasage du chantier et permettant de diviser le GPS en 2 ERP	Bonne séparation des programmes facilitant le phasage du chantier et permettant de diviser le GPS en 2 ERP. Gestion de l'interface logement à prendre en compte

2. Insertion environnementale et prescriptions architecturales

a. Les grands objectifs environnementaux

Ce projet vise l'exemplarité environnementale notamment dans la qualité des constructions et la gestion de l'eau et des déchets :

- gestion des eaux pluviales sur le site du projet,
- utilisation d'éco-matériaux participant à la lutte contre la déforestation,
- éclairage extérieur performant,
- ambiance architecturale locale et utilisation de matériaux en filières courtes,
- utilisation économe de l'espace, gérable dans le temps,
- favoriser la nature dans l'espace extérieur
- la valorisation de la biodiversité locale (prairies, fourrés arbustifs..) et le maintien d'une épaisseur végétale sur dalle,
- identifier les accès possibles au site et proposer la solution la plus adaptée au regard des besoins en interconnexions avec le reste de la commune, de la sécurité et de la fonctionnalité, en favorisant les circulations douces.

Une performance énergétique incitant la construction de bâtiments à faible consommation énergétique sera également proposée. Cette faible consommation énergétique serait assurée grâce à une structure évolutive des bâtiments, une sobriété des matériaux de construction, ainsi que la prise en compte de la réglementation thermique. La conception des bâtiments pourrait également être bioclimatique en assurant la compacité des volumes et en intégrant les énergies renouvelables ainsi que les matériaux à faible impact écologique.

b. Parti architectural

La volonté de la commune est de mettre la priorité sur l'insertion du projet dans son environnement. L'équilibre devra être trouvé entre cette volonté et la viabilité économique du projet.

Le principe de composition recherché sera celui d'une architecture à la fois lisible et présente dans l'espace public et qui s'intègre au tissu urbain environnant. Les éléments des bâtiments ainsi que leurs proportions correspondraient à une architecture locale transposée dans une écriture contemporaine.

Le choix des matériaux de construction doit être effectué de manière attentive pour assurer la parfaite intégration avec les bâtiments historiques et sera validé par l'ABF. Ainsi l'utilisation de la couleur sur les façades doit être justifiée par la volumétrie du projet ou les matériaux utilisés. Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades.

Le projet doit être adapté à la réalité du terrain (topographie, accès, orientation, perspective, etc...) et devra s'adapter et être complémentaires avec les espaces publics à proximité auquel il se raccordera. Une attention toute particulière doit être apportée au traitement des rez-de-chaussée (transition entre le sol et le bâtiment, l'espace public et l'espace privé). La pente naturelle de la rue devra être prise en compte : des accès de pleins pieds sont demandés et une intégration architecturée de la pente au sein de la façade est souhaitée.

L'alignement des immeubles sur la rue du général Leclerc, prévu par l'OAP n°4 sera accompagné d'un traitement qualitatif des espaces publics et des limites environnant l'îlot.

Ces limites seront conçues pour assurer la transition entre l'opération et les quartiers et équipements environnants, et pour intégrer l'îlot aux réseaux des liaisons douces (piétonnes et vélos), notamment celle prévues dans le cadre de l'OAP n°5 « Ruban vert ».

Le potentiel du site sera mis en valeur grâce au traitement paysager qualitatif des espaces publics et des espaces verts du projet.

3. Le caractère d'utilité publique de l'opération

La faisabilité de l'opération est conditionnée à la reconnaissance de son utilité publique, qui justifie le recours à l'expropriation. Cette notion d'utilité publique a donné lieu à une jurisprudence du Conseil d'Etat, illustrée par l'arrêt du 28 mai 1971 « Ville Nouvelle Est » : « considérant qu'une opération ne peut être légalement déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et éventuellement les inconvénients d'ordre social qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente ».

Le recours à la procédure de Déclaration d'Utilité Publique présente quelques inconvénients, le principal étant l'atteinte à la propriété privée. A cet égard, il convient de rappeler que l'EPFIF s'est engagé, depuis 2009, dans une démarche amiable auprès des propriétaires. A ce jour, environ 70% des lots à déjà été acquis par l'EPFIF.

