

**ENQUETE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
« RESERVE FONCIERE » ET PARCELLAIRE RELATIVE AU PROJET DE
REQUALIFICATION DE L'ÎLOT ROSSEL/LECLERC
Arrêté préfectoral n°2022/169 du 14 janvier 2022**

**PREFECTURE DU VAL DE MARNE
TERRITOIRE DU GRAND-ORLY-SEINE-BIEVRE
COMMUNE DU KREMLIN-BICETRE**

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

**PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE « RESERVE
FONCIERE » ET PARCELLAIRE RELATIVE AU PROJET DE REQUALIFICATION
DE L'ÎLOT ROSSEL/LECLERC SUR LE TERRITOIRE
DE LA COMMUNE DE KREMLIN BICETRE**

Conduite du 7 février au 8 mars 2022



Îlot Rossel - Leclerc

**RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE
DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET PARCELLAIRE**

**Rédigé par M. Claude POUHEY
Commissaire Enquêteur
Désigné par la décision E21-120M/77 du Tribunal Administratif de Melun**

Remis le 11 avril 2022



Claude POUHEY

**ENQUETE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
« RESERVE FONCIERE » ET PARCELLAIRE RELATIVE AU PROJET DE
REQUALIFICATION DE L'ÎLOT ROSSEL/LECLERC
Arrêté préfectoral n°2022/169 du 14 janvier 2022**

SOMMAIRE

I. Présentation de l'enquête	page 4
I.1. Contexte de l'opération	
I.2. Objet de l'enquête	
I.3. Cadre réglementaire de l'enquête	
II. Enjeux de l'opération	page 7
II.1. Caractéristiques de l'îlot Rossel/Leclerc	
II.2. Compatibilité avec les documents d'urbanisme en vigueur	
II.3. Objectifs de requalification de l'îlot Rossel/Leclerc	
II.4. Etat d'avancement de la maîtrise foncière	
II.5. Estimation financière de l'acquisition des emprises foncières	
II.6. Evaluation bilancielle de l'opération	
III. Organisation et déroulement de l'enquête	page 13
III.1. Désignation du commissaire-enquêteur	
III.2. Organisation de l'enquête	
III.3. Composition du dossier soumis à l'enquête	
III.4. Publicité de l'enquête	
IV. Déroulement de l'enquête	page 15
IV.1. Réunions de travail et visites des lieux	
IV.2. Tenue des permanences	
IV.3. Clôture de l'enquête publique	
V. Bilan de la procédure et appréciation du dossier d'enquête	page 16
V.1. Communication institutionnelle	
V.2. Conditions de consultation du dossier d'enquête	
V.3. Climat social de l'enquête	
V.4. Appréciation du contenu du dossier d'enquête	
V.5. Décompte des observations recueillies	
VI. Analyse des observations recueillies auprès du public et des parties prenantes de l'opération	page 17
VI.1. Concernant l'enquête d'utilité publique	page 19
VI.1.1. Thématique 1 : Utilité publique et urgence de mise en œuvre du projet	
VI.1.2. Thématique 2 : Cohérence de la notice explicative du dossier d'enquête avec les annonces de la réunion publique du 20 octobre 2021	
VI.1.3. Thématique 3 : Maîtrise des prix de vente des nouveaux logements	
VI.1.4. Thématique 4: Modalités de concertation/consultation pour le choix du scénario définitif	
VI.1.5. Thématique 5 : Cohérence des scénarios proposés avec les orientations de l'OAP n°4	
VI.1.6. Thématique 6 : Prise en compte des propositions exprimées par le public	
VI.1.7. Thématique 7 : Prise en compte de la localisation de l'îlot au sein d'un site patrimonial remarquable	
VI.1.8. Thématique 8 : Fluidification du trafic et sécurisation de la circulation des piétons autour de l'îlot	
VI.1.9. Thématique 9 : Mesures d'accompagnement au relogement sur la	

**ENQUETE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
« RESERVE FONCIERE » ET PARCELLAIRE RELATIVE AU PROJET DE
REQUALIFICATION DE L'ILLOT ROSSEL/LECLERC
Arrêté préfectoral n°2022/169 du 14 janvier 2022**

commune des résidents

VI.1.10. Thématique 10 : Prise en compte des anomalies ou des imprécisions
relevées dans le dossier d'enquête

VI.2. Concernant l'enquête parcellaire page 39

VII. Conclusions et avis motivés du commissaire enquêteur page 40

Voir les documents Conclusions et Avis Motivés relatifs aux deux volets de
l'enquête unique (déclaration d'utilité publique et parcellaire)

RECUEIL DES ANNEXES

Annexe 1 : Procès-verbal de synthèse des observations recueillies lors de l'enquête

Annexe 2 : Mémoire de la maîtrise d'ouvrage en réponse aux questions du procès-verbal
des observations

Annexe 3 : Avis d'enquête publique et publications dans la presse

Annexe 4 : Certificats d'affichage établis par la commune

Annexe 5 : Courrier transmis par la mairie aux propriétaires concernés par l'enquête
parcellaire

Annexe 6 : Modificatif de l'état descriptif de division de la copropriété du 74 rue du Général
Leclerc

**ENQUETE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
« RESERVE FONCIERE » ET PARCELLAIRE RELATIVE AU PROJET DE
REQUALIFICATION DE L'ÎLOT ROSSEL/LECLERC
Arrêté préfectoral n°2022/169 du 14 janvier 2022**

I. PRESENTATION DE L'ENQUETE

I.1. Contexte de l'opération

La commune du Kremlin-Bicêtre est située au nord du département du Val-de-Marne et jouxte Paris. Elle compte 24 850 habitants (données de 2018) sur une superficie de 154 hectares ce qui donne une densité de population de 16 136 habitants/km². La commune est membre depuis janvier 2016 de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Grand-Orly-Seine-Bièvre.

L'îlot Rossel/Leclerc est situé dans la partie Nord de la commune, à un emplacement stratégique situé à 500 mètres de Paris, très bien desservi notamment par la ligne 7 du métro et prochainement par une gare de métro de la ligne 14. Il a également pour caractéristique d'être en bordure de deux parcs urbains du centre-ville : les parcs Pinel et Bicêtre.

Cet îlot constitue un secteur stratégique d'aménagement urbain de la ville du Kremlin Bicêtre concerné par deux Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Plan Local d'Urbanisme communal, 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 caractère d'utilité publique et d'urgence de cette opération d'aménagement se justifie par :

- la nécessité de résorber l'habitat insalubre et indigne présent dans le périmètre en requalifiant l'îlot ;
- le projet de 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 construction de nouveaux logements permettant d'étoffer et de diversifier l'offre de nouveaux logements en favorisant un parcours résidentiel au sein de la commune.

La faisabilité de l'opération est conditionnée par la maîtrise foncière complète des parcelles de l'îlot ce qui nécessite la reconnaissance de son utilité publique justifiant l'engagement d'une procédure d'expropriation pour permettre l'acquisition foncière des 30% du territoire de l'îlot non maîtrisés à ce jour.

Pour ce faire, la maîtrise d'ouvrage (l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et la commune du Kremlin-Bicêtre) a sollicité auprès de la Préfecture du Val-de-Marne (l'autorité organisatrice des procédures de déclaration d'utilité publique) l'engagement d'une enquête publique unique regroupant l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire préalable à l'engagement d'une procédure d'expropriation si une solution amiable n'est pas contractée.

**ENQUETE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
« RESERVE FONCIERE » ET PARCELLAIRE RELATIVE AU PROJET DE
REQUALIFICATION DE L'ILOT ROSSEL/LECLERC
Arrêté préfectoral n°2022/169 du 14 janvier 2022**

I.2. Objet de l'enquête

Faisant suite à la réunion publique de présentation du projet tenue le 20 octobre 2021, la délibération du conseil municipal de la commune de Kremlin-Bicêtre en date du 25 novembre 2021 a approuvé la demande d'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique « réserve foncière » et d'une enquête parcellaire relatives au projet de requalification de l'îlot Rossel/Leclerc.

La délibération n°2021-2618 du 14 décembre 2021 du conseil territorial de l'EPT « Grand-Orly-Seine-Bièvre » a approuvé la sollicitation de la Préfecture du Val-de-Marne pour l'ouverture de cette enquête publique.

Après approbation de cette demande, la Préfecture du Val-de-Marne a pris l'arrêté n°2022/169 du 14 janvier 2022 prescrivant l'engagement d'une enquête publique unique ayant pour intitulé :

**ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE
PUBLIQUE « RESERVE FONCIERE » ET PARCELLAIRE RELATIVE
AU PROJET DE REQUALIFICATION DE L'ILOT/ROSSEL
SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE KREMLIN-BICETRE**

I.3. Cadre réglementaire de l'enquête

La déclaration d'utilité publique (DUP) « réserve foncière », représente un dispositif d'acquisition foncière simple et rapide mais pour autant très spécifique : elle est dédiée aux acquisitions urgentes à réaliser et préalables à un projet d'importance relative. Elle ne peut être pratiquée que si le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique fait apparaître la nature du projet envisagé, conformément aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, et que les caractéristiques de ce projet ne sont pas encore précisément définies.

La présente procédure d'enquête publique est encadrée sur les plans législatif et réglementaire par :

- le Code de l'Urbanisme et notamment
 - les articles L.313-4 à L.313-4-4, L.313-5 et suivants, R.111-22 et suivants, R.313-23 à R.313-29, et R.431-14 et R.413-11.
 - les articles L.221-1 à L.221-3 du code de l'urbanisme concernant la DUP « réserve foncière » au sens de l'article L.300-1 du même code, qui permet de réaliser des réserves correspondant à une action ou à une opération d'aménagement dès lors qu'il est nécessaire de procéder à l'acquisition des immeubles avant que le projet n'ait pu être établi.
- le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique et notamment ses articles L.110-1 et suivants, L.121-1 et suivants, L.511-1 et suivants, R.111-1 et suivants, R.112-1 et suivants, R.121-1 et suivants, R.511-1 et suivants.

**ENQUETE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
« RESERVE FONCIERE » ET PARCELLAIRE RELATIVE AU PROJET DE
REQUALIFICATION DE L'ILOT ROSSEL/LECLERC
Arrêté préfectoral n°2022/169 du 14 janvier 2022**

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.