Ces inconvénients n'apparaissent cependant pas excessifs au regard des nombreux avantages de l'opération de requalification. Ainsi, il a été démontré que l'intervention sur le site est nécessaire et entraîne de nombreux impacts positifs, notamment :

- Prévenir les problèmes de sécurité dus à l'état de dégradation du bâti ;
- Lutter contre l'habitat indigne et dégradé
- Participer au renouvellement urbain de l'îlot
- Anticiper la spéculation foncière

Les avantages du projet sont majeurs

En l'absence d'un projet opérationnel et compte tenu de la nécessité d'intervenir rapidement, la procédure d'expropriation sous la forme d'un dossier de Déclaration d'Utilité Publique – Réserves foncières, conformément aux exigences de l'article R.112-5 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, se justifie de fait.

Par ailleurs, conformément à l'article L.221-1 du Code de l'Urbanisme, l'EPFIF est habilité à acquérir des immeubles par voie d'expropriation, pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'une action ou d'une opération d'aménagement répondant aux objets définis à l'article L.300-1 du même code.

L'objectif de constitution de la présente réserve foncière est bien de permettre la réalisation d'une future opération d'aménagement telle que définis à l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme dont les objets sont notamment : la lutte contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, la mise en œuvre d'un projet urbain, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder et mettre ne valeur le patrimoine bâti.

Afin de réaliser les acquisitions foncières des immeubles présents dans le périmètre de la réserve foncière et au vu d'un bilan coûts-avantages favorable, l'EPFIF, pour le compte de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre et de la ville du Kremlin-Bicêtre, sollicite la préfecture du Val-de-Marne afin de déclarer d'utilité publique le projet de réserve foncière à son bénéfice.

En conclusion, ni le coût du foncier du projet, ni les atteintes qu'il porte à la propriété privée et à l'environnement ne sont excessifs au regard de l'intérêt public qu'il représente à l'échelle de la commune. L'opération présente de ce point de vue, un caractère d'utilité publique.

LE DOSSIER D'ENQUÊTE PARCELLAIRE

Un dossier d'enquête parcellaire préalable à la cessibilité a pour but de déterminer avec précision les parcelles à exproprier et d'identifier avec exactitude leurs propriétaires. L'enquête parcellaire, régie par le code de l'expropriation, peut être organisée conjointement avec l'enquête préalable à la DUP, ou seule après la signature de l'arrêté de DUP.

Le présent dossier est établi conformément aux articles L.131-1, L.132-1 et R.131-1 et suivants du Code de l'expropriation relatifs à l'identification des propriétaires et à la détermination des parcelles et au titre du et R.131-1 et suivants du Code de l'expropriation relatifs à l'enquête parcellaire.

Le dossier comprend :

- Une notice explicative ;
- Un plan parcellaire ;
- Un état parcellaire.

1. Notice explicative

La présente notice explicative vise à présenter la procédure d'enquête parcellaire nécessaire à l'identification des propriétaires et à la détermination des parcelles à acquérir.

a. Objectifs de l'enquête parcellaire

L'enquête parcellaire a pour objet d'identifier les propriétaires des parcelles à acquérir dans le périmètre de l'opération et les titulaires de droits réels.

L'enquête parcellaire a pour but de définir avec précision les immeubles à acquérir par l'autorité expropriante. Elle s'adresse donc plus spécialement aux propriétaires et doit leur permettre de signaler les erreurs ou omissions que pourraient comporter le plan et l'état parcellaire (limites de propriétés, indications cadastrales, désignation des propriétaires ou locataires, évaluation des surfaces, etc.).

Les propriétaires peuvent ainsi s'assurer de l'exactitude des informations qui sont à la disposition de l'administration.

Lorsque l'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire et la liste des propriétaires, l'article R. 131-14 du code de l'expropriation précise que l'enquête parcellaire peut être faite soit en même temps que l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, soit postérieurement. Il s'agit d'une enquête dite « conjointe ».

b. Déroulement de l'enquête parcellaire

En l'espèce, l'enquête parcellaire est menée simultanément à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique. Elle se déroule donc sous la forme d'une enquête « conjointe ».