Les propriétaires concernés par la procédure d'expropriation ont été avertis de la mise à disposition en mairie du dossier d'enquête par un courrier envoyé le 10 février 2022 (cf. annexe 5). La liste des copropriétaires alertés a été affichée dans le hall de la mairie en début d'enquête.

**ENQUETE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
« RESERVE FONCIERE » ET PARCELLAIRE RELATIVE AU PROJET DE
REQUALIFICATION DE L'ÎLOT ROSSEL/LECLERC
Arrêté préfectoral n°2022/169 du 14 janvier 2022**

II. ENJEUX DE L'OPERATION

II.1. Caractéristiques de l'îlot Rossel/Leclerc

L'îlot est délimité par les rues de la Convention, du Général Leclerc et Rossel. Il est situé dans le cœur historique du Kremlin Bicêtre et caractérisé par des formes urbaines et architecturales disparates :

- Une école maternelle, l'école Jean Zay, de style IIIème République, avec quelques éléments de monumentalité sur la rue de la Convention ;
- Un tissu d'habitat individuel ou maisons de ville le long de la rue Rossel ;
- Un 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 desquelles se situent des bâtiments plus bas. Les rez-de-chaussée sont occupés par quelques commerces et locaux d'activité dont certains sont fermés.

Une partie du bâti de la rue du Général Leclerc du 68 au 72 est caractérisée par des situations d'insalubrité et de périls en raison de la carence de la gestion des parties communes de la copropriété.

II.2. Compatibilité avec les documents d'urbanisme en vigueur

L'îlot est classé en zone UCa du PLU ce 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 du PLU une servitude d'utilité publique liée à la protection des monuments historiques inscrits et classés : l'hôpital Bicêtre et l'école maternelle Jean Zay. De plus, le PLU prévoit que tout programme de logements comportant une surface de plancher à usage d'habitation supérieure à 1000 m² est admis, à condition qu'il comporte au minimum 30% de logements locatifs sociaux.

L'îlot s'inscrit dans les périmètres de deux OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) du PLU :

- L'OAP n°4 : la requalification de l'îlot Rossel/Leclerc et l'intégration d'un nouvel équipement.
Ces orientations d'aménagement ont pour objectifs :
 - la construction de logements neufs dans un esprit de mixité sociale (au moins 30% de logements sociaux) ;
 - l'amélioration des conditions d'habitat sur ce secteur ;
 - la diversification de l'offre de logements facilitant un parcours résidentiel sur la commune ;
- L'OAP n°5 : 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. Cela doit permettre de valoriser et de renforcer le cadre de vie de l'îlot en aménageant des circulations apaisées voire paysagères en bordure d'îlot.

**ENQUETE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
« RESERVE FONCIERE » ET PARCELLAIRE RELATIVE AU PROJET DE
REQUALIFICATION DE L'ILOT ROSSEL/LECLERC
Arrêté préfectoral n°2022/169 du 14 janvier 2022**




II.3. Objectifs de la requalification de l'îlot Rossel/Leclerc

Cette opération de restructuration doit satisfaire plusieurs objectifs :

- Construire une nouvelle école primaire tout en réalisant une réhabilitation et extension de l'école maternelle Jean Zay existante. Cette école remplacera l'école élémentaire Pierre Brossolette ;
- 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. La programmation des logements répondra aux caractéristiques suivantes :
 - o au moins 30% de logements locatifs sociaux ;
 - o une offre en bail réel solidaire ou en accession sociale ;
 - o une offre en accession privée dont les prix de vente feront l'objet d'une vigilance particulière.
- Conforter le tissu commercial de proximité dans un secteur géographiquement central mais à l'écart des principaux pôles commerçants de la commune. Cela se traduira en particulier par la création d'un commerce avec terrasse à l'angle des rues Rossel et Leclerc ;
- Embellir la ville, valoriser l'histoire et le patrimoine du quartier et réaliser un projet de grande qualité architecturale et environnementale en respectant les prescriptions de l'OAP n°4 ;
- 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 ;
- Intégrer une démarche environnementale poussée en utilisant la trame verte comme une composante essentielle du projet urbain ;
- Concevoir un projet urbain d'ensemble harmonieux selon un des scénarios à l'étude.

Trois scénarios ont été présentés à titre indicatif dans le dossier d'enquête. Ils n'ont pour objectif que d'illustrer ce que pourrait être la requalification de l'îlot après le processus de consultation/concertation qui conduira au choix du scénario définitif.

> Rappel des scénarios approfondis

	SCÉNARIO 3	SCÉNARIO 4	SCÉNARIO 5
			
	CONSERVATION DES LOGEMENTS EXISTANTS ET SURÉLEVATION DE L'ÉCOLE Env. 110 logements Foncier à acquérir pour l'école : 252 m² Financement Ville 7 344k€	CONSTRUCTION SUR L'ENSEMBLE DE L'ÎLOT – ÉCOLE SANS SURÉLEVATION Env. 129 logements Foncier à acquérir pour l'école : 704 m² Financement Ville 7 161k€	CONSTRUCTION SUR L'ENSEMBLE DE L'ÎLOT – LOGEMENTS SUR ÉCOLE, GPS SANS SURÉLEVATION 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

**ENQUETE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
« RESERVE FONCIERE » ET PARCELLAIRE RELATIVE AU PROJET DE
REQUALIFICATION DE L'ÎLOT ROSSEL/LECLERC
Arrêté préfectoral n°2022/169 du 14 janvier 2022**

II.4. Etat d'avancement de la maîtrise foncière

En août 2021, la maîtrise foncière de l'EPFIF (Etablissement Public Foncier de l'Ile de France) s'élevait à 70% environ de la surface à acquérir de l'îlot Rossel/Leclerc. Les biens restant à acquérir étaient les suivants :

Adresses	Références cadastrales	Propriétaires	Nature
60 rue du Général Leclerc	C123	1 propriétaire	2 pavillons, 1 remise et 1 garage
62-66 rue du Général Leclerc	C126	3 copropriétaires au 64	1 logement, 3 box, 1 cave et 1 débarras
68-72 rue du Général Leclerc	C239	6 copropriétaires au 68/72	1 boutique, 3 cours, 5 logements, 1 cave, 1 atelier, 2 débarras
74 rue du Général Leclerc	C131	14 copropriétaires du 74	4 logements, 2 dépendances et 1 garage
6 rue Rossel	C129	SCI des possibles	2 Logements
8 rue Rossel	C137	2 propriétaires	1 pavillon
10 rue Rossel	C149	2 propriétaires	1 pavillon
Bilan			4 pavillons, 12 logements, 5 garages/box, 3 cours, 8 caves/débarras/remise/dépendances et 2 boutiques/ateliers

**ENQUETE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
« RESERVE FONCIERE » ET PARCELLAIRE RELATIVE AU PROJET DE
REQUALIFICATION DE L'ILOT ROSSEL/LECLERC
Arrêté préfectoral n°2022/169 du 14 janvier 2022**

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



La réserve foncière portera sur les immeubles de la rue du Général Leclerc, du 60 au 74 et de la rue Rossel, du 6 au 10, en incluant l'école maternelle Jean Zay ce qui donne un périmètre de l'ilot de 6650 m2 dont 2 600 m2 pour l'école.

A souligner que le bâtiment de la parcelle C239 est frappé d'un arrêté de péril imminent dont l'acquisition par voie d'expropriation a été déclarée d'utilité publique par le décret préfectoral n°2021/03515 du 1^{er} octobre 2021.



II.5. Estimation financière pour l'acquisition des emprises foncières

L'estimation financière sommaire et globale a été réalisée sur la base de 4 pavillons et 11 appartements alors que l'état parcellaire comporte 4 pavillons, 12 logements, 5 garages/box, 3 cours, 8 caves/débaras/remise/dépendances et 2 boutiques/ateliers.

La dépense a été estimée à 8 025 000 € arrondi à 8 000 000 € selon la décomposition suivante :

**ENQUETE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
« RESERVE FONCIERE » ET PARCELLAIRE RELATIVE AU PROJET DE
REQUALIFICATION DE L'ILOT ROSSEL/LECLERC
Arrêté préfectoral n°2022/169 du 14 janvier 2022**

- Indemnités principales correspondant à la valeur vénale des biens sont estimées à :
6 370 000 € ;
- Indemnités accessoires (indemnités de remploi dues en cas d'acquisition après DUP)
arbitrées forfaitairement à 700 000 € et une majoration pour aléas divers calculée
forfaitairement à 955 000 €.

Cette dépense s'inscrit dans le montant prévisionnel de l'opération estimé à 14 450 000 €
intégrant le montant de 6 442 997 € concernant les acquisitions déjà réalisées.

**ENQUETE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
« RESERVE FONCIERE » ET PARCELLAIRE RELATIVE AU PROJET DE
REQUALIFICATION DE L'ILLOT ROSSEL/LECLERC
Arrêté préfectoral n°2022/169 du 14 janvier 2022**

II.6. Evaluation bilancielle de l'opération

Le bilan Avantages/Inconvénients de l'opération DUP « réserve foncière » est le suivant.