L'enquête parcellaire est réalisée dans les conditions prévues aux articles R. 131-3 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Une notification individuelle aux propriétaires du dépôt du dossier à la mairie est faite par l'expropriant, sous pli recommandé avec demande d'avis de réception lorsque le domicile est connu ; en cas de domicile inconnu, la notification est faite en double copie au maire qui doit en afficher une et, le cas échéant, aux locataires et preneurs à bail rural.

Pendant le déroulement de l'enquête, dont la durée ne peut être inférieure à quinze jours, les observations sur les limites des biens à exproprier sont consignées par les intéressés sur le registre d'enquête parcellaire ou adressées par écrit au Maire qui les joindra au registre, au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête.

Contrairement à l'enquête d'utilité publique, la procédure de l'enquête parcellaire est uniquement écrite. Les propriétaires ne peuvent, en conséquence, exiger de présenter oralement leurs observations.

A l'expiration du délai d'enquête, le registre propre à l'enquête parcellaire est clos et signé par le Maire et transmis dans les vingt-quatre heures avec le dossier d'enquête au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête donne son avis sur l'emprise des ouvrages projetés et dresse le procès-verbal de l'opération après avoir entendu toutes personnes susceptibles de l'éclairer. Ces opérations doivent être terminées dans un délai qui ne peut excéder trente jours.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête transmet le dossier au Préfet.

Au vu du procès-verbal et des documents qui y sont annexés, le Préfet, par arrêté, déclare cessibles les propriétés ou parties de propriétés dont la cession est nécessaire.

L'acte déclaratif d'utilité publique intervenant postérieurement à l'enquête parcellaire vaut arrêté de cessibilité lorsque cet acte désigne les propriétés concernées et l'identité des propriétaires.

A défaut d'accord amiable avec les propriétaires concernés, le transfert de propriété est prononcé par une ordonnance d'expropriation et le montant des indemnités est fixé par le juge de l'expropriation. La procédure d'expropriation sera conduite conformément au code de l'expropriation pour cause d'utilité publique par l'EPFIF, qui sera le bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique et de l'arrêté de cessibilité.