Avantages	Inconvénients
Extension et modernisation du groupe scolaire Jean Zay qui va accueillir l'école primaire située actuellement à Brossolette et de nouvelles classes élémentaires, ce qui devrait en particulier profiter aux familles accompagnant des enfants scolarisés en maternelle et en primaire	Démolition d'immeubles et de pavillons en bon état
Eradication des bâtiments insalubres et délabrés de l'îlot dont certains présentent des risques de saturnisme ou d'autres pathologies pouvant affecter la santé des enfants	Obligation de déménagement pour des propriétaires occupants et des locataires
Elimination des pratiques des marchands de sommeil visant à louer à des prix élevés des logements insalubres	Perte de ressources pour des propriétaires bailleurs
Satisfaction des besoins en logements de la Région Parisienne dans un contexte garantissant la mixité sociale.	Absence de dispositif de relogement pour les propriétaires
Contribution à l'offre d'un parcours résidentiel au sein de la commune en mettant à disposition des logements plus grands dont une partie satisfera des besoins sociaux	Risque de perte d'ensoleillement et de visibilité sur le patrimoine historique voisin pour certains résidents du voisinage
Intérêt d'une approche globale au niveau de l'îlot ce qui va permettre de concevoir un projet urbain d'ensemble harmonieux en cohérence avec l'OAP n°4 du PLU	
Réhabilitation énergétique et environnementale des logements en bon état apparent	
Pacification de la rue Rossel du fait de sa piétonisation	
Conservation d'éléments mémoriels existants dédiés à l'histoire de l'îlot	
Maîtrise de l'impact spéculatif grâce à la charte des promoteurs et au dispositif BRS (baux réels solidaires)	
Mise en œuvre d'un dispositif d'accompagnement au relogement au cas par cas pour les locataires et les propriétaires en situation sociale difficile	
Optimisation des coûts des travaux due à l'effet de masse d'une réhabilitation globale	
Projet d'aménagement non défini à ce stade ce qui va permettre au public de participer à la définition de ses caractéristiques.	
Evaluation financière cohérente avec les prix du marché et le nombre de logements à acquérir	

**ENQUETE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
« RESERVE FONCIERE » ET PARCELLAIRE RELATIVE AU PROJET DE
REQUALIFICATION DE L'ILLOT ROSSEL/LECLERC
Arrêté préfectoral n°2022/169 du 14 janvier 2022**

III. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

III.1 Désignation du commissaire-enquêteur

Suite à la demande formulée par la Préfecture du Val-de-Marne en date du 14 décembre 2021, le Tribunal Administratif de Melun, a procédé à la désignation d'un commissaire-enquêteur pour conduire la procédure de la présente enquête publique : M. Claude POUEY, Ingénieur Général retraité, a été désigné par la décision référencée E2100120M/77 du 3 janvier 2022.

III.2 Organisation de l'enquête

Les modalités de l'enquête ont été définies par l'arrêté préfectoral n°2022/169 du 14 janvier 2022 mis au point avec le Bureau de l'Environnement et des Procédures d'Utilité Publique de la Préfecture du Val-de-Marne.

L'arrêté précité a prescrit que l'enquête devait se dérouler du lundi 7 février 2022 au mardi 8 mars 2022 inclus et qu'un dossier d'enquête publique et deux registres destinés à recueillir les observations du public seraient tenus à sa disposition au sein d'un espace dédié aux heures d'ouverture habituelles des services de la mairie de Kremlin Bicêtre.

Il a été prescrit également que le dossier, l'arrêté et l'avis d'enquête seraient également consultables :

- en ligne sur un registre électronique ou sur le portail internet des services de l'Etat dans le Val-de-Marne ;
- en ligne sur le portail internet de l'EPT Grand-Orly-Seine-Bièvre
- sur un poste informatique mis à disposition du public à la préfecture du Val-de-Marne.

De plus, il a été indiqué que le public pouvait tout au long de l'enquête formuler ses observations et propositions :

- sur les registres d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire-enquêteur et ouverts à la mairie de Kremlin-Bicêtre, le premier registre concernant l'enquête préalable à la déclaration publique et le second registre l'enquête parcellaire ;
- par correspondance adressée au commissaire-enquêteur au siège de l'enquête (à l'adresse de la mairie de Kremlin-Bicêtre) ;
- par voie électronique à l'adresse suivante ilot-rossel-leclerc-kremlin-bicetre@enquetepublique.net ou pref-enquetepublique@val-de-marne.gouv.fr.
- sur le registre électronique en ligne accessible à l'adresse <http://ilot-rossel-leclerc-kremlin-bicetre.enquetepublique.net>.

Compte tenu de la portée de l'opération, il a été retenu à cette occasion le principe d'organiser 4 permanences sur des jours de la semaine différents soit :

- le lundi 7 février 2022 de 9h à 12h ;
- le samedi 19 février 2022 de 9h à 12h ;
- le mardi 1^{er} mars 2022 de 15h à 18h ;
- le mardi 8 mars 2022 de 15h à 18h.

**ENQUETE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
« RESERVE FONCIERE » ET PARCELLAIRE RELATIVE AU PROJET DE
REQUALIFICATION DE L'ILLOT ROSSEL/LECLERC
Arrêté préfectoral n°2022/169 du 14 janvier 2022**

III.3 Composition du dossier soumis à l'enquête

Le dossier soumis à l'enquête comprenait deux volets :

- le volet déclaration d'utilité publique :

- Registre de l'enquête d'utilité publique ;
- Décision E21-120M/77 du 3 janvier 2022 du Tribunal Administratif de Melun ;
- Arrêté préfectoral n°2022/169 du 14 janvier 2022 ;
- Avis d'enquête publique ;
- Publications des avis d'enquête publique dans les Echos et le Parisien du Val-de-Marne des 22 janvier et 11 février 2022 ;
- Notice explicative ;
 - Présentation Générale du site ;
 - Opération d'aménagement ;
 - Dossier d'enquête parcellaire ;
 - Estimation sommaire des acquisitions à réaliser ;
 - Annexes.
- Délibération du conseil municipal du 28 juin 2021 ;
- Courrier de la mairie à la copropriété du 74 rue du Général Leclerc du 28 septembre 2021 ;
- Arrêté préfectoral n°2021/03515 du 1^{er} octobre 2021 ;
- Support de présentation à la réunion publique du 20 octobre 2021 ;
- Délibération du conseil municipal du 25 novembre 2021 ;
- Délibération n°2021-2618 du conseil territorial du 14 décembre 2021 ;
- Estimation sommaire des acquisitions à réaliser ;
- Procès-verbal du constat d'affichage du 21 janvier 2022.

- le volet enquête parcellaire :

- Registre d'enquête parcellaire ;
- Avis d'enquête publique ;
- Notice explicative ;
- Plan cadastral ;
- Etat parcellaire ;
- Estimation sommaire et globale des acquisitions à réaliser ;
- Publications des avis de DUP pour RHU dans les Echos et le Parisien du Val-de-Marne ;
- Support de présentation à la réunion publique du 20 octobre 2021 ;
- Procès-verbal du constat d'affichage du 21 janvier 2022.

III.4 Publicité de l'enquête

L'avis d'enquête publique a été publié, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans la rubrique « Annonces Judiciaires et Légales » :

- du Parisien du Val-de-Marne des 22 janvier et 11 février 2022 ;
- des Echos des 22 janvier et 11 février 2022.

Il a été affiché à la mairie de Kremlin-Bicêtre, sur les panneaux d'affichage municipaux, au siège de l'Etablissement public territorial (EPT) Grand-Orly Seine Bièvre et sur le portail des services de l'Etat dans le Val-de-Marne.

En cours d'enquête, il a été procédé à un deuxième affichage de l'avis d'enquête publique autour de l'îlot et en particulier le long de la rue Rossel du fait de la disparition ou du mauvais état de certaines affiches..

**ENQUETE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
« RESERVE FONCIERE » ET PARCELLAIRE RELATIVE AU PROJET DE
REQUALIFICATION DE L'ILLOT ROSSEL/LECLERC
Arrêté préfectoral n°2022/169 du 14 janvier 2022**

IV. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

IV.1. Réunions de travail et visites des lieux

La présentation du dossier d'enquête a été réalisée le 17 janvier 2022 dans les locaux de la mairie par M. BARRIEU, Responsable de l'Urbanisme Direction des Services Techniques à la mairie du Kremlin-Bicêtre.

Les informations recueillies au cours de cette réunion ont porté essentiellement sur les enjeux socio-économiques et environnementaux de cette opération unique dont la réalisation, avec toutes ses composantes, nécessite l'engagement de cette procédure de déclaration d'utilité publique et parcellaire. Elles ont été reprises dans le paragraphe II décrivant les ENJEUX de l'opération.

Cette réunion de présentation a été complétée par :

- une opération de bouclage et de paraphe des dossiers d'enquête et des registres avant le démarrage de l'enquête ;
- une visite du site concerné par cette opération.

Toutes les observations recueillies auprès du public pendant l'enquête ont fait l'objet de la production d'un procès-verbal de synthèse de dépouillement des observations et de questionnement (cf. annexe 1) transmis le 14 mars 2022.

Le mémoire en réponse définitif de la maîtrise d'ouvrage a été remis au commissaire-enquêteur le 6 avril 2022 lors d'une réunion en mairie tenue avec M. LAURENT, Maire, M. RAYMOND, Maire-Adjoint, Mme LORRIDANT Directrice des Services Techniques et M. BARRIEU Responsable de l'Urbanisme. Il constitue l'annexe 2 du présent rapport et les réponses de la maîtrise d'ouvrage au questionnement du commissaire-enquêteur ont été reprises dans le paragraphe VI de ce rapport.

IV.2. Tenue des permanences du commissaire-enquêteur

Les 4 permanences du commissaire-enquêteur ont été tenues conformément au calendrier prescrit par l'arrêté préfectoral. Les 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} permanences ont donné lieu à des visites de façon continue.

IV.3. Clôture de l'enquête publique

Les registres de la déclaration d'utilité publique et de l'enquête parcellaire ont été clôturés par le commissaire-enquêteur à l'issue de la dernière permanence du 8 mars 2022.

**ENQUETE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
« RESERVE FONCIERE » ET PARCELLAIRE RELATIVE AU PROJET DE
REQUALIFICATION DE L'ILLOT ROSSEL/LECLERC
Arrêté préfectoral n°2022/169 du 14 janvier 2022**

V. BILAN DE LA PROCEDURE ET APPRECIATION DU DOSSIER D'ENQUETE

V.1. Communication institutionnelle

Les insertions dans les deux journaux « le Parisien du Val-de-Marne et les Echos » ont été réalisées au moins quinze jours avant et rappelées dans les huit premiers jours de la période retenue pour l'enquête.

En particulier, les prescriptions en matière de publication et d'affichage édictées par l'arrêté préfectoral précité ont été correctement appliquées comme l'atteste le certificat d'affichage établi par la commune.

V.2. Conditions de consultation du dossier d'enquête

L'enquête a été conduite dans le respect des procédures réglementaires en vigueur pour les enquêtes préalables à la déclaration d'utilité publique « réserve foncière » et aux enquêtes parcellaires. Elle a été menée à son terme dans le strict respect des prescriptions réglementaires et des modalités définies par l'arrêté préfectoral n° 2022/169 du 14 janvier 2022.