2. Plan Cadastral



3. Etat parcellaire

LOCALISATION			DESCRIPTION				ESTIMATIONS		OPERATIONNEL			COMMENTAIRES	
ADRESSE	PARCELLE	N°	lots	milieu	SU	Nature	Coût d'acquisition estimé ou réel	Coût d'éviction estimé ou réel	Date acquisition	Coût d'acquisition réel	Occupation actuelle	Observations	
50 rue du Général Leclerc	C 123				120 m² 82 m² 53 m² 44 m² 299 m²	pavillon pavillon remise garage	760 000 C	0 C			propriétaire + locataire		
			TOTAL				760 000 C	0 C					
62/66 rue du Général Leclerc	C 126	n°62	35	31/1000e	22 m²	un appartement	90 000 C		25/11/10	90 000 C	libre et sécurisé		
			34/28	79/1000e	70 m²	un appartement (34) + un garage (28)	177 910 C		27/11/09	177 910 C	libre et sécurisé		
			31/32/33/38/10	101/1000e	70 m²	un appartement + un box + une cave	280 000 C		06/07/16	280 000 C	ciféré de jouissance		
			29/14	170/1000e	95 m²	un logement + une cave + atelier + jouissance jardin + un box	361 000 C				occupé par le propriétaire	Point dur.	
			19 à 27 / 15/16	201/1000e	180 m²	un logement + une cave + débarras + deux boxes	709 000 C				occupé par le propriétaire	Préemption en cours	
			13	15/1000e	14 m²	un box	10 000 C				occupé par le propriétaire		
			12/14/7 (bou angérie)	183/1000e	164 m²	une boutique + un formil + un logement + un box	350 000 C	120 000 C	23/03/13	470 000 C	libre et sécurisé		
			2/8/9 (épicerie)	59/1000e	67 m²	une boutique + 7 caves	120 000 C	40 000 C	23/12/13	160 000 C	libre et sécurisé		
			5	39/1000e	35 m²	un logement	140 000 C		02/12/14	140 000 C	libre et sécurisé		
			3 / 11	40/1000e	35 m²	un logement + une cave	140 000 C		23/07/13	140 000 C	libre et sécurisé		
6	66/1000e	68 m²	un logement	280 000 C		21/11/12	280 000 C	libre et sécurisé					
17	16/1000e	14 m²	box garage	10 000 C		24/09/19	10 000 C	libre					
			TOTAL				2 667 910 C	160 000 C					
			Acquis				1 577 910 C	160 000 C			1 747 910 C		
68/72 rue du Général Leclerc	C 239	n°68	17	40/1000e	17 m²	logement	35 000 C		2018		libre	Logements libérés. 3 accords sur 4 indivisaires. Procédure d'avocat engagée par les 3 indivisaires	
			18	40/1000e	18 m²	logement	35 000 C		2018		libre		
			10/11/13/14	93/1000e	42 m²	débarras (10,13) 2 logements (11,14)	190 000 C				loué		
			15/55	110/1000e	21,5 m²	logement	80 000 C				loué		
			1/2/3/4/5	110/1000e	42 m²	boutique (1) cour (2,3) appartement (4) cave (5)	311 600 C				occupé par le propriétaire		Point dur. Aucune réponse aux sollicitations
			8/53	40/1000e	40 m²	atelier (8) cour (53)							
			9	26/1000e	21 m²	logement	65 000 C		08/12/10	65 000 C	libre et sécurisé		
			6	13/1000e	11 m²	remise	90 000 C		16/05/12	90 000 C	libre et sécurisé		
			7	19/1000e	16 m²	logement	65 000 C		26/01/12	65 000 C	libre et sécurisé		
			12	26/1000e	21 m²	logement	65 000 C				libre et sécurisé		
			24	16/1000e	13 m²	chambre							
			25	15/1000e	13 m²	salle à manger							
			26	5/1000e	7 m²	cuisine							
			27	11/1000e	38 m²	cour	230 000 C		25/11/10	230 000 C	libre et sécurisé		