Les prescriptions de l'arrêté préfectoral n°2022/169 du 14 janvier 2022 ont été strictement respectées

- le dossier d'enquête, réalisé dans le respect des textes réglementaires, a été mis à la disposition du public dans le lieu de consultation indiqué dans l'arrêté préfectoral ;
- les conditions d'accueil du public et de tenue des permanences étaient satisfaisantes.

V.3. Climat social de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans une ambiance sereine dans le cadre des rapports avec le public et les institutionnels concernés. Les conditions d'accueil des personnes souhaitant consulter le dossier d'enquête ou exprimer des observations étaient très satisfaisantes.

V.4. Appréciation du contenu du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête était complet et clairement présenté. Il comprenait tous les documents prescrits par la réglementation.

V.5. Décompte des observations recueillies

La procédure d'enquête a permis de recueillir 99 observations dont 92 dans le registre dématérialisé et 7 dans le registre papier mis à disposition à la mairie du Kremlin Bicêtre.

**ENQUETE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
« RESERVE FONCIERE » ET PARCELLAIRE RELATIVE AU PROJET DE
REQUALIFICATION DE L'ÎLOT ROSSEL/LECLERC
Arrêté préfectoral n°2022/169 du 14 janvier 2022**

VI. ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES LORS DE L'ENQUETE

L'analyse des 99 observations recueillies au cours de la période de mise à disposition auprès du public du dossier d'enquête a contribué à identifier dix thématiques de questionnement de la maîtrise d'ouvrage (Territoire Grand Orly Seine et Bièvre et Commune du Kremlin Bicêtre) explicitées dans le procès-verbal des observations joint en annexe 1.

Ces observations ont été essentiellement déposées par des habitants de la commune résidant dans l'îlot ou dans son voisinage. Il n'y a pas eu d'observation exprimée au nom d'associations environnementales ou de partis politiques.

De nombreuses observations expriment des propositions ou des contrepropositions à certaines orientations du projet telles qu'elles sont présentées dans la notice explicative pour les raisons suivantes :

- Remise en cause de l'utilité publique de cette opération et de son urgence du fait des atteintes portées à la propriété privée, à l'environnement et au patrimoine historique de la ville ;
- Absence de projet d'aménagement clairement défini ;
- Rejet de la bétonisation de l'îlot avec des immeubles pouvant comporter jusqu'à 8 étages ;
- Démolition injustifiée d'immeubles en bon état ;
- Perte d'ensoleillement et de visibilité du patrimoine historique voisin pour certains résidents du voisinage de l'îlot ;
- Densification de la circulation autour de l'îlot et surtout sur la rue du Général Leclerc si la rue Rossel est piétonnisée ;
- Viabilité difficile de commerces implantés en rez-de chaussée ;
- Destruction d'un des derniers quartiers historiques de la commune ;
- Sous-estimation des coûts du projet et surestimation du taux de maîtrise foncière ;
- Risque d'un effet spéculatif lors de la vente des nouveaux logements ;
- Traumatisme causé aux résidents expropriés ou délogés.

Toutefois, certaines composantes du projet recueillent l'assentiment d'une majorité d'intervenants :

- Réhabilitation et extension du groupe scolaire Jean ZAY ;
- Destruction des bâtiments insalubres, indignes ou dégradés de la rue du Général Leclerc ;

**ENQUETE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
« RESERVE FONCIERE » ET PARCELLAIRE RELATIVE AU PROJET DE
REQUALIFICATION DE L'ÎLOT ROSSEL/LECLERC
Arrêté préfectoral n°2022/169 du 14 janvier 2022**

- Conservation d'une offre de restauration et d'hôtellerie à la pointe de l'îlot.

Plusieurs contrepropositions d'aménagement ont également été exprimées :

- Construction d'immeubles de quatre étages maximum ;
- Préservation du caractère historique de l'îlot ;
- Conservation du caractère pavillonnaire de la rue Rossel en l'intégrant dans un espace végétalisé ;
- Aménagement selon les concepts d'un écoquartier ;

Les dix thématiques de regroupement des observations identifiées sont les suivantes :

Thématique 1 : Utilité publique et urgence de mise en œuvre du projet

Thématique 2 : Cohérence de la notice explicative du dossier d'enquête avec les annonces de la réunion publique du 20 octobre 2021

Thématique 3 : Maîtrise des prix de vente des nouveaux logements

Thématique 4 : Modalités de concertation/consultation pour le choix du scénario définitif

Thématique 5 : Cohérence des scénarios proposés avec les orientations de l'OAP n°4

Thématique 6 : Prise en compte des propositions exprimées par le public

Thématique 7 : Prise en compte de la localisation de l'îlot au sein d'un site patrimonial remarquable

Thématique 8 : Fluidification du trafic et sécurisation de la circulation des piétons autour de l'îlot

Thématique 9 : Mesures d'accompagnement au relogement sur la commune des résidents

Thématique 10 : Prise en compte des anomalies ou des imprécisions relevées dans le dossier d'enquête

**ENQUETE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
« RESERVE FONCIERE » ET PARCELLAIRE RELATIVE AU PROJET DE
REQUALIFICATION DE L'ILLOT ROSSEL/LECLERC
Arrêté préfectoral n°2022/169 du 14 janvier 2022**

VI.1. CONCERNANT L'ENQUETE D'UTILITE PUBLIQUE

VI.1.1. Thématique 1 : Utilité publique et urgence de mise en œuvre du projet

a) Expression du public

De nombreuses observations contestent le caractère d'utilité publique de la requalification de l'ensemble du périmètre de l'îlot Rossel/Leclerc, l'urgence de sa mise en œuvre, d'autant qu'il n'y aurait eu aucune proposition de rachat proactive depuis 2009, et le bien fondé d'engager une procédure d'expropriation. Elles estiment que ce projet porte atteinte à la propriété privée, à l'environnement et à l'histoire de la ville.

Quels sont les enjeux justifiant le périmètre de ce projet, son caractère d'utilité publique et son urgence ?

b) Eléments du dossier d'enquête

Pages 7, 22 à 25 de la notice explicative sur le caractère d'utilité publique de l'opération.

c) Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- L'école élémentaire Brossolette à déplacer et la création de nouvelles classes

Déplacement de l'école élémentaire Brossolette

L'école élémentaire Brossolette existante est une propriété de la Région Ile-de-France, jouxtant le lycée, nécessitant de libérer le foncier à moyen terme (négociations en cours pour prolonger la convention dans l'attente de la nouvelle école).

De plus, il est important pour les parents d'élèves ayant des enfants en maternelle et en primaire de leur faciliter les déplacements de proximité, ainsi que de concentrer les efforts publics dans ce sens (réhabilitation et construction neuve)

Besoin de création de nouvelles classes élémentaires

Une définition des besoins scolaires associés à l'étude de programmation et de faisabilité sera à conduire de manière approfondie avec la communauté scolaire. Quand bien même les besoins de nouvelles classes ne sont pas obérés aujourd'hui, les besoins d'une nouvelle école élémentaire le sont à contrario.

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.

La maîtrise du foncier de l'îlot Rossel Leclerc nécessaire au projet de la nouvelle école est donc une priorité.

- Un développement urbain à horizon 2030 répondant aux objectifs régionaux de logements

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

**ENQUETE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
« RESERVE FONCIERE » ET PARCELLAIRE RELATIVE AU PROJET DE
REQUALIFICATION DE L'ILLOT ROSSEL/LECLERC
Arrêté préfectoral n°2022/169 du 14 janvier 2022**

celui des transports collectifs, l'amélioration de la qualité de vie et, notamment des espaces naturels de la ville.

Au travers de cette révision, la ville a souhaité, face aux faibles potentialités foncières disponibles, donner la maîtrise d'une évolution urbaine, en proposant des aménagements de qualité 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.

L'ilot Rossel-Leclerc a ainsi fait l'objet d'une OAP pour encadrer l'évolution de ce secteur stratégique en mutation.

- Création d'une nouvelle offre de logements répondant aux besoins des kremlinois

Créer une nouvelle offre de logements dans le respect de la politique sociale de l'habitat et cohérente avec le parc de logements de la ville et les besoins de tous les kremlinois.

En ce sens, l'OAP de l'ilot Rossel Leclerc indique un objectif de création de logements avec une part affectée à du logement social, et le règlement du PLU de l'ilot Rossel Leclerc précise que 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.

- Résorption de l'habitat insalubre rue du Général Leclerc

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

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. Un arrêté préfectoral a été pris le 01/10/2021.

Chute d'une corniche sur la voie publique au n°74 rue du Général Leclerc dans la nuit du 18 septembre 2021.

Il devient donc prioritaire de remédier à la dégradation du bâti rue du Général Leclerc, constitué en partie d'habitat insalubre irrémédiable.

- Convention d'intervention foncière : Une maîtrise foncière engagée depuis 2009 privilégiant les acquisitions amiables

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.

**ENQUETE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
« RESERVE FONCIERE » ET PARCELLAIRE RELATIVE AU PROJET DE
REQUALIFICATION DE L'ILLOT ROSSEL/LECLERC
Arrêté préfectoral n°2022/169 du 14 janvier 2022**

En aout 2021, la maîtrise foncière de l'EPFIF s'élevait à 70% environ de la surface à acquérir de l'îlot Rossel/Leclerc. Au total, il s'agit de 14 propriétaires concernés par les biens restant à acquérir.

L'intervention de l'EPFIF depuis 2009 a permis de privilégier les acquisitions amiables possibles. A ce stade, il est nécessaire de lancer une procédure de DUP afin de finaliser la maîtrise du foncier de l'îlot pour engager la réalisation de la nouvelle école, la création de nouveaux logements et finaliser le traitement de l'habitat insalubre. A date de la fin de l'enquête publique, l'EPFIF a mis en œuvre une négociation à l'amiable avec l'ensemble des propriétaires de l'îlot.

- Engagement d'une DUP Réserve foncière : la procédure adaptée au stade de l'état des acquisitions et des réflexions sur le projet urbain en cours d'étude

Le projet urbain de réaménagement de l'îlot Rossel Leclerc n'est pas défini. Des réflexions urbaines ont été menées en amont pour définir les capacités de construction des îlots et des 1^{ères} estimations financières correspondantes.

La conception du projet urbain est à poursuivre et à approfondir pour aboutir à l'élaboration de scénarii d'aménagement.

La constitution de réserves foncières par voie d'expropriation est prévue par l'article L.221-1 du code de l'urbanisme pour réaliser des réserves foncières en vue d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens de l'article L.300-1 (code de l'urbanisme). **Elle est utilisée dans des conditions strictement encadrées en amont de la phase opérationnelle, dès lors que les démarches d'acquisition par voie amiable ont échoué.**

Le recours à une DUP « simplifiée » peut être requis lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de l'acquisition d'immeubles, ou lorsqu'elle est demandée en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante et qu'il est nécessaire de procéder à l'acquisition des immeubles **avant que le projet n'ait pu être établi.**

Compte tenu de l'état des réflexions en cours sur le projet, la DUP « réserve foncière » correspond à la procédure foncière adaptée, qui a été validée **par arrêté Préfectoral d'ouverture d'enquête publique en date du 14/01/2022.**

- Un périmètre global pour concevoir un projet urbain d'ensemble harmonieux

Le périmètre de la DUP porte sur l'ensemble de l'îlot, englobe l'OAP n°4 du PLU « la requalification de l'îlot Rossel / Leclerc et l'intégration d'un nouvel équipement » et le périmètre de maîtrise foncière de l'EPFIF actualisé dans la convention d'intervention foncière renouvelée en décembre 2020. Par conséquent, l'EPFIF procède à l'acquisition de chaque parcelle et de chaque lot de copropriété sur ce secteur par tous les moyens dont il dispose.

A ce stade, il s'agit d'un périmètre de réflexion afin de concevoir un projet urbain d'ensemble harmonieux. Le périmètre opérationnel du projet reste à être défini en fonction des hypothèses de scénarii à élaborer. La préservation du tissu pavillonnaire étant par ailleurs un objectif de la municipalité, le devenir des pavillons rue Rossel reste à être étudié au regard du projet urbain.

**ENQUETE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
« RESERVE FONCIERE » ET PARCELLAIRE RELATIVE AU PROJET DE
REQUALIFICATION DE L'ILOT ROSSEL/LECLERC
Arrêté préfectoral n°2022/169 du 14 janvier 2022**

d) Appréciation du commissaire-enquêteur

Le bilan Avantages/Inconvénients de l'opération DUP « réserve foncière » fait ressortir la prédominance des avantages par rapport aux inconvénients (cf. paragraphe II.6), principalement du fait des opérations d'intérêt général suivantes :

- Extension et modernisation du groupe scolaire Jean Zay qui va accueillir l'école élémentaire située actuellement à Brossolette et de nouvelles classes élémentaires. Cette opération va permettre de sécuriser et donner plus de confort à la vie scolaire dans l'établissement grâce à sa modernisation ;***
- Eradication des bâtiments insalubres et délabrés de l'îlot dont certains présentent des risques de saturnisme ou d'autres pathologies pouvant affecter les enfants ;***
- Construction de nouveaux logements contribuant à satisfaire les besoins en logements de la Région Parisienne dans un contexte garantissant la mixité sociale et à permettre aux habitants de réaliser un parcours résidentiel au sein de la commune .***

Concernant les observations contestant le périmètre de l'opération, il apparaît clairement qu'il doit porter sur l'ensemble de l'îlot afin de concevoir un ensemble architectural harmonieux, du fait que tous les bâtis doivent être à minima rénovés du fait de leur vétusté et que cela permettra à la maîtrise d'ouvrage de viser l'équilibre financier de l'opération globale.

Concernant les observations demandant pourquoi il n'y aurait pas eu de proposition d'acquisition depuis 2009, l'EPFIF a expliqué avoir déployé une politique de veille sur les opportunités d'acquisition à l'amiable, à l'occasion de la mise en œuvre d'une transaction de vente ou à la demande des propriétaires intéressés, ce qui explique pourquoi les propriétaires n'ayant pas engagé de transaction ou déclaré leur intérêt n'ont pas reçu d'offre. Cette politique a été appliquée jusqu'à l'engagement de cette procédure d'enquête, même si la convention d'intervention financière s'applique à l'ensemble de l'îlot depuis son actualisation.

Concernant l'accélération du processus de maîtrise foncière, la maîtrise d'ouvrage a priorisé depuis 2009 les acquisitions à l'amiable ce qui n'a pas été suffisant pour assurer une maîtrise totale de l'îlot du fait de l'opposition de certains propriétaires à toute négociation. Il était donc nécessaire qu'elle engage cette procédure de DUP « Réserve Foncière » pour acquérir les 30% non maîtrisés à ce jour, constitués majoritairement de logements situés dans des immeubles qui ne font plus l'objet d'investissement pour leur conservation depuis 2009, ce qui peut faire courir des risques sanitaires et sécuritaires aux résidents. Il faut souligner la pertinence de cette procédure dans le cadre de cette opération car elle va permettre de déployer en parallèle la phase de maîtrise foncière et celle de la conception du projet pour converger vers une réalisation dans 2 ou 3 ans.

**ENQUETE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
« RESERVE FONCIERE » ET PARCELLAIRE RELATIVE AU PROJET DE
REQUALIFICATION DE L'ILOT ROSSEL/LECLERC
Arrêté préfectoral n°2022/169 du 14 janvier 2022**

**THEMATIQUE 2 : COHERENCE DE LA NOTICE EXPLICATIVE DU DOSSIER
D'ENQUETE AVEC LES ANNONCES DE LA REUNION PUBLIQUE DU 20 OCTOBRE
2021**

a) Expression du public

Plusieurs observations mettent en exergue le décalage entre les annonces de la communication effectuée lors de la réunion publique du 20 octobre 2021 et les dispositions exposées dans la notice explicative du dossier d'enquête.

Est-ce que les enjeux et les modalités de réalisation de l'opération ont évolué entre la réunion publique et l'ouverture de l'enquête publique ?

b) Éléments du dossier d'enquête

Support de présentation (paragraphe 3) de la réunion publique sur l'avenir du quartier Rossel-Leclerc.

Opération d'aménagement de la notice explicative (pages 22 à 26).

c) Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- La réunion publique d'informations du 20 octobre 2021

La réunion publique qui s'est tenue le 20 octobre 2021 était une première étape d'information pour présenter les enjeux et objectifs du projet de la requalification de l'ilot et annoncer l'engagement de la procédure de DUP.

Les réflexions sur la capacité de construction de l'ilot n'étant pas abouties, il n'était pas possible de présenter en réunion publique les hypothèses de répartition programmatiques contenues dans la notice descriptive du dossier de DUP.

La notice descriptive du dossier d'enquête indique qu'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. Il est indiqué qu'à ce stade, plusieurs hypothèses de répartition de la programmation et de forme urbaine de l'ilot sont en cours de réflexion.

3 hypothèses de scénarios sont présentées, mais reste à ce stade des illustrations de capacités de constructions et de formes urbaines en cours d'étude. Ces scénarios ne constituent pas des hypothèses retenues à arbitrer. A ce stade, aucune répartition des constructions ni forme urbaine n'est retenue.

Les pistes de réflexions annoncées en réunion publique ci-dessous ont été reprises dans le dossier de DUP :

- Etudier une surélévation de l'école avec la conservation en l'état de la façade principale, rue de la Convention
- Construire des logements adaptés aux besoins des Kremlinois

**ENQUETE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
« RESERVE FONCIERE » ET PARCELLAIRE RELATIVE AU PROJET DE
REQUALIFICATION DE L'ILLOT ROSSEL/LECLERC
Arrêté préfectoral n°2022/169 du 14 janvier 2022**

- Accompagner le développement d'un nouveau schéma des mobilités en pacifiant la rue Rossel par sa piétonnisation, en lien avec le parc Pinel et les enjeux environnementaux
- Créer une nouvelle liaison Est/Ouest entre la rue Leclerc et la rue Rossel
- Intégrer des éléments mémoriels dédiés à l'histoire de l'îlot dans la constitution de la Ville

Concernant l'élaboration du projet d'aménagement :

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

Enjeux de valorisation pour la mutation du site : créer un ensemble scolaire cohérent

- Traiter la nouvelle école en lien avec l'équipement existant : écriture et implantation architecturale ; fonctionnement de l'équipement commun créé (restauration)
- Rendre possible de plus larges mutualisations entre les écoles : espaces récréatifs, locaux d'enseignements ou techniques, équipements communs.

S'intégrer à un tissu hétérogène : Faubourg et grands collectifs

- Proposer une typologie bâtie qui limite l'homogénéisation du paysage urbain et conserve ses qualités actuelles (épannelage, percées visuelles, végétalisations...)
- Maintenir le caractère de faubourg « actif » par l'implantation de commerces en rez-de-chaussée.

Concilier la valorisation paysagère et le développement d'une offre de logement et la création d'un équipement

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

d) Appréciation du commissaire-enquêteur

Le projet tel qu'il est esquissé dans le dossier d'enquête est cohérent avec les premières pistes de réflexion présentées lors de la réunion publique du 20 octobre 2021. Ces dernières s'appuient essentiellement sur les orientations de l'OAP n°4 qui couvrent bien l'ensemble de l'îlot sous la dénomination «la requalification de l'îlot Rossel/Leclerc et l'intégration d'un nouvel équipement » :

- ***la construction de logements neufs dans un esprit de mixité sociale (au moins 30% de logements sociaux) ;***

**ENQUETE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
« RESERVE FONCIERE » ET PARCELLAIRE RELATIVE AU PROJET DE
REQUALIFICATION DE L'ILLOT ROSSEL/LECLERC
Arrêté préfectoral n°2022/169 du 14 janvier 2022**

- l'amélioration des conditions d'habitat sur ce secteur ;**
- la diversification de l'offre de logements facilitant un parcours résidentiel sur la commune.**

Les compléments figurant dans le dossier d'enquête portent sur la présentation de 3 scénarios qui vise à illustrer différentes possibilités d'aménagement et qui respectent les prescriptions du PLU. Il ne s'agit en fait que de la présentation de plusieurs hypothèses de réflexion qui seront examinées dans le cadre du processus de conception du projet qui sera mis en œuvre par la maîtrise d'ouvrage.

Du fait qu'il s'agit d'une DUP Réserve Foncière, le fait que le projet ne soit pas défini à ce stade de la procédure doit constituer une opportunité pour le public d'être pleinement associé à sa conception et à sa finalisation.