			29	23/1000e	23 m²	logement							
			33	6/1000e	21 m²	cave							
			54	1/1000e	4 m²	cave							
			19	7/1000e	24 m²	cave							
			20	47/1000e	43 m²	cuisine/garage	309 661 C						
			21	5/1000e	43 m²	chambre							
			22	2/1000e	7 m²	débarras							
			23	13/1000e	43 m²	cour							
			28	64/1000e	28 m²	logement	91 432 C						
			16	26/1000e	21 m²	logement	91 432 C		17/12/09	699 587 C	libre et sécurisé		
			31	7/1000e	25 m²	cave							
			32	2/1000e	7 m²	cave							
			33	37/1000e	30 m²	cuisine	206 000 C						
			34	35/1000e	29 m²	cuisine et arrière boutique							
			35	10/1000e	31 m²	cour							
			48	33/1000e	27 m²	logement	92 494 C						
39	2/1000e	27 m²	débarras	80 000 C		25/10/10	80 000 C	libre et sécurisé					
46	33/1000e	21 m²	logement	125 000 C		07/02/18	125 000 C	libre et sécurisé					
40	43/1000e	42,19 m²	pièce appartement	70 400 C									
42	13/1000e	22 m²	chambre	5 000 C									
43	2/1000e	4 m²	débarras	41 600 C		29/02/18	60 000 C	libre					
47	18/1000e	12 m²	logement										
36 / 44 / 52	97/1000e	61 m²	boutique (52) 2 logements (44, 36)	43 500 C									
49	15/1000e	16 m²	chambre	124 800 C									
45	16/1000e	16 m²	chambre	92 800 C									
50	35/1000e	13 m²	chambre										
37/38	45/1000e	23 m²	logement (37) débarras (38)	120 000 C		08/03/19	120 000 C	libre et sécurisé					
51	45/1000e	65 m²	débarras (38) boutique										
			TOTAL				2 504 287 C	0 C			1 534 587 C		
			Acquis				1 354 587 C	0 C			1 534 587 C		
74 rue du Général Leclerc	C 131	n°72	107 / 108/109/110	117/1000e	70 m²	appartement	266 000 C				occupé		
			105/111/112/113/114/118	122/1000e	70 m²	appartement	266 000 C				occupé par le propriétaire		
			101/102/121	102/1000e	31 m²	appartement	117 800 C				occupé		
			106/115/117/119/122	636/1000e	63 m²	appartement	240 000 C		16/03/2018	240 000 C	libre	Libre et sécurisé	
			103/104	55/1000e	29 m²	appartement	110 200 C				occupé par le propriétaire		
			116	2/1000e	10 m²	garage	10 000 C						
			TOTAL				1 010 000 C	0 C			240 000 C		
			Acquis				240 000 C	0 C			240 000 C		
76 rue du Général Leclerc	C 132				336 m²	bar / restaurant et hôtel	1 000 000 C	300 000 C	25/11/20	1 000 000 C	loué (tail commercial + 1 bail d'habitation)	En partie occupé	
4 rue Rossel	C 130				145 m²	pavillon	410 000 C		16/12/11	410 000 C	libre et sécurisé		
6 rue Rossel	C 129				260	2 appartements	800 000 C						
8 rue Rossel	C 137				113	pavillon	450 000 C						
10 rue Rossel	C 149				100	pavillon	410 000 C						
10Bis rue Rossel	C 148				105 m²	pavillon	450 000 C		23/03/17	450 000 C	libre et sécurisé	Libre et sécurisé	
12 rue Rossel	C 124				126 m²	2 appartements	540 000 C		11/04/18	540 000 C	libre et sécurisé	libre et sécurisé	
						appartement	520 000 C		26/11/20	520 000 C		Différé de jouissance	
			TOTAL				4 580 000 C	300 000 C					
			Acquis				2 920 000 C	0 C			2 920 000 C		
TOTAL / MOYENNE							11 522 197 C	460 000 C			6 442 497 C		
Acquis							6 092 497 C	160 000 C					