**ENQUETE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
« RESERVE FONCIERE » ET PARCELLAIRE RELATIVE AU PROJET DE
REQUALIFICATION DE L'ÎLOT ROSSEL/LECLERC
Arrêté préfectoral n°2022/169 du 14 janvier 2022**

THEMATIQUE 3 : MAITRISE DES PRIX DE VENTE DES NOUVEAUX LOGEMENTS

a) Expression du public

Certaines observations qualifient le projet d'opération spéculative au regard de la prévision d'un écart entre le prix d'achat des logements au prix actuel du marché et la vente des nouveaux logements après la réalisation du projet. Elles déplorent l'absence de garantie de la maîtrise des prix, en particulier, pour les propriétaires actuels qui souhaiteraient se reloger sur l'îlot.

Quelles sont les mesures prévues par la maîtrise d'ouvrage pour limiter l'impact spéculatif inhérent à ce type d'opération et pour faciliter d'éventuels relogements sur le site ?

b) Éléments du dossier d'enquête

Page 25 de la notice explicative

c) Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Limiter l'impact spéculatif inhérent à ce type d'opération est une des principales raisons de l'ouverture d'une DUP réserve foncière. De plus, la municipalité s'engage depuis de nombreuses années pour une maîtrise des prix de sortie des promoteurs en plafonnant certains logements.

Taux important de logements sociaux dans le projet urbain.

- Outils pour limiter la spéculation : achat au prix des domaines et fixation des prix
- Mécanisme « charte des promoteurs », évolution des projets avec les constructeurs (BRS...), garantie d'emprunts
- Accès priorisé pour les kremlinois (parcours résidentiel)

Relogement : La DUP n'a pas vocation à proposer des solutions de relogement des propriétaires. Cependant étude au cas par cas des situations particulières en collaboration avec le service habitat.

d) Appréciation du commissaire-enquêteur

Les prix de l'immobilier en Région Parisienne ne cessant d'augmenter, il semble évident qu'il y aura un écart entre les prix d'acquisition des anciens logements et les prix de vente des nouveaux biens, ce qui devrait poser problème aux propriétaires occupants qui voudraient se réinstaller dans l'îlot.

Certes, des mesures ont été prises par la maîtrise d'ouvrage pour limiter les risques de spéculation immobilière du fait de sa proximité de Paris : charte avec les promoteurs, mise en œuvre du dispositif BRS (Bail Réel Solidaire), garantie d'emprunts. Il conviendra toutefois de mettre en œuvre des mesures d'accompagnement des éventuelles demandes de relogement dans l'îlot exprimés par des propriétaires occupants

**ENQUETE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
« RESERVE FONCIERE » ET PARCELLAIRE RELATIVE AU PROJET DE
REQUALIFICATION DE L'ILOT ROSSEL/LECLERC
Arrêté préfectoral n°2022/169 du 14 janvier 2022**

THEMATIQUE 4 : MODALITES DE CONCERTATION/CONSULTATION

POUR LE CHOIX DU SCENARIO DEFINITIF

a) Expression du public

Le dossier d'enquête présente sommairement 3 scénarios de projet numérotés de 3 à 5 qui ont provoqué de nombreuses réactions de la part des personnes qui ont déposé des observations.

Est-ce que l'étude du projet sera encadrée par ces 3 scénarii ou est-ce que la phase de consultation/concertation du public sera plus ouverte ? De façon plus Générale, comment va être organisée cette phase et quels en seront les acteurs en sachant en particulier que des membres du groupe scolaire et des résidents du quartier ont sollicité d'y participer ?

b) Eléments du dossier d'enquête

Question non abordée dans le dossier d'enquête

c) Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Comme expliqué dans la notice explicative, les scénarios évoqués servent uniquement à illustrer un propos, notamment celui de la réalisation d'étude sur le secteur depuis de nombreuses années. Comme précisé également dans la notice, la concertation sera menée avec tous les acteurs concernés au travers des réunions publiques et des réunions thématiques, notamment avec la communauté éducative.

Outils de la concertation : réunion publique octobre 2021, conseil de quartier, entretiens individuels M. RAYMOND.

Phase de concertation pendant l'élaboration du projet urbain : Phase réglementaire + Concertation supplémentaire au-delà des obligations réglementaires.

d) Appréciation du commissaire-enquêteur

Le dispositif de consultation/concertation présenté par la maîtrise d'ouvrage dans son mémoire en réponse paraît suffisamment structuré et outillé. Cette dernière a la possibilité de le mener à bien du fait de la nature de la procédure DUP « Réserve Foncière » qui va se dérouler en parallèle de la phase de conception du projet.

Des résidents de l'îlot et du voisinage devront être associés à ce dispositif ainsi que des membres des deux groupes scolaires (maternelle et élémentaire).

**ENQUETE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
« RESERVE FONCIERE » ET PARCELLAIRE RELATIVE AU PROJET DE
REQUALIFICATION DE L'ÎLOT ROSSEL/LECLERC
Arrêté préfectoral n°2022/169 du 14 janvier 2022**

THEMATIQUE 5 : COHERENCE DES SCENARIOS PROPOSES

AVEC LES ORIENTATIONS DE L'OAP N°4

a) Expression du public

Au vu des orientations de l'OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) n°4, on pourrait interpréter que certaines constructions de la rue Rossel seraient conservées.

Est-ce que les scénarios décrits dans la notice explicative sont en phase avec les orientations prescrites par l'OAP n°4 ?

b) Éléments du dossier d'enquête

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) (Paragraphe 2.4 et 2.5) du support de présentation de la réunion publique du 20 octobre 2021.

La requalification de l'îlot Rossel/Leclerc inscrite dans le PLU (pages 15 à 17) de la notice explicative.

c) Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Une révision du PLU en 2015 posant des principes d'aménagement : OAP n°4 « Requalification de l'îlot Rossel »

Au sein du plan local d'urbanisme (PLU), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) visent à définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives qui peuvent porter notamment sur un secteur donné du territoire.

L'îlot Rossel-Leclerc fait l'objet de l'OAP n°4 « La requalification de l'îlot Rossel/Leclerc et l'intégration d'un nouvel équipement » dans le PLU révisé en décembre 2015 pour encadrer son évolution future. Il est aussi situé dans le périmètre de l'OAP « Ruban Vert » (OAP n°5).

Les principales orientations d'aménagement inscrites dans l'OAP n°4 sont les suivantes :

- Une « mise en scène » de l'angle Rossel/Leclerc et un continuum bâti épannelé sur la rue du Général Leclerc avec :
 - Une localisation préférentielle des constructions
 - Des hauteurs graduées par rapport aux constructions basses existantes (limitées à 21 mètres rue du G. Leclerc et 15m rue Rossel dans le règlement du PLU)
 - La hauteur R+8 maximum « tolérée » sur l'angle Rossel/ Leclerc est limitée à une hauteur plafond de 27m (cf. dispositions spécifiques du règlement de zone).
 - Continuité du bâti le long de la rue Leclerc à concilier avec le principe de création de percées visuelles.
- Une diversité des fonctions préservées avec :
 - La création de l'école élémentaire en contiguïté de l'école maternelle doit permettre de créer un nouvel équipement scolaire, interactions à intégrer.
 - La réalisation de logements avec part affectée au logement social,
 - Un rez-de-chaussée actif à la pointe de l'îlot (aménagement d'un local

**ENQUETE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
« RESERVE FONCIERE » ET PARCELLAIRE RELATIVE AU PROJET DE
REQUALIFICATION DE L'ILLOT ROSSEL/LECLERC
Arrêté préfectoral n°2022/169 du 14 janvier 2022**

commercial).

- Une qualité environnementale et paysagère :
 - La création d'un cœur d'ilot paysager offrant des espaces de respiration et plantés, avec 80cm de terre pour les espaces végétalisés sur dalle
 - Un traitement qualitatif de l'espace public
 - Des dispositifs particuliers de végétalisation de l'architecture (toitures, façades, balcons, terrasses, ...) sur chaque opération en contact avec le ruban vert (cf. OAP n°5). La rue Rossel est située sur l'axe du Ruban vert, donc concernée par ce dispositif (cf. annexe règlement du PLU)

L'OAP qui a pour objectif de requalifier l'ensemble de l'ilot indique une localisation préférentielle des constructions rue du Général Leclerc et aux extrémités de la rue Rossel (parcelles C124 et C130), mais n'empêche pas de prévoir des constructions sur les autres parcelles rue Rossel non identifiées dans cette catégorie (C137, C129, C149, C148).

Les scenarii décrits dans la notice descriptive du dossier de DUP qui prévoient soit de conserver certaines constructions sur la rue Rossel (scénario 3), soit de construire sur la totalité de l'ilot (scénarios 4 et 5) sont compatibles avec les principes d'aménagement de l'OAP n°4 du PLU.

La poursuite des réflexions concernant ces principes d'aménagement (périmètre opérationnel du projet, la hauteur des constructions, l'animation de l'angle de l'ilot, la qualité environnementale et paysagère, la programmation de l'école, ...) fera l'objet d'une concertation avec les habitants et la communauté éducative.

d) Appréciation du commissaire-enquêteur

L'OAP n°4, intégrée dans le PLU lors de sa révision en décembre 2015, présente les principales orientations d'aménagement de l'ilot Rossel/Leclerc portant sur les caractéristiques du bâti, la diversité des fonctions et la qualité environnementale et paysagère. Elle prévoit en particulier « l'intégration d'un nouvel équipement » qui est une école élémentaire en remplacement de celle de Brossolette.

Les 3 scénarios présentés dans la notice explicative l'ont été à titre indicatif. Ils doivent être impérativement repris lors de la phase de conception du projet qui doit associer des résidents de l'ilot, de son voisinage et des enseignants des deux groupes scolaires Jean Zay et Brossolette.

Les orientations de l'OAP constituent toutefois un repère auquel les habitants du Kremlin-Bicêtre semblent adhérer au vu de certaines contrepropositions. Il conviendra donc, lors de la phase de conception du projet, de prendre en considération ces mesures et de veiller à retenir un scénario cohérent avec ces orientations et les prescriptions du PLU.

**ENQUETE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
« RESERVE FONCIERE » ET PARCELLAIRE RELATIVE AU PROJET DE
REQUALIFICATION DE L'ÎLOT ROSSEL/LECLERC
Arrêté préfectoral n°2022/169 du 14 janvier 2022**

THEMATIQUE 6 : PRISE EN COMPTE DES PROPOSITIONS

EXPRIMEES PAR LE PUBLIC

a) Expression du public

Plusieurs observations militent pour :

- une requalification partielle priorisant le groupe scolaire, les immeubles délabrés ou insalubres ;
- une préservation des bâtiments à caractère historique ou en bon état.

De nombreuses observations s'opposent à la bétonisation de l'îlot tout en préconisant plusieurs orientations d'aménagement :

- réalisation d'un écoquartier ;
- limitation de la hauteur des immeubles à 4 étages ;
- végétalisation significative de l'îlot avec création d'îlots de verdure ;
- amélioration de la circulation piétonne sur les rues Leclerc et Rossel ;
- régulation de la circulation routière autour de l'îlot ;
- opposition à la mise en œuvre d'une activité commerciale ;
- préservation du caractère historique de l'îlot ;
- agrandissement de l'école Jean ZAY prenant en compte tous les besoins environnants, et en particulier ceux résultant des nouveaux projets immobiliers ;
- création de nouveaux services publics, maison de retraite intergénérationnelle, centre aéré, ... ;
- conservation de l'hôtel ;
- priorisation de la réhabilitation plutôt que la reconstruction.

Est-ce que ces propositions seront examinées lors de la phase de concertation/consultation du public lors de l'élaboration du projet définitif ?

b) Éléments du dossier d'enquête

- Et demain ? Vers l'élaboration du projet d'aménagement (paragraphe 3) du support de présentation de la réunion publique du 20 octobre 2021.
- Opération d'aménagement (pages 22 à 25) de la notice explicative de l'opération

c) Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Réalisation d'un Écoquartier ;

**ENQUETE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
« RESERVE FONCIERE » ET PARCELLAIRE RELATIVE AU PROJET DE
REQUALIFICATION DE L'ILLOT ROSSEL/LECLERC
Arrêté préfectoral n°2022/169 du 14 janvier 2022**

Le projet visera à s'inscrire dans la démarche Ecoquartier portée par le ministère de la Transition écologique pour obtenir le label Ecoquartier, comme l'opération d'aménagement de l'entrée de ville sud-ouest de la commune, engagée dans cette démarche.

L'OAP n°4 du PLU prévoit déjà des orientations s'inscrivant dans les grands principes d'un Ecoquartier (mixité fonctionnelle, diversité de l'habitat, qualité environnementale). Ces dimensions correspondent aux 3 piliers du développement durable : social, économique et écologique. Le quatrième pilier aborde les sujets de gouvernance en cours de réflexion.

Comme indiqué dans la notice descriptive du dossier d'enquête, le 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.

- Limitation de la hauteur des immeubles à 4 étages ;

L'OAP n°4 du PLU prévoit ne « mise en scène » de l'angle Rossel/Leclerc et un continuum bâti épannelé sur la rue du Général Leclerc avec des hauteurs graduées par rapport aux constructions basses existantes (limitées à 21 mètres rue du G. Leclerc et 15m rue Rossel dans le règlement du PLU)

La hauteur R+8 maximum «tolérée» sur l'angle Rossel/ Leclerc est limitée à une hauteur plafond de 27m (cf. dispositions spécifiques du règlement de zone).

Les hauteurs de constructions du projet feront l'objet d'une concertation.

- Végétalisation significative de l'îlot avec création d'îlots de verdure ;

Il est prévu d'intégrer une démarche environnementale poussée en utilisant la trame verte du Ruban vert comme une composante essentielle du projet urbain.

LE RUBAN VERT, un AXE PAYSAGER STRUCTURANT INTEGRE dans l'OAP n°5 du PLU L'îlot Rossel-Leclerc est longé par la poursuite des aménagements paysagers et verts du Ruban vert ayant pour objectif de relier le parc du Coteau à Arcueil au parc Kellermann à

**ENQUETE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
« RESERVE FONCIERE » ET PARCELLAIRE RELATIVE AU PROJET DE
REQUALIFICATION DE L'ILOT ROSSEL/LECLERC
Arrêté préfectoral n°2022/169 du 14 janvier 2022**

Paris, implique de créer une continuité largement végétalisée générant une identité paysagère, en valorisant les espaces existants et en aménageant de nouveaux espaces minéraux, végétaux ou mixtes.

L'OAP n°4 prévoit une qualité environnementale et paysagère avec :

- La création d'un cœur d'îlot paysager offrant des espaces de respiration et plantés, avec 80cm de terre pour les espaces végétalisés sur dalle
- Un traitement qualitatif de l'espace public
- Des dispositifs particuliers de végétalisation de l'architecture (toitures, façades, balcons, terrasses, ...) sur chaque opération en contact avec le ruban vert (cf. OAP n°5). La rue Rossel est située sur l'axe du Ruban vert, donc concernée par ce dispositif (cf. annexe règlement du PLU ci-dessous)

- Amélioration de la circulation piétonne sur les rues Leclerc et Rossel ;

La transformation de la rue Rossel en allée piétonne avec fermeture aux voitures, dans le cadre des réflexions conduites sur un Schéma global des mobilités dans le quartier et sur l'ensemble de la commune

- Régulation de la circulation routière autour de l'îlot ;

Création d'un passage Est/Ouest ouvert au public, parvis du groupe scolaire (?) faisant le lien entre la rue Général Leclerc et la rue Rossel

- Opposition à la mise en œuvre d'une activité commerciale ;

L'aménagement d'un local commercial à l'angle de l'îlot participe à l'animation du quartier et répond à des besoins de commerces de proximité dans ce secteur de centre-ville. La proximité du groupe scolaire pourrait favoriser l'animation de ce commerce.

- Préservation du caractère historique de l'îlot ;

La préservation du caractère historique de l'îlot fera l'objet d'une concertation. Il pourrait être proposé par exemple un espace muséal dédié à l'histoire de l'îlot et/ou des espaces mémoriels bâtis et sur l'espace public dans la constitution de la Ville du KB.

- Agrandissement de l'école Jean ZAY prenant en compte tous les besoins environnants, et en particulier ceux résultant des nouveaux projets immobiliers ;

Une étude de capacité scolaire a été réalisée par l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Ile-de-France (IAURIF) en 2016 puis actualisée en 2019, afin d'estimer les besoins scolaires (maternelle et élémentaire) au Kremlin-Bicêtre en fonction des projets immobiliers à horizon 2030 et des capacités d'accueil des établissements existants.

L'étude de l'IAURIF conclue qu'à l'horizon 2030, si les capacités scolaires annoncées par la Ville en 2015 sont similaires, il ne sera pas nécessaire de construire un nouvel équipement. Toutefois, le niveau de la construction étant élevé en fin de période, la croissance scolaire pourrait se poursuivre après 2030. Il sera donc nécessaire de vérifier l'évolution des naissances, le calendrier de livraison des logements neufs, les taux de scolarisation sur la commune et les capacités des écoles au cours de la période de projection.

**ENQUETE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
« RESERVE FONCIERE » ET PARCELLAIRE RELATIVE AU PROJET DE
REQUALIFICATION DE L'ILOT ROSSEL/LECLERC
Arrêté préfectoral n°2022/169 du 14 janvier 2022**

- Priorisation de la réhabilitation plutôt que la reconstruction.

L'état du bâti partiellement à caractère insalubre remédiable au n°68 rue du G. Leclerc et à caractère d'insalubrité irrémédiable avec interdiction d'habiter au n°72 rue du Général Leclerc nécessite une démolition de ces immeubles. L'imbrication des immeubles situés sur la parcelle C239 (n°68, 70 et n°72) et la mitoyenneté avec le bâtiment situé sur la parcelle C131 (n°74) fait privilégier leur démolition.

Aussi, le secteur de l'ilot Rossel/Leclerc fait partie des secteurs stratégiques pour la construction de logements. L'objectif de la commune est de créer une nouvelle offre de logements répondant aux besoins de tous les kremlinois. La démolition des bâtiments existants pourrait favoriser la construction de davantage de logements qu'une réhabilitation.

A ce stade, le périmètre opérationnel du projet et les modalités d'intervention (démolition/réhabilitation) ne sont pas définies. Ces éléments seront étudiés dans le cadre de l'étude urbaine à réaliser sur ce secteur.

d) Appréciation du commissaire-enquêteur

Toutes ces propositions ou contrepropositions doivent être examinées lors des réunions de consultation/concertation que la maîtrise d'ouvrage s'engage à organiser lors de la phase de conception du projet.

Certaines découlent effectivement des grands objectifs affichés par la maîtrise d'ouvrage comme par exemple :

- ***l'inscription du projet dans une démarche Ecoquartier conjuguant mixité fonctionnelle, diversité de l'habitat, qualité environnementale ;***
- ***l'exemplarité environnementale dans la conception des constructions, leur performance énergétique et leur réduction de l'empreinte carbone ;***
- ***l'épannelage du bâti tout le long de la rue du Général Leclerc et de la rue Rossel dans le respect des prescriptions du PLU concernant les hauteurs maximales des constructions ;***
- ***la réservation de locaux pour un commerce de proximité (boulangerie, épicerie, restaurant, ...),***
- ***la création d'un espace muséal dédié à l'histoire de l'ilot ;***
- ***le verdissement de l'ilot.***

**ENQUETE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
« RESERVE FONCIERE » ET PARCELLAIRE RELATIVE AU PROJET DE
REQUALIFICATION DE L'ÎLOT ROSSEL/LECLERC
Arrêté préfectoral n°2022/169 du 14 janvier 2022**

**THEMATIQUE 7 : PRISE EN COMPTE DE LA LOCALISATION DE L'ÎLOT
AU SEIN D'UN SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE**

a) Expression du public

L'îlot Rossel est situé à proximité de l'hôpital Bicêtre, des bâtiments remarquables de la mairie et de l'école Jean Zay. Il comporte également plusieurs bâtiments à caractère historique. Le dossier d'enquête évoque la notion d'aspect contemporain sur le plan architectural du projet.

Quelles sont les prescriptions ou servitudes particulières qui s'appliqueront à l'îlot du fait qu'il fait partie d'un site patrimonial remarquable anciennement secteur sauvegardé ?

b) Eléments du dossier d'enquête

Enjeux de valorisation historique et mémorielle (paragraphe 1.5) du support de présentation de la réunion publique du 20 octobre 2021.