Propriété EPFIF
Acquisition en cours

Insalubre irrémédiable + immédiats

Insalubre levée

Insalubre rémédiable (logement sur cour)

Pas d'arrêt

Insalubre irrémédiable + Péri grave et imminent

Pas d'arrêt

ESTIMATION SOMMAIRE DES ACQUISITIONS A REALISER

L'estimation d'un dossier de réserve foncière ne porte que sur le coût des acquisitions à réaliser (Article R.112-5 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique).

Une estimation sommaire et globale a été rendue le 09 décembre 2021 par la Direction nationale d'Interventions Domaniales (DNID) et vient fixer le coût des acquisitions à réaliser.

L'enveloppe financière pour la maîtrise du foncier nécessaire a ainsi été évaluée à un coût total de 14 445 000 € y compris le emploi, les indemnités accessoires et les aléas.

A ce jour, plusieurs biens ont déjà été acquis pour un coût de 6 442 497 € (Cf. tableau de l'état parcellaire P.32)

Les acquisitions à réaliser

Août 2021

ETAT PARCELLAIRE - ENQUETE PARCELLAIRE ILOT ROSSEL-LECLERC

Adresse	parcelle	Propriétaires	Lots	Millième	Superficie	Typologie
60, rue du Général Leclerc	C 123	M.Alain BROUSSE			120 m ² 82 m ² 53 m ² 44 m ²	Pavillon Pavillon Remise Garage
62/66, rue du Général Leclerc	C126	Les copropriétaires du 64, rue du Général Leclerc				
		Mme Régine VERDONCK M.Gaston VERDONCK	13 13	15/1000è 15/1000è		Box
		M.Pierre MAUBERT	19 à 27, 15, 16	201/1000è	180m ²	Logement + Cave + Débaras + Deux Box
68/72, rue du Général Leclerc	C239	Les copropriétaires du 68/72, rue du Général Leclerc				
		Mme Lise DIDIER	1, 2, 3, 4, 5 8, 53	119/1000è	42m ² 40m ²	Boutique (1), Cour (2, 3), logement (4), Cave (5) Atelier (8) Cour (53)
		Mme Raymonde BENSILIMAN	17 18	40/1000è	17m ² 18m ²	Logement Logement
		Mme Nadia BENSILIMAN	17 18	40/1000è	17m ² 18m ²	Logement Logement
		M. Karim BENSILIMAN	17 18	40/1000è	17m ² 18m ²	Logement Logement
		M. Hassane BENSILIMAN	17 18	40/1000è	17m ² 18m ²	Logement Logement
		M. Ahsene ZERHAOUI	10, 11, 13, 14 15, 55	93/1000è	42m ² 20,5m ²	Débaras (10, 13), Deux logements (11, 14) Logement
		74, rue du Général Leclerc	C131	Les copropriétaires du 74, rue du Général Leclerc		
M. Roger PICHON	101, 102, 121			102/1000è	31m ²	Logement, dépendance
M. Chaabane TLATI	116			2/1000è	10m ²	Garage
Mme Mireille DARMOIS	117					
M. Michel BESNARD	116, 117, 120					
M. Cyril CICHOWLAS	105, 111, 112, 113, 114, 118			122/1000è	70m ²	Logement, dépendance
M. Medi BAYAHIA	103, 104			55/1000è	29m ²	Logement
Mme Nabihai BAYAHIA	103, 105			55/1000è	29m ²	Logement
Mme Sarah SEMMANE	107, 108 109, 110			117/1000è	70m ²	Logement
Mme Fatima SEMMANE	107, 108 109, 110			117/1000è	70m ²	Logement
M.Zakaria SEMMANE	107, 108 109, 110			117/1000è	70m ²	Logement
M. Youssouf SEMMANE	107, 108 109, 110			117/1000è	70m ²	Logement
M. Ilyes SEMMANE	107, 108 109, 110			117/1000è	70m ²	Logement
M. Ahmed SEMMANE	107, 108 109, 110			117/1000è	70m ²	Logement
Mme Sara SEMMANE	107, 108 109, 110			117/1000è	70m ²	Logement
6, rue Rossel	C129	SCI des possibles représentée par Mme Eléonore DIDIER			260m ²	Deux logements
8, rue Rossel	C137	M.Michel BESNARD Mme Claudine ALLAIN			113m ²	Logement (pavillon)
10, rue Rossel	C149	M.Alain DJEBLOUN Mme Mauricette GALLAIS			100m ²	Logement (pavillon)

ANNEXES

1. DELIBERATION DE LA VILLE AUTORISANT LE MAIRE A DEMANDER L'OUVERTURE D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE – RESERVE FONCIERE ET A L'ENQUETE PARCELLAIRE POUR LE PROJET DE REQUALIFICATION DE L'ILOT ROSSEL LECLERC
2. DELIBERATION DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL (EPT) GRAND ORLY SEINE BIEVRE AUTORISANT LE PRESIDENT DE L'EPT A DEMANDER L'OUVERTURE D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE – RESERVE FONCIERE ET A L'ENQUETE PARCELLAIRE POUR LE PROJET DE REQUALIFICATION DE L'ILOT ROSSEL LECLERC
3. EVALUATION SOMMAIRE ET GLOBALE : AVIS DE LA DNID EN DATE DU 09 DECEMBRE 2021
4. PLAQUETTE DE PRESENTATION DE LA REUNION PUBLIC DU 20 OCTOBRE 2021
5. DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 28/06/2021 AUTORISANT LE MAIRE A LANCER UNE PROCEDURE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE POUR RESORPTION DE L'HABITAT INSALUBRE (DUP RHI) AU N°72 RUE DU GENERAL LECLERC ET SES ANNEXES
6. ARRETE PREFECTORAL N°2021/03515 DU 1ER OCTOBRE 2021 DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE POUR RESORPTION DE L'HABITAT INSALUBRE AU 72 RUE DU GENERAL LECLERC ET PUBLICATION DANS LES JOURNAUX LE PARISIEN 94 ET LES ECHOS LE MERCREDI 13 OCTOBRE 2021 DE L'ARRETE
7. COURRIER DE LA VILLE AUX COPROPRIETAIRES ET AU SYNDIC BENEVOLE DU 74 RUE DU GENERAL LECLERC POUR DEMANDER UNE MISE EN SECURITE DE LA TOITURE