Historique de l'îlot (page 10) de la notice explicative de l'opération.

c) Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Le secteur est situé dans le périmètre de protection des monuments historiques soumis à l'avis de l'ABF. A l'intérieur de l'îlot, seule la façade de l'école, rue de la convention est classée au titre de PLU (dans le cadre du projet, l'ABF est déjà sollicité et associé au projet. Deux niveaux d'intervention : 1. À l'échelle de l'îlot, 2. A l'échelle de chaque opération).

Aucun autre élément n'est protégé. Néanmoins, dans le cadre de la concertation la municipalité souhaite intégrer dans le projet la conservation de certains éléments du petit patrimoine.

La préservation du caractère historique de l'îlot fera l'objet d'une concertation. Il pourrait être proposé par exemple un espace muséal dédié à l'histoire de l'îlot et/ou des espaces mémoriels bâtis et sur l'espace public dans la constitution de la Ville du KB.

Petit patrimoine : Eléments symboliques, cours pavé, faubourg (forme urbaine)

Objectif : aller plus loin que les protections classiques + Etudes spécifiques de mise en valeur du patrimoine.

La DUP réserve foncière n'inclue pas de projet urbain.

d) Appréciation du commissaire-enquêteur

L'îlot ne comporte qu'un élément remarquable répertorié par le PLU : la façade de l'école maternelle Jean ZAY. Il n'y a pas d'autre élément remarquable ou classé au sein de l'îlot.

**ENQUETE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
« RESERVE FONCIERE » ET PARCELLAIRE RELATIVE AU PROJET DE
REQUALIFICATION DE L'ÎLOT ROSSEL/LECLERC
Arrêté préfectoral n°2022/169 du 14 janvier 2022**

Sa proximité de l'hôpital Bicêtre, qui est un monument classé et de la mairie, qui est un bâtiment remarquable, milite pour que la conception architecturale du projet prenne en compte ce contexte, ce qui devrait être garanti du fait que l'îlot se trouve entièrement intégré dans le périmètre de protection de l'hôpital Bicêtre et que tout projet de construction est donc soumis à l'autorisation de l'Architecte des Bâtiments de France, qui devra être sollicité dès la conception du projet et approuver les permis de construire déposés opération par opération.

**ENQUETE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
« RESERVE FONCIERE » ET PARCELLAIRE RELATIVE AU PROJET DE
REQUALIFICATION DE L'ÎLOT ROSSEL/LECLERC
Arrêté préfectoral n°2022/169 du 14 janvier 2022**

THEMATIQUE 8 : FLUIDIFICATION DU TRAFIC ET SECURISATION

DE LA CIRCULATION DES PIETONS AUTOUR DE L'ÎLOT

a) Expression du public

Plusieurs composantes de ce projet vont générer une densification du trafic autour de l'îlot Rossel : agrandissement du groupe scolaire, augmentation du nombre de résidents, et piétonisation de la rue Rossel.

Quelles sont les mesures prévues par la maîtrise d'ouvrage pour fluidifier le trafic autour de l'îlot et assurer la sécurité des piétons ?

b) Éléments du dossier d'enquête

L'insertion environnementale (page 24) de la notice explicative de l'opération.

c) Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Schéma de mobilité : cœur de ville et à l'échelle de la ville (étude de circulation, développement cheminements piétons et vélos).

La rue Rossel sera pacifiée et sécurisée. Ces éléments intégrés à l'élaboration du projet et à la concertation.

d) Appréciation du commissaire-enquêteur

Le scénario conduisant à piétonniser la rue Rossel et à construire des immeubles collectifs le long de la rue du Général Leclerc va forcément se traduire par une accentuation du trafic routier le long de la rue du Général Leclerc.

En conséquence, une étude complète de la fluidification du trafic et de la sécurisation de la circulation des piétons devra être réalisée dans le cadre de la phase de conception de l'aménagement de l'îlot.

**ENQUETE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
« RESERVE FONCIERE » ET PARCELLAIRE RELATIVE AU PROJET DE
REQUALIFICATION DE L'ÎLOT ROSSEL/LECLERC
Arrêté préfectoral n°2022/169 du 14 janvier 2022**

THEMATIQUE 9 : MESURES D'ACCOMPAGNEMENT

AU RELOGEMENT DES RESIDENTS SUR LA COMMUNE

a) Expression du public

Plusieurs observations signalent l'absence dans le dossier d'enquête de mesures d'accompagnement au relogement sur la commune des résidents (propriétaires, locataires) qui en exprimeraient la demande.

Est-ce que la maîtrise d'ouvrage a prévu d'aider les propriétaires occupants et les locataires à se reloger dans la commune s'ils en font la demande ?

b) Éléments du dossier d'enquête

Question non abordée dans le dossier d'enquête

c) Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Ce point n'est pas une obligation légale dans le cadre de la DUP, cependant la municipalité est ouverte à un dialogue avec les personnes demandeuses.

Relogement au cas par cas en collaboration en fonction du statut (Propriétaire occupant, locataires...) avec le service habitat.

d) Appréciation du commissaire-enquêteur

Concernant l'accompagnement au relogement des résidents de l'îlot, la solution de gestion au cas par cas envisagée par la maîtrise d'ouvrage doit être généralisée à tous les résidents qui en exprimeront la demande, quel que soit leur statut, d'autant qu'une grande majorité d'entre eux ont de faibles ressources financières, tout en donnant bien évidemment la priorité à des situations sociales sensibles.

**ENQUETE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
« RESERVE FONCIERE » ET PARCELLAIRE RELATIVE AU PROJET DE
REQUALIFICATION DE L'ILLOT ROSSEL/LECLERC
Arrêté préfectoral n°2022/169 du 14 janvier 2022**

THEMATIQUE 10 : PRISE EN COMPTE DES ANOMALIES

OU DES IMPRECISIONS RELEVÉES DANS LE DOSSIER D'ENQUETE

a) Expression du public

Plusieurs intervenants ont signalé des anomalies ou des évaluations imprécises dans le dossier d'enquête : imprécision dans la désignation des logements qualifiés d'insalubre réparable ou irréparable dans la copropriété du 68 au 72 rue du Général Leclerc, actualisation de l'état descriptif de division de la copropriété du 74 rue du Général Leclerc non prise en compte, sous-estimation de l'évaluation des coûts de l'opération dont celui de l'acquisition des logements existants, surestimation du pourcentage d'acquisition foncière.

Qu'envisage de faire la maîtrise d'ouvrage par rapport à la signalisation de ces anomalies ?

b) Éléments du dossier d'enquête

Résorption de l'habitat insalubre (notice explicative page 19)

Dossier d'enquête parcellaire (pages 30 et 31)

c) Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Dans le cadre de la DUP et en application de l'article L.221-1 du Code de l'expropriation, les informations relatives aux copropriétaires et leurs tantièmes sont extraites de la matrice cadastrale. L'enquête parcellaire et notamment le questionnaire envoyé à tous les propriétaires a pour but de corriger les erreurs éventuelles de la matrice cadastrale.

L'Estimation Sommaire et Globale est une estimation officielle de la DNID saisie par l'EPFIF. Le dossier d'enquête publique reprend cette ESG en application de L.221-1 du Code de l'expropriation.

Le pourcentage d'acquisition foncière est extrait du tableau de suivi de l'EPFIF se basant sur les acquisitions réalisées.

Estimations faites en fonction de l'état du bâti (différent prix du neuf)

d) Appréciation du commissaire-enquêteur

Des corrections que l'on peut qualifier d'ordre matériel doivent être apportées au dossier d'enquête concernant en particulier :

- l'imprécision dans la désignation des logements qualifiés d'insalubres au 68 rue du Général Leclerc ;***
- la correction de l'état descriptif de division de la copropriété du 74 rue du Général Leclerc, ce qui devrait impacter à la marge le pourcentage d'acquisition foncière.***

Il conviendra également de :

- modifier l'état des acquisitions à réaliser en prenant en compte les informations des questionnaires renseignés par des propriétaires occupants ou bailleurs ;***
- ajuster l'estimation financière sommaire et globale en prenant en compte les modifications apportées à l'état des acquisitions.***

**ENQUETE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
« RESERVE FONCIERE » ET PARCELLAIRE RELATIVE AU PROJET DE
REQUALIFICATION DE L'ILOT ROSSEL/LECLERC
Arrêté préfectoral n°2022/169 du 14 janvier 2022**

VI.2. CONCERNANT L'ENQUETE PARCELLAIRE

a) Expression du public

Les observations portent sur :

- l'état descriptif de division de la copropriété du 74 rue du Général Leclerc qui a servi à l'élaboration de l'état parcellaire ;
- le nombre de logements en location indiqués par les propriétaires bailleurs dans leur réponse au questionnaire relatif à l'enquête parcellaire.

b) Eléments du dossier d'enquête

Etat parcellaire (page 30)

Etat des acquisitions à réaliser (page 31) du dossier d'enquête parcellaire.

c) Appréciation du commissaire-enquêteur

La version de l'état descriptif de division de la copropriété du 74 rue du Général Leclerc à prendre en compte serait celle du 14 juin 2007 jointe en annexe 6. C'est la colonne 2 de ce document qui devrait servir de référence au niveau de la répartition des tantièmes. Toutefois, cette grille doit faire l'objet d'une approbation formelle des copropriétaires lors d'une Assemblée Générale de la copropriété après vérification par un géomètre-expert de sa viabilité.

Il convient également de corriger l'état des acquisitions à réaliser à partir des données issues des questionnaires renvoyés par les propriétaires occupants ou bailleurs, en particulier sur le nombre de logements en location.

**ENQUETE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
« RESERVE FONCIERE » ET PARCELLAIRE RELATIVE AU PROJET DE
REQUALIFICATION DE L'ILOT ROSSEL/LECLERC
Arrêté préfectoral n°2022/169 du 14 janvier 2022**

VII. CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Il convient de se référer aux deux documents spécifiques « Conclusions et Avis motivés du commissaire enquêteur » relatifs à chaque volet de l'enquête conformément à l'article R.123-19 du code de l'Environnement.

A Créteil le 11 avril 2022

Le Commissaire Enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'C. Pouey', is written over a horizontal line.

Claude POUEY